

Date d'envoi de la convocation dématérialisée : le 25 mars 2021

REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 31 mars 2021

L'an deux mille vingt-et-un, le 31 du mois de mars à 19 heures 00

Le Conseil Municipal de Lacanau s'est réuni en séance ordinaire, à la salle des fêtes de Lacanau, sous la présidence de M. Laurent PEYRONDET, Maire.

Présents : 22 M. le Maire, M. Adrien DEBEVER, Mme Pascale MARZAT, M. Hervé CAZENAVE, Mme Alexia BACQUEY, M. Philippe WILHELM, Mme Sylvie LAVERGNE, M. Cyrille RENELEAU, Mme Corinne FRITSCH, Adjoint.

M. Jérémy BOISSON, Mme Jacqueline HOFFMANN, M. Alain BERTRAND, Mme Victoria FUSTER, M. Patrick MORISSET, M. Maxime PELLICER, Mme Amandine VIGNERON, M. Christian BOURRICAUD, M. Jean-François BEAUCAMP, M. René MAGNON, M. Jean-Yves MAS, Mme Hélène LEBLANC et M. Cyril CAMU, Conseillers municipaux.

Absents et représentés : 3 Mme Michèle VIGNEAU qui a donné procuration à M. Jérémy BOISSON
Mme Viviane CHAINE-RIBEIRO qui a donné procuration à M. Adrien DEBEVER
Mme Hélène CROMBEZ qui a donné procuration à Mme Hélène LEBLANC

Absentes et non représentées : 2 Mme Lydia LESCOMBE
Mme Anne ESCOLA

M. Cyrille RENELEAU est élu secrétaire de séance.

N° DL31032021-02 : Bail emphytéotique avec l'association UCPA SPORTS VACANCES

Rapporteur : Monsieur le Maire

Par acte en date du 6 juin 1988, le syndicat mixte de la zone d'aménagement touristique concerté de Lacanau a donné à bail à construction au Département de la Gironde les parcelles cadastrées section BV n°343 et 346, l'opération devant comprendre essentiellement des bâtiments d'hébergement, des locaux de vie commune, des locaux administratifs et des locaux sportifs.

Par convention en date du 30 décembre 1987, le Département de la Gironde a confié à l'UCPA la gestion et l'exploitation du Centre d'hébergement et de formation de Lacanau pour contribuer dans le respect des options locales au développement de l'animation sportive, du tourisme sportif et également à la formation des métiers liés aux activités sportives qui y seront pratiquées : golf et tennis, pour une durée de 40 ans.

Par bail en date des 27 décembre 1988 et 23 janvier 1989, le Département de la Gironde a consenti à bail au profit de l'UCPA les locaux constituant le centre d'hébergement et de formation situés à Lacanau sur les parcelles cadastrées section BV n°343 et 346.

Par suite à la dissolution du syndicat mixte de la zone d'aménagement concerté de Lacanau le 3 mai 2010, il a été constaté par acte notarié que les parcelles d'assiette du bail à construction appartiennent à concurrence de moitié indivise à la commune de Lacanau et au département de la Gironde.

Pour mettre fin à cette indivision, le Département de la Gironde a cédé à la commune de Lacanau ses droits indivis par acte en date du 23 novembre 2017. Il en est résulté que le bailleur au titre du bail à construction est devenu la commune de Lacanau.

Par un acte notarié en date du 23 novembre 2017, le bail à construction a été résilié mais le contrat de bail des 27 décembre 1988 et 23 janvier 1989 s'est maintenu et la commune en est devenue le bailleur. Son échéance est fixée au 14 novembre 2027.

Le bail de location en date du 22 décembre 1987 concernant les terrains de tennis situés sur les parcelles cadastrées section BV n°451 et n°454 a également été transféré à la commune.

Le centre UCPA de Lacanau constitue aujourd'hui un centre à forts enjeux en termes d'ancrage territorial, de projet, de sports et de rayonnement. Initialement positionné sur les activités golf et tennis, le surf est désormais l'activité qui fait le plus de volume.

Exploité depuis 1988 sans grande rénovation majeure, le centre de Lacanau fait face à une vétusté grandissante de ses hébergements et affiche depuis plusieurs années des taux de mécontents en hausse sur les critères de confort des chambres.

En parallèle, le centre de Lacanau dispose d'un vrai potentiel pour proposer une offre sportive diversifiée et a mis en place une offre sportive complémentaire qui permet d'optimiser son remplissage, notamment en basse saison.

Dans ce contexte, l'UCPA a présenté à la commune un projet de rénovation du centre canavais permettant de répondre et de s'adapter aux attentes du public de jeunes adultes, de refléter l'esprit glisse de la station balnéaire de Lacanau, de créer de la valeur ajoutée au site par la création de nouveaux services et de s'articuler avec les offres locales.

Aussi, le contrat actuellement en vigueur arrivant à échéance le 14 novembre 2027, un nouveau contrat doit être conclu.

Eu égard à ce qui précède, il est proposé de consentir à l'association UCPA SPORTS VACANCES un bail emphytéotique portant sur les parcelles cadastrées section BV n°343 (15337 m²), 346 (1573 m²), 451 (7299 m²) et 454 (2552 m²) représentant une superficie totale de 26 761 m², pour une durée de 30 ans et un loyer annuel de 75 000 €.

VU les articles L451-1 et suivants du code de la pêche maritime,

VU l'article L2121-29 du code général des collectivités territoriales,

VU le projet de bail emphytéotique, objet de la présente délibération,

CONSIDERANT que le Pôle d'Evaluation Domaniale de la Direction Régionale des Finances Publiques de Nouvelle-Aquitaine ne peut réglementairement être saisi que des demandes d'évaluation concernant les

acquisitions d'immeubles d'un montant égal ou supérieur à 180 000 €, les prises à bail d'un montant supérieur à 24 000 € et les cessions quel que soit leur montant, ce qui n'est pas le cas en l'espèce,

CONSIDERANT que le groupe UCPA est un groupe associatif qui œuvre depuis plus de 50 ans en faveur d'un sport accessible à tous, non-compétitif et vecteur de vivre-ensemble, de mixité et de bien-être et qui est reconnu d'utilité sociale,

CONSIDERANT l'avis de la commission urbanisme, développement durable et développement économique rendu lors de sa réunion du 23 mars 2021,

Le Conseil municipal de la commune de Lacanau, entendu l'exposé qui précède et après en avoir délibéré, décide :

ARTICLE 1

APPROUVE la conclusion d'un bail emphytéotique avec l'association UCPA SPORTS VACANCES portant sur les parcelles cadastrées section BV n°343 d'une superficie de 15 337 m², BV n°346 d'une superficie de 1 573 m², BV 451 d'une superficie de 7 299 m² et BV n°454 d'une superficie de 2 552 m² (soit une superficie totale de 26 761 m²) pour une durée de trente années consécutives moyennant un loyer annuel de 75 000,00 €.

ARTICLE 2

AUTORISE Monsieur le Maire à signer le bail emphytéotique, ses avenants éventuels et tous documents nécessaires et afférents à cette opération.

Délibération adoptée à l'unanimité des membres présents.

Fait et délibéré les jour, mois, an ci-dessus. Pour extrait certifié conforme.



Le Maire

Laurent PEYRONDET



Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exact de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter des formalités de publication et de transmission en Préfecture.

Publié le :

02 AVR. 2021

Notifié le :

Télétransmis à la Sous-Préfecture de Lesparre-Médoc le :

02 AVR. 2021

Département :
GIRONDE

Commune :
LACANAU

Section : BV
Feuille : 000 BV 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 16/03/2021
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC45
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

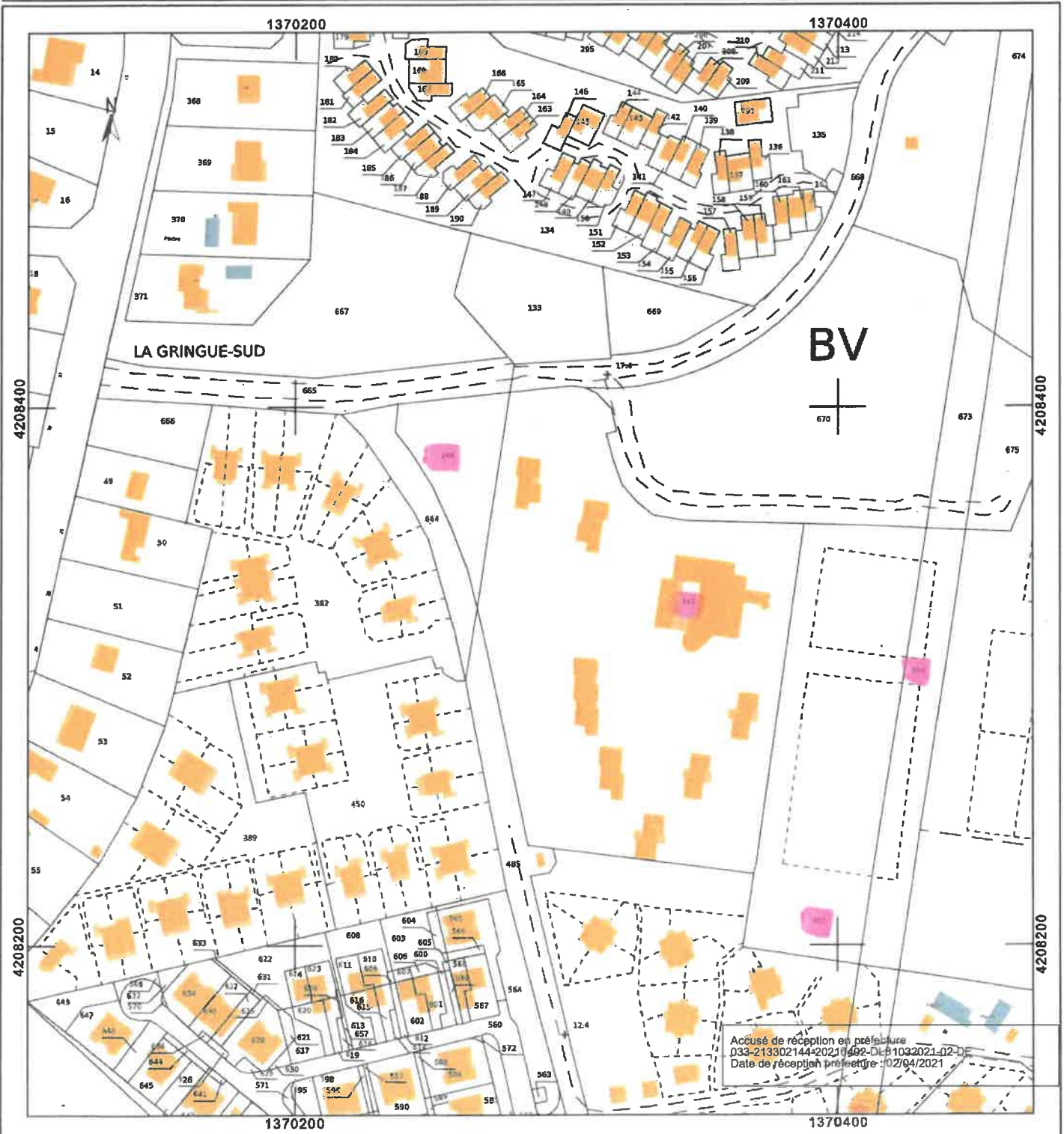
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

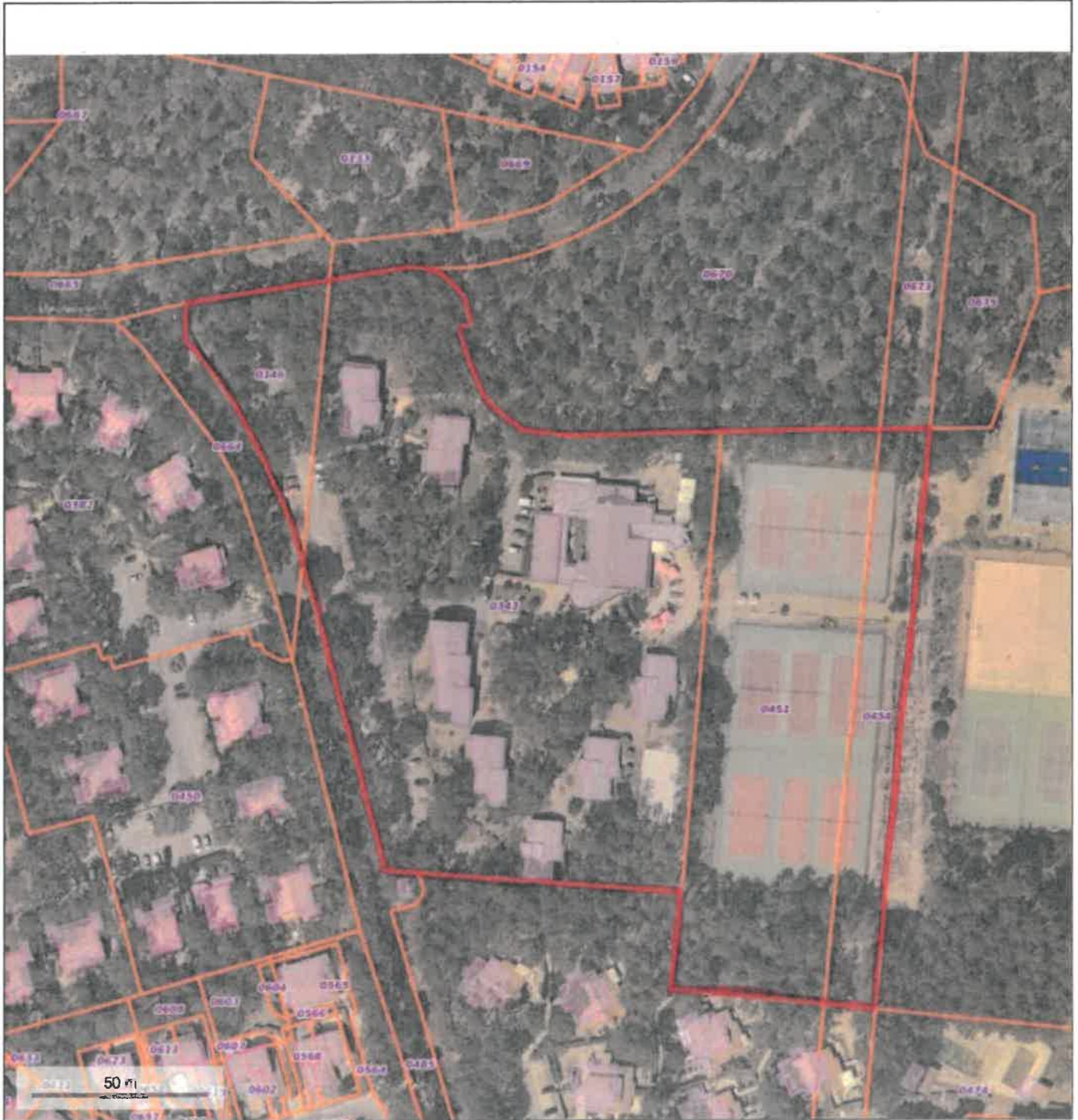
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
PTGC
Cité Administrative - Boite 53 Tour B -
14ème Etage 33090
33090 BORDEAUX
tél. 05.56.24.85.97 -fax 05 56 24 86 21

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





© IGN 2019 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 1° 10' 51" W
Latitude : 44° 59' 54" N

Accusé de réception en préfecture
033-213302144-20210402-DL31032021-02-DE
Date de réception préfecture : 02/04/2021

VERSION A JOUR AU 18/03/2021

ES/ES/

100396801

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN,

LE ,

À pour et à pour ,

Maître Elisabeth NARDONE SEYWERT , Notaire membre de la société civile professionnelle « Sylvie PICCINATO PETUREAU, Elisabeth NARDONE SEYWERT, Notaires, associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial », ayant son siège à CONDOM (Gers), 30 avenue des ACAN et TOE ,

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

ONT COMPARU

La **COMMUNE DE LACANAU**, Commune, personne morale de droit public située dans le département de la Gironde, dont l'adresse est à LACANAU (33680), 31 avenue de la Libération, identifiée au SIREN sous le numéro 213302144.

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

D'UNE PART

L'Association dénommée **UCPA SPORTS VACANCES**, Association déclarée, inscrite au Registre du Commerce et des sociétés de , sous le numéro 775 682 040, dont le siège est à ARCUEIL (94110), 21/37 rue de Stalingrad.

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

D'AUTRE PART

PRESENCE - REPRESENTATION

- La COMMUNE DE LACANAU est représentée à l'acte par

Accusé de réception en préfecture
033-213302144-20210402-DL31032021-02-DE
Date de réception préfecture : 02/04/2021

- L'Association dénommée UCPA SPORTS VACANCES est représentée à l'acte par

LESQUELS se présentent devant le notaire soussigné pour constater par acte authentique la convention de bail emphytéotique 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.

EXPOSE PREALABLE

Par acte en date du 6 juin 1988, le syndicat mixte de la zone d'aménagement touristique concerté de Lacanau a donné à bail à construction au Département de la Gironde les parcelles cadastrées section BV n°343 et 346, l'opération devant comprendre essentiellement des bâtiments d'hébergement, des locaux de vie commune, des locaux administratifs et des locaux sportifs.

Par convention en date du 30 décembre 1987, le Département de la Gironde a confié à l'UCPA la gestion et l'exploitation du Centre d'hébergement et de formation de Lacanau pour contribuer dans le respect des options locales au développement de l'animation sportive, du tourisme sportif et également à la formation des métiers liés aux activités sportives qui y seront pratiquées : golf et tennis, pour une durée de 40 ans.

Par bail en date des 27 décembre 1988 et 23 janvier 1989, le Département de la Gironde a consenti à bail au profit de l'UCPA les locaux constituant le centre d'hébergement et de formation situés à Lacanau sur les parcelles cadastrées section BV n°343 et 346.

Par suite à la dissolution du syndicat mixte de la zone d'aménagement concerté de Lacanau le 3 mai 2010, il a été constaté par acte notarié que les parcelles d'assiette du bail à construction appartiennent à concurrence de moitié indivise à la commune de Lacanau et au département de la Gironde.

Pour mettre fin à cette indivision, le Département de la Gironde a cédé à la commune de Lacanau ses droits indivis par acte en date du 23 novembre 2017. Il en est résulté que le bailleur au titre du bail à construction et devenu la commune de Lacanau.

Par un acte notarié en date du 23 novembre 2017, le bail à construction a été résilié mais le contrat de bail des 27 décembre 1988 et 23 janvier 1989 s'est maintenu et la commune en est devenue le bailleur. Son échéance est fixée au 14 novembre 2027.

Le bail de location en date du 22 décembre 1987 concernant les terrains de tennis situés sur les parcelles cadastrées section BV n°451 et n°454 a également été transféré à la commune.

Le centre UCPA de Lacanau constitue aujourd'hui un centre à forts enjeux en termes d'ancrage territorial, de projet, de sports et de rayonnement. Initialement positionné sur les activités golf et tennis, le surf est désormais l'activité qui fait le plus de volume.

Exploité depuis 1988 sans grande rénovation majeure, le centre de Lacanau dispose d'un vrai potentiel pour proposer une offre sportive diversifiée et a mis en place une offre sportive complémentaire qui permet d'optimiser son remplissage, notamment en basse saison.

Dans ce contexte, l'UCPA a présenté à la commune un projet de rénovation du centre canalais permettant de répondre et de s'adapter aux attentes du public de jeunes adultes, de refléter l'esprit glisse de la station balnéaire de Lacanau, de créer de la valeur ajoutée au site par la création de nouveaux services et de s'articuler avec les offres locales.

L'objet de l'UCPA sur ledit site étant également la promotion et le développement de la pratique sportive, l'augmentation de la capacité d'accueil et de participant aux activités sportives et le développement du rayonnement du site objet du bail au niveau national.

Le contrat actuellement en vigueur arrivant à échéance le 14 novembre 2027, les parties ayant constaté qu'il ne correspondait plus aux nouveaux enjeux de

développement et d'optimisation du centre de LACANAU, ont convenu de le résilier de façon anticipé sans indemnité ce jour et de régulariser le BAIL EMPHYTHEOTIQUE objet des présentes.

BAIL EMPHYTHEOTIQUE

LA COMMUNE DE LACANAU, **BAILLEUR** donne à bail emphytéotique, conformément aux dispositions de l'article L 451-1 et suivants du Code Rural et de la pêche maritime à UCPA SPORTS VACANCES **EMPHYTEOTE** qui accepte, le bien dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A LACANAU (GIRONDE) 33680 Lieu-dit le Gringue Sud,
un ensemble immobilier comprenant centre d'hébergement/vacances, terrains de tennis et de sport

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BV	346	LA GRINGUE SUD	00 ha 15 a 73 ca
BV	343	LA GRINGUE SUD	01 ha 53 a 37 ca
BV	451	LA GRINGUE SUD	00 ha 72 a 99 ca
BV	454	LA GRINGUE SUD	00 ha 25 a 52 ca

Total surface : 02 ha 67 a 61 ca

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

Un plan du cadastre est ci-après annexé.

EFFET RELATIF

En ce qui concerne la parcelle BV 451

Cession gratuite par le syndicat mixte de la zone d'aménagement Touristique concerté de LACANAU suivant acte reçu par Me CHAMBARIERE Notaire à BORDEAUX le 31 juillet 1997 publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 1 le 17 septembre 1997 volume 1997P N° 6716

En ce qui concerne la parcelle BV 343 et 346

Partie

Et partie Acquisition du DEPARTEMENT DE LA GIRONDE suivant acte reçu par Me CETRE notaire à BORDEAUX le 23 novembre 2017 publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 1 le 5 décembre 2017 volume 2017 P N° 13803 suivi d'un acte rectificatif dudit notaire en date du 4 janvier 2018 publié le 05 février 2018 volume 2018P N° 1685

SERVITUDES

DELIBERATION ET AVIS DES DOMAINES

Le représentant du **BAILLEUR** est spécialement autorisé à réaliser la présente opération pour le compte de celle-ci aux termes d'une délibération motivée en date du visée par la le , dont une ampliation est demeurée annexée.

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

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

CONSISTANCE – REGLEMENTATION - OBJET

1°) Consistance

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

2°) Réglementation

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

3°) Objet

LE BAIL EMPHYTEOTIQUE confèrera à l'**EMPHYTEOTE** un droit immobilier sur le BIEN LOUE et permettra notamment à l'**EMPHYTEOTE** sur l'emprise du bien ;

La promotion et le développement de la pratique sportive, l'augmentation de la capacité d'accueil et de participant aux activités sportives et le développement du rayonnement du site objet du bail au niveau national, l'extension de la capacité d'accueil du centre d'hébergement existant pour le porter de 210 lits à 250 lits et la création de salles d'activité polyvalentes.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le **VENDEUR** est devenu propriétaire de la façon suivante :

ETAT DES LIEUX

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

Les parties conviennent qu'un état des lieux sera établi contradictoirement et à frais communs dans le mois qui précède l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci.

Passé le délai fixé ci-dessus, l'une des parties pourra établir unilatéralement un état des lieux qu'elle notifiera à l'autre par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Cette dernière disposera, à compter de ce jour, de deux mois pour faire ses observations sur le projet ou pour l'accepter. A l'expiration de ce délai de deux mois, son silence vaudra accord. L'état des lieux sera alors définitif et réputé établi contradictoirement.

DUREE FERME

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée ferme de 30 années entières et consécutives prenant effet le pour finir le .

Il ne peut se prolonger par tacite reconduction.

A l'expiration de la durée du bail, l'**EMPHYTEOTE**, ou son ayant droit, ne pourra en aucun cas se prévaloir d'un quelconque droit au maintien dans les lieux ou au renouvellement.

CONDITIONS DE JOUISSANCE

1°) Jouissance

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

2°) 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.

3°) Destination des lieux

L'**EMPHYTEOTE** devra consacrer les lieux loués à la mission d'intérêt général relatée au "3°) Objet" qui précède.

4°) Affichage sur les murs et bâtiments

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

5°) Réparations locatives ou de menu entretien

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

6°) Grosses réparations - Reconstruction.

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

7°) Mise aux normes des bâtiments

De convention expresse, le **BAILLEUR** ne sera pas tenu d'effectuer les travaux rendus nécessaires par la mise en conformité des installations et des bâtiments existant à ce jour avec les règles de protection de l'environnement imposées par l'autorité administrative eu égard à la mission d'intérêt général dont il s'agit.

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

8°) Assurances.

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

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

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

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

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

Le tout à défaut de résiliation des présentes.

9°) Ramonage

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

10°) Perte partielle du fonds ou de son exploitation

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

11°) Changement du fonds - Constructions - Améliorations

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

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

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

Aucune construction ne pourra être réalisée par l'**EMPHYTEOTE** sans l'accord du **BAILLEUR**.

L'**EMPHYTEOTE** déclare vouloir d'ores et déjà réaliser les travaux suivants :

Extension de la capacité d'accueil du centre d'hébergement existant pour le porter de 210 lits à 250 lits

Création de salles d'activité polyvalentes.

L'opération vise à améliorer le site, sa capacité d'accueil et son attrait touristique.

Aucune construction ou rénovation ne pourra être réalisée avant l'obtention de toutes les autorisations administratives purgées de tous recours et d'une assurance dommage ouvrage couvrant la construction ou la rénovation (si celle-ci entre dans le cadre de cette assurance) envisagée.

L'ensemble des ces pièces et justificatifs sera adressé préalablement pour information au **BAILLEUR**.

12°) Droit d'accession

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

13°) 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**.

14°) Fin du bail - Obligation de l'**EMPHYTEOTE** – Sort des constructions

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

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

CESSION - HYPOTHEQUE - APPORT EN SOCIETE

1°) Cession du bail - Hypothèque

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

2°) 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.

DROIT DE PREFERENCE

Dans l'hypothèse où le **BAILLEUR** souhaiterait céder tout ou partie du **BIEN** objet des présentes, il s'engage dès à présent à proposer leur vente par préférence avant tout autre à des conditions équivalentes à l'**EMPHYTEOTE**.

Le droit de préférence devra être notifié par lettre recommandée avec avis de réception sous format papier ou électronique ou par voie d'huissier et l'**EMPHYTEOTE** disposera alors d'un délai de deux mois pour se porter acquéreur.

La vente devra alors se réaliser dans un délai de quatre mois maximum à compter de l'exercice de ce droit sauf prorogation des délais imposés par les pouvoirs publics en cas d'évènement sanitaire ou autre.

A défaut de réponse dans le délai de deux mois et de réalisation dans les quatre mois suivants, le **BAILLEUR** retrouvera la liberté de vendre ledit bien.

Toutes modifications du prix ou des biens vendus entraînera la réouverture du droit.

REDEVANCE

Le bail est consenti et accepté moyennant une redevance annuelle fixée à soixante-quinze mille euros (75.000,00 eur).

Ce montant sera actualisé chaque année, à la date anniversaire de prise d'effet du bail.

L'**EMPHYTEOTE** s'oblige à la payer au **BAILLEUR** ou à son fondé de pouvoir le de chaque année, le premier paiement devant être effectué le

Le paiement des redevances s'effectuera au domicile du **BAILLEUR** par chèque ou virement bancaire.

REVISION DE LA REDEVANCE

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.

L'indice de révision pris pour base est celui des activités tertiaires (ILAT).

L'indice de base applicable à ce jour est celui du 3ème trimestre publié le 18/12/2020 établi à 114,23.

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.

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.

Accusé de réception en préfecture
033-213302144-20210402-DL31032021-02-DE
Date de réception préfecture : 02/04/2021

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE ABSENCE

Le 4° du 5 de l'article 261 du CGI prévoit que quelle que soit l'affectation des locaux, le bail emphytéotique est exonéré de la 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. À 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 à la Recette de .*

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'assujetti de procéder à la régularisation de la taxe sur la valeur ajoutée.

*Le **BAILLEUR** déclare, conformément aux dispositions de l'article 260 5° du Code général des impôts, opter pour la soumission du présent bail à la taxe sur la valeur ajoutée, en conséquence il sera redevable de cette taxe lors de l'encaissement des loyers.*

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

DIAGNOSTICS

AMIANTE

URBANISME

Note d'urbanisme

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions est annexé.

DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES

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

RESILIATION DU BAIL

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

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

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

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

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

- à défaut de paiement à l'échéance de deux termes annuels de redevance, constaté dans les conditions fixées à l'article L 451-5 du Code rural et de la pêche maritime,
- en cas d'agissements de l'**EMPHYTEOTE** de nature à compromettre l'accomplissement de la mission qui lui a été confiée,
- en cas d'inexécution d'une des autres conditions du présent bail.

RENOUVELLEMENT DU BAIL

- D'un commun accord entre les parties, conformément à l'article L. 451-1 al.2 du Code rural qui énonce que le bail emphytéotique ne peut pas se prolonger par tacite reconduction, sauf clause contraire, il est rappelé ce qui suit :
- L'emphytéote ne peut pas se prévaloir d'un droit au maintien dans les lieux ou d'un droit de renouvellement.
- Toutefois, l'occupant qui demeure dans les lieux avec un accord tacite du propriétaire moyennant le versement mensuel de loyer peut revendiquer la qualification d'un bail civil à partir de l'expiration du bail. Ce que l'on doit retenir ici est la volonté commune des parties.
- Les parties conviennent à titre dérogatoire
- que le bail pourra être renouvelé pour une durée égale à la durée initiale dans la limite de deux renouvellements (90 ans maximum) .
-

PUBLICITE FONCIERE

Ce bail sera publié au service de la publicité foncière de
Le présent bail est soumis à la taxe de publicité foncière comme n'étant pas soumis à la taxe sur la valeur ajoutée et ne participant pas à une opération de construction.

La taxe de publicité foncière est due, en application des articles 689 et 742 du Code général des impôts, sur le montant cumulé des redevances et des charges, soit sur la somme de deux millions neuf cent mille euros (2.900.000,00 eur).

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 deux millions neuf cent mille euros (2.900.000,00 eur).

ELECTION DE DOMICILE

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

Toutefois en cas de contentieux, il désigne expressément le Tribunal compétent comme étant celui du lieu de situation du bien donné

0

CLAUSE DE REVOYURE

A l'initiative exclusive du BAILLEUR, il est convenu que les parties se rencontreront tous les 5 ans afin de discuter des difficultés d'application des présentes.

Un avenant pourra éventuellement être proposé sous les conditions non cumulatives d'une éventuelle modification de l'assiette du bail, de la destination des constructions ou de toute modification substantielle du bâtiment existant.

CLAUSE DE SUBSTITUTION

<p>Accusé de réception en préfecture 033-213302144-20210402-DL31032021-02-DE Date de réception préfecture : 02/04/2021</p>
--

L'EMPHYTEOTE pourra se substituer pour l'exécution des présentes toute société ou personne morale appartenant au groupe associatif UCPA mais dont il resterait solidaire sous réserve d'obtenir au préalable l'accord du BAILLEUR.

A cet effet la volonté de substitution devra lui être notifiée en apportant tous les éléments et informations juridiques sur le substitué (Kbis, statuts, à jour, délibération, lettre de motivation) par lettre recommandée avec avis de réception .

A défaut de réponse dans les 5 mois de la réception de la demande, celle-ci sera considérée comme ayant été acceptée tacitement

Le substitué devra respecter l'intégralité des engagements pris aux présentes.

COPIE EXECUTOIRE

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

FRAIS

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

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 traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants

:

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,

- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Ils peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si ces personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

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 sur dix pages

Comprenant

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

Paraphes

