

100560301
ES/ES/

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

A LACANAU (Gironde) à l'Hôtel de Ville

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

Avec le concours de **Maître Mallory DE LORENZI-LE FLECHE**, Notaire associé de la société civile professionnelle dénommée « Stéphane MAUGARNY et Mallory DE LORENZI- LE FLECHE, Notaires associés, titulaire d'un office Notarial à MONTLUCON (Allier) 3 rue Barathon

Notaire assistant le PRENEUR

A ce présente

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

La société dénommée « **COCO** » société par action simplifiée au capital de 10 000 euros dont le siège est à MONTLUCON (Allier), 3 avenue Marx Dormoy, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTLUCON sous le numéro 921955605

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

D'AUTRE PART

PRESENCE – REPRESENTATION

- La **COMMUNE DE LACANAU** est représentée à l'acte par Monsieur Laurent PEYRONDET Agissant en sa qualité de Maire de la commune et en vertu d'une délibération en date du

télé transmise en sous-Préfecture de LESPARRE MEDOC 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.

Dont copie est annexée aux présentes

Accusé de réception en préfecture
033-213302144-20231218-DL13122023-04-DE
Date de réception préfecture : 18/12/2023

- La société SAS COCO 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 dispositions de.

EXPOSE PREALABLE

Suivant acte ci-après rappelées au paragraphe EFFET RELATIF, la commune de Lacanau s'est portée acquéreur auprès de l'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine des lots de copropriété ci-après désignés.

Aux termes de ces acquisitions, la ville s'est engagée à demeurer propriétaire du bien jusqu'au recul définitif du trait de côte sur son front de mer.

Dans le cadre de cette problématique, il est important que la commune conserve la maîtrise foncière de ce bien tout en valorisant son patrimoine.

Dans ce contexte, la SAS COCO a présenté à la commune un projet de rénovation du bâtiment, englobant les lots acquis par la ville, inoccupés depuis 2014, suite à un incendie, par la création d'un bar / restaurant.

Avis de la commission urbanisme, développement durable et développement économique rendu lors de sa réunion du 6 décembre 2023,

BAIL EMPHYTEOTIQUE

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 la SAS COCO **EMPHYTEOTE** qui accepte, le bien dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

Dans un ensemble immobilier situé à **LACANAU (GIRONDE) (33680) 6-8, allée Pierre Ortal**. élevé sur sous-sol partie, d'un rez-de-chaussée et d'un premier étage, confrontant :

- du Nord à l'avenue Pierre Ortal sur 54,02 mètres,
- de l'Ouest à la société "AQUITAINE PARALLELE 45" sur 96,45 mètres,
- de l'Est à Mme CHENU sur 20,80 mètres puis après un décrochement sur 35,55 mètres, puis après un second décrochement de 5,78 mètres à "AQUITAINE PARALLELE 45" sur 16,96 mètres,
- du Sud à "AQUITAINE PARALLELE 45" sur 46,10 mètres.

Section	N°	Lieudit	Surface
BI	447	6, allée Pierre Ortal	00 ha 21 a 96 ca
BI	449	Ville-basse-ouest	00 ha 06 a 49 ca

Total surface : 00 ha 28 a 45 ca

Un plan du cadastre de l'immeuble est ci-après annexé.

Accusé de réception en préfecture
033-213302144-20231218-DL13122023-04-DE
Date de réception préfecture : 18/12/2023

Observation étant faite :

- **que la copropriété était antérieurement cadastrée section BI numéro 326 et 328.**

- Suivant acte reçu par Maître GARIBAL, Notaire à PESSAC le 15 janvier 2020 publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 1 le 3 février 2020, volume 2020P, numéro 1350 et ci-après relaté, contenant scission de la copropriété existante, il a été publié :

- La division de la parcelle BI 328 en parcelles BI numéro 449 et 448 dans les termes ci-après :

« **La parcelle cadastrée section BI numéro 449** provient de la division d'un immeuble de plus grande importance originellement cadastré section BI numéro 328 lieudit Ville Basse Ouest pour une contenance de dix-neuf ares quatre-vingt-un centiares (00ha 19a 81ca), dont le surplus restant la propriété du **VENDEUR** est désormais cadastré :

- **section BI numéro 448** lieudit Ville Basse Ouest pour une contenance de quatorze ares cinquante-quatre centiares (00ha 14a 54ca).

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par le cabinet PARALLELE 45 géomètre expert à LACANAU, le 12 avril 2019 sous le numéro 3034.

- Le changement de désignation de la parcelle cadastrée BI numéro 326 en BI numéro 447.

La parcelle cadastrée section BI numéro 447 provient de la division de la parcelle cadastrée section BI numéro 326 pour une contenance de vingt et un ares et quatre vingt centiares (00ha 21a 80ca).

La parcelle BI 448 quant à elle constitue l'assiette du lot numéro 46, destiné à être extrait de la copropriété, ainsi qu'il est indiqué ci-dessus.

L'immeuble ou ensemble immobilier est divisé en QUARANTE-HUIT (48) lots numérotés de 1 à 48. »

Le tableau de correspondance publié confirme que les nouveaux lots 201 à 246 dont font partie ceux présentement vendus ont pour nouvelle assiette cadastrale les parcelles ci-dessus désignées en tableau.

- La parcelle cadastrée section BI numéro 448 est désormais l'assiette du lot numéro 46 extrait de la copropriété initiale, non concernée par les présentes

- Qu'il résulte du plan cadastral qu'une partie de la construction déborde sur le domaine public sur l'allée Pierre Ortal, cette dernière étant désignée sur le plan de la manière suivante « D.P/326 » correspondant au Domaine Public et à la parcelle cadastrée section BI n°326 auquel ce débord est rattaché (parcelle mère dont provient l'actuelle parcelle cadastrée section BI n°447).

Le **VENDEUR** déclare que la Mairie avait autorisé la création de terrasses à usage des commerces sur l'allée Pierre Ortal.

Toutefois le **VENDEUR** déclare que le bâti dépassant sur le domaine public a depuis été démolit, ainsi qu'il résulte de deux relevés GOOGLE MAPS en date de juin 2016 et décembre 2020 ci-annexés.

A ce jour, la désignation théorique des lots vendus résultant du règlement de copropriété est la suivante :

Les lots de copropriété suivants :

Lot numéro deux cent quarante-cinq (245)

Au premier étage, un local commercial composé d'une pièce à usage de vinerie.

Composé d'une pièce à usage de vinerie
033-213302144-20231218-DL13122023-04-DE
Date de réception préfecture : 18/12/2023

Et les cent /six mille sept cent quatre-vingtièmes (100 /6780 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro deux cent quarante-six (246)

Au premier étage, un local commercial d'environ 263 m² plus terrasse à usage de restaurant, bar situé du Centre Commercial des Allées Ortal.

Et les huit cent vingt-quatre /six mille sept cent quatre-vingtièmes (824 /6780 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro deux cent neuf (209)

Au rez-de-chaussée, un magasin.

Et les cent soixante et un /six mille sept cent quatre-vingtièmes (161 /6780 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro deux cent onze (211)

Au rez-de-chaussée, un magasin.

Etant ici précisé que se trouve attaché audit lot n°211, le droit de jouissance exclusive de la terrasse située au droit dudit lot.

Et les cent quatre-vingt-quatre /six mille sept cent quatre-vingtièmes (184 /6780 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro deux cent trente-sept (237)

Au rez-de-chaussée, un parking.

Et les onze /six mille sept cent quatre-vingtièmes (11 /6780 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro deux cent quarante (240)

Au rez-de-chaussée, un parking.
Et les onze /six mille sept cent quatre-vingtièmes (11 /6780 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro deux cent quarante-trois (243)

Au rez-de-chaussée, un parking.
Et les onze /six mille sept cent quatre-vingtièmes (11 /6780 èmes) des parties communes générales.

PRECISION DE DESIGNATION

- « Le Vendeur précise et il résulte des titres antérieurs que :
- Le lot 47 est aujourd'hui à usage de réserve avec chambre froide et toilettes
 - Le lot 48 à usage de restaurant, bar, discothèque
 - Et que l'escalier d'accès à l'étage est commun entre les lots 47 et 48. »

Zone d'aménagement concerté

Le BIEN était initialement situé dans une Zone d'Aménagement Concerté créée par arrêté préfectoral le 30 novembre 1975 et modifié le 27 avril 1992.

Une copie du dépôt de pièces reçu par Maître CHAMBARIERE le 28 juin 1978 et du dépôt de pièces contenant cahier des charges reçu par Maître CHAMBARIERE le 14 novembre 1980 demeurent ci-annexées.

A ce titre, il résulte du titre de propriété du VENDEUR ce qui suit :

**« PRECISION FAITE QUE :
I-ZAC DE L'ARDILOUSE - ARRETE DE CREATION**

L'immeuble présentement vendu dépend d'une plus grande propriété comprise dans une Zone d'Aménagement Concerté initialement dénommée ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ PARRALLELE 45, créée par arrêté ministériel du 9 janvier 1974, modifiée par arrêté ministériel du 24 septembre 1975 portant

Accuse de réception en préfecture
033-213302144-20231218-DL13122023-04-DE
Date de réception préfecture : 18/12/2023

modification du périmètre de la zone et la dénommant ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DE L'ARDILOUSE dont le plan d'aménagement de zone a été approuvé par un arrêté de Monsieur le Préfet d'Aquitaine, Préfet de la Gironde en date du 30 décembre 1975.

Le règlement du plan d'aménagement de cette zone et une ampliation des arrêtés sus-énoncés ont été déposés en même temps que l'ensemble du dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté au rang des minutes de Me

CHAMBARIERE Notaire à BORDEAUX suivant acte reçu par lui le

28 juin

1978.

En exécution de ce règlement, il a été constitué le syndicat mixte de LACANAU qui y était prévu, et une convention a été signée entre la Société

AQUITAINE PARALLELE 45, et ce syndicat à la date du 30 décembre 1975 laquelle convention a été approuvée par Monsieur le Préfet d'Aquitaine le 3 février 1976.

Le cahier des prescriptions générales fixant les règles et servitudes d'intérêt général instituées par la Société AQUITAINE PARALLELE 45 DEVELOPPEUR dans la zone d'aménagement touristique concerté de L'ARDILOUSE à LACANAU MEDOC a été établi le 20 février 1976.

Ce cahier des charges a été déposé au rang des minutes de Maître CHAMBARIERE Notaire à BORDEAUX en même temps que l'ensemble du dossier de réalisation de la zone d'aménagement concerté aux termes de l'acte du 28 juin 1978 sus-énoncé, publié au premier bureau des hypothèques de BORDEAUX le 3 novembre 1978 volume 6295 numéro 5.

Ladite convention en date du 30 décembre 1975 a été annulée suivant acte reçu par Me CHAMBARIERE Notaire susnommé le 20 juin 1985.

II-Z.A.C. de l'ARDILOUSE - MODIFICATIONS

- Aux termes d'un arrêté du 17 avril 1987, Monsieur le Préfet de la Gironde a approuvé une extension de la zone d'aménagement concerté ayant pour objet l'aménagement et l'équipement des terrains à usage dominant d'activités touristiques et de loisirs dans la zone d'aménagement concerté de l'Ardilouse.

Cet arrêté a en outre précisé que l'aménagement et l'équipement de la zone seraient réalisés en régie directe par le Syndicat Mixte de la Zone d'Aménagement concerté de LACANAU.

Aux termes de l'arrêté du 17 avril 1987, Monsieur le Préfet de la Gironde a approuvé le nouveau programme des équipements publics et le nouveau plan d'aménagement de zone annexes audit arrêté.

Un nouveau cahier des prescriptions générales fixant les règles et servitudes d'intérêts général instituées par le SYNDICAT MIXTE DE LA ZONE D'AMENAGEMENT TOURISTIQUE CONCERTÉ DE LACANAU a été établi en avril 1987

En outre, un cahier des charges de cessions de terrain a été approuvé par le Préfet, le 22 juin 1988.

- Aux termes d'un arrêté en date du 29 mai 1990, Monsieur le Préfet de la Gironde a approuvé une nouvelle modification du plan d'aménagement de la zone.
- Enfin aux termes d'un arrêté en date du 27 avril 1992, Monsieur le Préfet de la Gironde a approuvé une nouvelle modification du plan d'aménagement de la zone, et du règlement de la zone.

L'acquéreur déclare accepter sans réserve les clauses et conditions contenues dans le cahier des prescriptions générales, et le cahier des charges de cessions de terrains dont il déclare avoir une parfaite connaissance.

En outre, il reconnaît avoir été informé que le plan d'aménagement de zone est un document réglementaire et non contractuel. »

Toutefois, il résulte des délibérations de la commune et d'un courriel de la mairie que la ZAC de l'Ardilouse a été clôturée par arrêté préfectoral du 22 mars 2020.

Par arrêté préfectoral du 3 mai 2020, le Syndicat Mixte de la ZAC de Lacanau a été dissous.

I/ Aux termes du titre acquisitif du BAILLEUR, il a été indiqué ce qui suit, littéralement retranscrit :

« **PRIVATISATION DU PASSAGE COMMUN**

Aux termes d'une assemblée générale en date du 16 janvier 1995, les copropriétaires de l'ensemble immobilier ont décidé, à l'unanimité des membres présents et représentés, la privatisation du passage commun au profit des lots y donnant accès.

Cette délibération a été régulièrement notifiée aux copropriétaires absents et non représentés et n'a reçu aucune contestation, ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par le Cabinet RIVIERE, syndic de copropriété, en date du 26 avril 1996, qui demeurera ci-jointe annexée.

Par suite, l'Assemblée Générale du 20 juin 1995 a arrêté, en fait, les modalités de cette privatisation.

Dans sa partie jouxtant la propriété de Monsieur et Madame FRESEAU, ce passage commun a été partagé entre Monsieur ROY et Monsieur et Madame FRESEAU, conformément au plan annexé aux présentes.

La partie affectée à Monsieur et Madame FRESEAU est identifiée D et teintée en orange sur le plan ci-joint.

Toutefois, aucun acte entraînant modification de l'assiette des lots et des millièmes n'a encore été établi au profit des vendeurs, de sorte que ceux-ci vendent sus-énoncé.

En exécution de cette autorisation Monsieur et Madame FRESEAU ont dès avant les présentes fait édifier un mur qui clôt ledit passage sur sa confrontation Sud ainsi qu'un portail roulant en bois qui clôt ledit passage sur sa confrontation Ouest. Etant ici précisé qu'il n'a pas été demandé de permis de construire lors de l'édification dudit mur.

Le mur séparatif entre la propriété de Monsieur ROY et celle de Monsieur et Madame FRESEAU n'est pas encore édifié. »

II/ Aux termes d'une assemblée générale en date du 12 mars 2015, le projet de modificatif à l'état descriptif de division et au règlement de copropriété établi par le cabinet PARALLELE 45, dans le prolongement de la délibération de 1995 susvisée et suite, aux diverses réunions préparatoires avec les copropriétaires a été adopté à l'unanimité des présents et représentés.

Dès la régularisation de l'acte contenant modificatif et dès sa publication, la désignation des lots sera la suivante (pas la numérotation des lots compte tenu du modificatif du 15 janvier 2020 ayant changé la numérotation des lots originaires visés dans le projet de modificatif) :

Lot numéro deux cent quarante-cinq (245)

Au premier étage, un local commercial composé d'une pièce à usage de

vinothèque.

Et les cent /six mille sept cent quatre-vingtièmes (100 /6780 èmes) des parties

communes générales.

Lot numéro deux cent quarante-six (246)

Au premier étage, un local commercial d'environ 263 m².

Et les huit cent vingt-quatre/ six mille sept cent quatre-vingtième (824/6780 èmes)

des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-un (81) : l'ancienne partie commune, vide sur passage

commun au 1^{er} étage, constitue le nouveau lot 81, dont la désignation suit :

Teinte jaune - comprend au premier étage, une partie de restaurant

Et les 114 tantièmes des parties communes générales.

Ce lot est indissociable des lots 47 (245 depuis le modificatif de 2020), 48 (246 depuis le modificatif de 2020), 82 et 83 avec lesquels il forme un tout.

Lot numéro quatre-vingt-deux (82) : le droit de construire sur l'emprise de la

terrasse dépendant des lots 47 et 48, au premier étage, constitue le nouveau lot

82

dont la désignation suit :

Teinte verte, comprend au premier étage, une partie de restaurant

Et les 193 tantièmes des parties communes générales.

Ce lot est indissociable des lots 47 (245 depuis le modificatif de 2020), 48 (246 depuis le modificatif de 2020), 81 et 83 avec lesquels il forme un tout.

Lot numéro quatre-vingt-trois (83) : le droit accessoire de construire une mezzanine

dans l'emprise du lot 48, au premier étage, constitue le nouveau lot 83 dont

la

désignation suit :

Teinte bleue, comprend au premier étage, une partie de restaurant

Et les 221 tantièmes des parties communes générales.

Ce lot est indissociable des lots 47 (245 depuis le modificatif de 2020), 48 (246 depuis le modificatif de 2020), 81 et 82 avec lesquels il forme un tout.

Le procès-verbal de ladite assemblée générale a été régulièrement notifié à l'ensemble des copropriétaires sans avoir fait l'objet ensuite d'une quelconque contestation, ainsi qu'il ressort d'un courrier émanant d'AQUITAINE OCEAN, syndic de copropriété dudit ensemble immobilier, en date du 2 août 2018.

Il ressort dudit procès-verbal que l'application des nouvelles clés de répartition adoptées dans le projet de modificatif a été fixé au 1 juillet 2015.

Factuellement, la désignation des locaux est à ce jour d'ores et déjà conforme aux désignations résultant du modificatif de telle sorte qu'il n'y a plus de concordance entre la désignation aux termes du règlement de copropriété originaire et la situation factuelle des lots.

Les actes notariés destinés à formaliser et entériner ce modificatif dont l'établissement a été confié à Maître CHAMBARIERE, Notaire à BORDEAUX, n'ont pas encore été régularisés à ce jour. Le BAILLEUR déclare que les frais d'établissement dudit ont été appelés au moins en partie, ainsi qu'il résulte de l'état daté visé en seconde partie.

L'EMPHYTEOTE déclare avoir parfaite connaissance de ce modificatif, de la configuration des lieux ainsi que la situation actuellement pendante.

A toutes fins utiles, il est ici rappelé correspondance nécessaire à la bonne compréhension de la désignation des lots objet des présentes :

PLANS DES LOTS

Une copie des plans des lots est annexée.

Les PARTIES déclarent que les plans correspondent à la situation ainsi qu'à la **à la situation ainsi qu'à la désignation actuelle des lots.**

A toutes fins utiles, il est ici rappelé correspondance nécessaire à la bonne compréhension de la désignation des lots objet des présentes :

N° du LOT originaire	N° du lot dans le projet de modificatif de 2015 non adopté	Lots indissociables dans le projet de modificatif de 2015 non adopté	Numéro du lot issu du modificatif de 2020	Lots indissociables
Ancien lot 47 de la copropriété cadastrée BI n°326 et BI n°328	47	81-82-83 - 48	245 sur les parcelles issues de la scission soient BI 447 et 449	246+ lots 81-82-83 en attente de création par la publication du modificatif de 2015 (n°à
Ancien lot 48 de la copropriété cadastrée BI n°326 et BI n°328	48	81-82-83-- 47	246 sur les parcelles issues de la scission soient BI 447 et 449	245 + lots 81-82-83- en attente de création par la publication du modificatif de 2015 (n°à

N°du LOT originaire	N° du lot dans le projet de modificatif de 2015 non adopté	Lots indissociables dans le projet de modificatif de 2015 non adopté	Numéro du lot issu du modificatif de 2020	Lots indissociables
Ancien lot 9 de la copropriété cadastrée BI n°326 et BI n°328	9	11-68-76	209 sur les parcelles issues de la scission soient BI 447 et 449	211+ lots 68-76 en attente de création par la publication du modificatif de 2015 (n°à

Ancien lot 11 de la copropriété cadastrée BI n°326 et BI n°328	11	9-68-76	211 sur les parcelles issues de la scission soient BI 447 et 449	209 + lots 68- 76 en attente de création par la publication du modificatif de 2015 (n°à revoir)
Ancien lot 38 de la copropriété cadastrée BI n°326 et BI n°328	38	100	237 sur les parcelles issues de la scission soient BI 447 et 449	Lot 100 en attente de création par la publication du modificatif de 2015 (n°à revoir)
Ancien lot 41 de la copropriété cadastrée BI n°326 et BI n°328	41	103	240 sur les parcelles issues de la scission soient BI 447 et 449	Lot 103 en attente de création par la publication du modificatif de 2015 (n°à revoir)
Ancien lot 44 de la copropriété cadastrée BI n°326 et BI	44	-	243 sur les parcelles issues de la scission soient BI 447 et 449	-

Superficie de la partie privative

La superficie de la partie privative des lots de copropriété, dans la mesure où ils sont soumis aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est de :

- 374,64 m² pour les lots 245 et 246
- 138,68 M² pour le lot numéro DEUX CENT NEUF (209) et DEUX CENT ONZE (211) et SOIXANTE-SEIZE (76) et SOIXANTE HUIT (68)

Il est précisé :

- **que le mesurage a été établi sur la base de la réalité matérielle des lieux, l'ensemble des lots sus désignés constituant une seule et même unité.**
- **Que les lots 237, 240 et 243 ne sont pas concernés par la mesure effectuée s'agissant de lots accessoires non concernés par la garantie légale de superficie**
- **que le lot identifié comme 103 ne peut être mentionnée en tant que tel dans le certificat de mesurage puisqu'il reste en attente de création compte tenu de la non publication du modificatif aboutissant à son existence juridique. (Son existence matérielle, telle qu'identifiée ci-dessus, est effective.)**

Il est précisé que le mesurage a été établi sur la base de la réalité matérielle des lieux, sans considération des numéros de lots sujette à modification

compte tenu du modificatif en attente de publication, l'ensemble des lots sus désignés constituant une seule et même unité.

Le tout ainsi qu'il est développé à la suite de la partie normalisée.

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ENSEMBLE IMMOBILIER a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître CHAMBARIERE, notaire à BORDEAUX, le 25 mai 1981 et le 09 juillet 1981 publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 1, le 4 septembre 1981 et le 08 juillet 1981 volume 7385 numéro 5.

L'état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître CHAMBARIERE, notaire à BORDEAUX le 5 mai 1982 publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 1 le 3 juin 1982, volume 7807, numéro 5.

aux termes d'un acte reçu par Maître CHAMBARIERE, notaire à BORDEAUX le 13 avril 1983 publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 1 le 29 avril 1983, volume 8229, numéro 10.

- aux termes d'un acte reçu par Maître GARIBAL, notaire à PESSAC le 15 janvier 2020 publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 1 le 3 février 2020, volume 2020P, numéro 1350.

SERVITUDES

- Les biens sont concernés par une servitude de passage sur la parcelle cadastrée section BI numéro 449 au profit de la parcelle cadastrée BI numéro 448 afin de permettre la desserte du parking souterrain situé sous le bâtiment de la parcelle cadastrée section BI numéro 448, depuis le modificatif susvisé du 15 janvier 2020.

Une note relatant le détail de cette servitude ainsi que le plan reprenant la servitude en hachures croisillon vert est ci-annexé.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Kristel COURT notaire à BORDEAUX le 20 avril 2023 publié le

Acquisition suivant acte reçu par Maître Kristel COURT notaire à BORDEAUX le 14 décembre 2021 publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 1 le 17 janvier 2022 volume 2022P N° 1284

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.

Accusé de réception en préfecture
033-213302144-20231218-DL13122023-04-DE
Date de réception préfecture : 18/12/2023

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 :

Aménagement des lots vendus en bar restaurant

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 les deux mois des présentes.

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.

RAPPEL d'un SINISTRE

L'EMPHYTEOTE déclare être informé des dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances imposant à tout propriétaire de souscrire avant toute ouverture de chantier de construction et/ou travaux de gros œuvre ou de second œuvre, une assurance garantissant le paiement des travaux de réparation des dommages relevant de la garantie décennale, ainsi qu'une assurance couvrant sa responsabilité au cas où il interviendrait dans la construction en tant que concepteur, entrepreneur ou maître d'œuvre.

A ce sujet le BAILLEUR déclare qu'aux termes de son acte d'acquisition, l'ancien propriétaire du bien objet des présentes avait déclaré que suite à un incendie intervenu dans le courant du mois d'août 2014, aucun travaux de remise en état n'ont été réalisés depuis.

Les termes sont ci-après reproduits :

« Le VENDEUR déclare que suite, à un incendie intervenu dans le courant du mois d'août 2014, il a commencé des travaux de reconstruction à l'identique de l'intérieur des lots présentement vendus pour la réalisation desquels une décision de non-opposition à la déclaration préalable déposée auprès de la mairie de LACANAU sous le numéro DP 03321418S0099, a été délivrée par ladite mairie le 12 juillet 2018 au syndic de copropriété AQUITAINE OCEAN.

Précision étant ici faite que suite, à cette décision de non-opposition, une requête en excès de pouvoir a été déposée auprès du Tribunal Administratif de BORDEAUX afin de faire annuler la décision du maire de LACANAU en date du 12 septembre 2018.

Le VENDEUR déclare qu'en considération de cette requête, les travaux de remise en état ont été interrompus.

L'ACQUEREUR déclare dont être parfaitement informé de la situation et acquérir les biens et droits immobiliers, objet des présentes, dans leur état actuel, entendant faire son affaire personnelle des travaux restant à effectuer et du sort du recours introduit par Monsieur ROY.

A toutes fins utiles, le VENDEUR déclare que les entreprises intervenues sur le chantier, sans avoir pu terminer leur mission, sont les suivantes :

- **La société ENELEC sise à LE TAILLAN MEDOC (33320) 29 chemin de Lapey : travaux d'électricité.**

Les factures correspondantes en date des 19 février et 30 mars 2018 sont demeurées ci- annexées.

Le VENDEUR déclare à ce sujet avoir réglé le montant desdites factures en totalité.

- **La société SERSET sise à BEGLES (33130) 139 avenue du Maréchal Leclerc : travaux de plomberie sanitaire.**

La facture correspondante en date du 22 mai 2018 est demeurée ci-annexée.

Le VENDEUR déclare à ce sujet avoir réglé le montant de ladite facture en totalité.

- **La société SORREBA sise à MERIGNAC (33700) ZI du Phare – 11 bis avenue Gustave**

Eiffel : travaux de démolition, remise en état.

Les factures correspondantes en date des 18 janvier 22 et 30 mars et 31 mai 2018 sont demeurées ci-annexées.

Le VENDEUR déclare à ce sujet avoir réglé le montant desdites factures en totalité.

Les diverses garanties et responsabilités attachées aux travaux de remise en état étant susceptibles d'être régies par les articles 1792 et suivants du Code civil dans leur rédaction résultant de la loi n°78-12 du 4 janvier 1978, le VENDEUR précise qu'il n'a pas souscrit, dans le cadre de ces travaux effectués depuis moins de dix ans, les assurances dommages ouvrages et responsabilité décennale,

En sorte qu'il est responsable envers l'ACQUEREUR des dommages susceptibles de relever de la garantie résultant des articles 1792 et suivants du Code civil sans pouvoir s'exonérer de ce risque.

Il ajoute que s'il a été en possession des attestations d'assurance décennale des entreprises susnommées, il les a depuis égarées suite à un problème de sauvegarde informatique et ne se trouve pas en mesure de pouvoir les solliciter à nouveau desdites entreprises, ces dernières ayant été contraintes d'interrompre leur travail eu égard au recours susvisé.

L'ACQUEREUR prend acte de cette situation dont il fait également son affaire ».

L'EMPHYTEOTE reconnaît être informé de cette situation et de l'état du bien, potentiellement dangereux et s'être rapproché également du syndic sur ses obligations en ce qui concerne les travaux et leur impact sur les parties communes.

Aux termes des dispositions de l'article L 111-15 du Code de l'urbanisme ci-après littéralement rapportées :

"Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles n'en dispose autrement. "

Il est précisé que pour être "régulièrement édifié" le bâtiment détruit ou démoli doit avoir été édifié conformément au permis de construire devenu définitif délivré à cette fin.

L'EMPHYTEOTE déclare avoir obtenu pour la rénovation des biens un permis de construire et obtenu les autorisations nécessaires du syndic et du conseil syndical

DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée ferme de 50 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 relatée au paragraphe **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 et sous réserve du respect du règlement de copropriété.

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. ATTENTION COPROPRIETE

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 sous réserve du respect du règlement de la copropriété. 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 le tout sous réserve également d'obtenir les autorisations nécessaires de la copropriété.

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 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 ainsi que de l'accord de la copropriété si celui-ci est nécessaire.

L'ensemble de 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 et améliorations 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.

Toutefois, ce droit réel :

. n'est pas librement cessible, la cession devant être soumise, à peine de nullité, à l'agrément préalable de la collectivité **BAILLEUR** et le cessionnaire doit être substitué dans les droits et obligations de l'**EMPHYTEOTE** mais également dans les

conventions conclues pour l'exécution du service public ou la réalisation de l'opération d'intérêt général ;

. ne peut faire l'objet d'une cession lorsque le respect des obligations de publicité et de sélection préalables à la délivrance d'un titre s'y oppose, titre permettant à son titulaire d'occuper ou d'utiliser le domaine public en vue d'une exploitation économique ;

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

2°) Apport à une société

L'apport à une société est interdit.

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 entrainera la réouverture du droit.

Précision étant ici faite qu'il résulte de l'accord de la Collectivité conclu entre la Commune de LACANAU et l'Etablissement public de Nouvelle-Aquitaine en date du 04 novembre 2019, ce qui suit littéralement, rapporté ci-après :

« La Ville de LACANAU, s'engage à demeurer propriétaire du bien jusqu'au recul définitif du trait de côté sur son front de mer ».

REDEVANCE

- Le bail est consenti et accepté moyennant une redevance annuelle fixée de la façon suivante et sur les bases de loyer ci-après déterminées :
- DIX MILLE EUROS (10 000 euros) de redevance annuelle majorée à l'expiration des cinq (5) premières années de CINQ MILLE EUROS(5000 euros) pour être portée alors à QUINZE MILLE EUROS(15000 euros), puis encore de CINQ MILLE EUROS (5000 euros) à compter de la dixième année pour être portée à VINGT MILLE EUROS (20 000 euros) , puis de DIX MILLE EUROS à compter de la vingtième année pour être portée à TRENTE MILLE EUROS (30 000 euros) , puis de DIX MILLE EUROS à compter de la trentième année jusqu'à la CINQUANTIEME ANNEE pour être portée à QUARANTE MILLE EUROS (40 000 euros), ces bases s'entendant hors l'indexation qui sera applicable annuellement à chaque redevance ainsi qu'il est dit ci-après.

Une franchise de loyer est prévue pendant la période des travaux (maximum de 36 mois) et jusqu'à 3 mois après la date d'ouverture de l'établissement au public.

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 de l'indice trimestriel des loyers commerciaux publiée par l'INSEE, pour le trimestre de l'année soit 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.

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 et appartenant au débiteur pour sûreté de toutes redevances qui seront dues en vertu du présent bail.

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

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

DIAGNOSTICS

URBANISME

LOI LITTORAL

L'**EMPHYTEOTE** reconnaît que la situation de l'immeuble loué par lui le soumet aux dispositions de la "loi littoral", codifiée aux articles L. 121-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Il déclare être informé des prescriptions édictées par cette loi et les textes pris pour son application concernant la limitation de l'urbanisation des espaces proches du rivage, la limitation des constructions dans et hors des zones urbanisées ou d'urbanisation future, la limitation des terrains de camping ou de stationnement des

caravanes, la préservation des espaces terrestres et marins remarquables et la limitation des travaux et aménagements possibles.

Il déclare avoir eu connaissance, dès avant ce jour, de cette situation, vouloir en faire son affaire personnelle et s'interdire toute action à ce sujet contre le BAILLEUR.

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.

COPROPRIETE

Le syndic est AQUITAINE OCEAN, 3 avenue Abadie – BP 87, 33015 BORDEAUX CEDEX.

A obtenir accord du syndic sur les travaux ? RCP A VERIFIER ?

Charges imputées à L'EMPHYTEOTE et droit de vote ?

ORIGINE DE PROPRIETE

Originellement, le BIEN présentement vendu appartient au VENDEUR, par suite de l'acquisition qu'il en a faite de :

En ce qui concerne les LOTS 245 et 246

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE, Etablissement Public d'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège

Accusé de réception en préfecture
033-213302144-20231218-DL13122023-04-DE
Date de réception préfecture : 18/12/2023

était alors à POITIERS (86011), 107 boulevard Du Grand Cerf CS 70432, identifié au SIREN sous le numéro 510 194 186 et immatriculé alors au Registre du Commerce et des Sociétés de POITIERS CEDEX aux termes d'un acte reçu par Maître Kristel COURT notaire à BORDEAUX le 20 avril 2023 publié le

L'origine antérieure était établi comme suit :

La Société dénommée MAJIK SUN, Société civile au capital de 1.000,00 euros €, dont le siège est à LACANAU (33680) 8 rue Hector Berlioz, identifiée au SIREN sous le numéro 448 988 774 et immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX.

Suivant acte reçu par Maître Romain CABANAC notaire à BORDEAUX (Gironde) en date du 20 janvier 2021.

Moyennant un prix principal global de QUATRE CENT MILLE EUROS (400 000,00 EUR) dont les modalités de paiement sont littéralement retranscrites :

« L'Acquéreur s'oblige à payer le prix au Vendeur ou pour lui à son mandataire.

Le Vendeur, conformément aux dispositions de l'article L 1212-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, requiert l'Acquéreur de faire effectuer le paiement du prix entre les mains du notaire soussigné sus nommé, à charge par ce dernier, qui s'y engage, de faire effectuer, s'il y a lieu, la purge de tous privilèges, hypothèques ou saisies pouvant grever le Bien, objet des présentes.

De ce fait, le créancier du prix est le Vendeur et le bénéficiaire du paiement, le notaire associé soussigné.

Le comptable public est déchargé de toute responsabilité par ce mode de paiement.

Le Notaire Soussigné, en ce qui le concerne, s'engage, en sa qualité d'officier public, à prendre à sa charge les sommes qui, après paiement au Vendeur du prix d'acquisition s'avèreraient être dues à des créanciers inscrits ou à un autre propriétaire.

Le paiement de cette somme sera effectué par Monsieur l'Agent comptable de l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE, sur présentation

: - de la copie authentique du présent acte sans les annexes.

- du certificat de paiement du prix par lequel le notaire soussigné s'engage à

prendre à sa charge les sommes, qui après paiement du prix au vendeur, s'avèreraient dues à des créanciers inscrits à la suite de l'inscription au fichier immobilier.

La remise des fonds devant être effectuée, conformément aux dispositions de l'article L. 1212-2 du Code général de la propriété des personnes publiques, au notaire soussigné, sous la responsabilité de ce dernier, la mention de publication du présent acte délivrée par le service de la publicité foncière compétent, ne sera pas nécessaire, le comptable public étant dégagé de toute responsabilité en matière de purge des hypothèques par la remise des fonds au notaire rédacteur de l'acte. L'Acquéreur s'oblige audit paiement qui doit avoir lieu, dans les meilleurs délais, entre les mains du notaire soussigné.

Le règlement entre les mains du notaire soussigné libérera entièrement et définitivement l'Acquéreur, envers le Vendeur à l'égard du prix de la présente vente. »

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de BORDEAUX 1 le 05 février 2021 volume 2021P numéro 2977.

Antérieurement, les biens objets des présentes appartenait à la société civile dénommée « MAJIK SUN » pour en avoir fait l'acquisition de

Attestation de préfecture
033-213302144-20231218-DL13122023-04-DE
Date de réception préfecture : 18/12/2023

La société dénommée SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE RIGAL, société civile au capital de 304,90 euros dont le siège est à LACANAU OCEAN (Gironde) 8 rue Hector Berlioz, identifiée au SIREN sous le numéro 348 725 433 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de BORDEAUX.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Lionel COSTE, notaire à BORDEAUX, en date du 08 juin 2006.

Ladite acquisition eut lieu moyennant le prix principal de SIX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (650 000,00 EUR) payé comptant et quittancé aux termes dudit acte.

La copie authentique de cet acte a été publiée au premier bureau du service de la publicité foncière de BORDEAUX 1 le 11 juillet 2006, volume 2006P, numéro 6272.

En ce qui concerne le surplus des lots de

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE, Etablissement Public d'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège était alors à POITIERS (86011), 107 boulevard Du Grand Cerf CS 70432, identifié au SIREN sous le numéro 510 194 186 et immatriculé alors au Registre du Commerce et des Sociétés de POITIERS CEDEX aux termes d'un acte reçu par Maître Kristel COURT notaire à BORDEAUX le 14 décembre 2021 publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 1 le 17 janvier 2022 volume 2022P N° 1284

L'origine antérieure était établie comme suit :

Originairement, les biens objet des présentes appartiennent à l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine par suite de l'acquisition qu'il en a faite, de :

La Société dénommée ABC OCEAN, Société civile immobilière au capital de 99 091,86 euros, dont le siège est à LACANAU (33680), allée des Mésanges « Villa Les Alios », identifiée au SIREN sous le numéro 405207184 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Romain CABANAC, notaire à BORDEAUX (Gironde), en date du 28 mai 2020.

Ladite acquisition eut lieu moyennant le prix principal de CENT SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (170 000,00 EUR) dont les modalités de paiement sont littéralement retranscrites :

« MODALITES DE PAIEMENT

Le Vendeur, conformément aux dispositions de l'article L 1212-2 du Code Général de la

Propriété des Personnes Publiques, requiert l'Acquéreur de faire effectuer le paiement du prix entre les mains du notaire soussigné sus nommé, à charge par ce dernier, qui s'y engage, de faire effectuer, s'il y a lieu, la purge de tous privilèges, hypothèques ou saisies pouvant grever le Bien, objet des présentes.

De ce fait, le créancier du prix est le Vendeur et le bénéficiaire du paiement, le notaire associé soussigné.

Le paiement de cette somme sera effectué par Monsieur l'Agent comptable de l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE, sur présentation :

- de la copie authentique du présent acte sans les annexes.*
- du certificat de paiement du prix par lequel le notaire soussigné s'engage à prendre à sa charge les sommes, qui après paiement du prix au vendeur, s'avèreraient dues à des créanciers inscrits à la suite de l'inscription au fichier immobilier.*

La remise des fonds devant être effectuée, conformément aux dispositions de l'article L. 12122 du Code général de la propriété des personnes publiques, au notaire soussigné, sous la responsabilité de ce dernier, la mention de publication du présent acte délivrée par le service de la publicité foncière compétent, ne sera pas nécessaire, le comptable public étant dégagé de toute responsabilité en matière de purge des hypothèques par la remise des fonds au notaire rédacteur de l'acte.

L'Acquéreur s'oblige audit paiement qui doit avoir lieu, dans les meilleurs délais, entre les mains du notaire soussigné.

Le règlement entre les mains du notaire soussigné libérera entièrement et définitivement l'Acquéreur, envers le Vendeur à l'égard du prix de la présente vente. »

L'état délivré sur cette publication n'a révélé aucune inscription intermédiaire.

La copie authentique de cet acte a été publiée au premier bureau du service de la publicité foncière de BORDEAUX 1 le 02 juin 2020, volume 2020P, numéro 1350.

ORIGINE ANTERIEURE

Antérieurement, les biens objet des présentes appartiennent à la société civile ABC OCEAN par suite de l'acquisition qu'elle en a faite, de :

Monsieur Bernard FRESEAU et de Madame Nicole Fernande RIVIEYRAN, demeurant ensemble

à BORDEAUX (33200) 22 rue Victor Hugo.

Nés, savoir :

Monsieur à TOULOUSE (Haute-Garonne) le 14 décembre 1947,

Madame à ALBI (Tarn) le 09 février 1946.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Gilles ROUZET, notaire à BORDEAUX, en date du 20 mai 1996.

Ladite acquisition eut lieu moyennant le prix principal de SIX CENT CINQUANTE MILLE FRANCS (650 000,00 FR) SOIT UNE CONTRE-VALEUR DE QUATRE-VINGT-DIX-NEUF MILLE QUATRE-VINGT-ONZE EUROS ET QUATRE-VINGT-SIX CENTIMES (99 091,86 EUR) payé comptant et quittancé aux termes dudit acte.

La copie authentique de cet acte a été publiée au premier bureau du service de la publicité foncière de BORDEAUX le 05 juin 1996, volume 1996P, numéro 3828.

Plus antérieurement, une note d'origine antérieure est annexée.

PUBLICITE FONCIERE

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

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

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

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.

Accusé de réception en préfecture 033-213302144-20231218-DL13122023-04-DE Date de réception préfecture : 18/12/2023

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.

ELECTION DE DOMICILE

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

COPIE EXECUTOIRE

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

FRAIS

Le montant des droits fiscaux et autres frais de ce bail 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.

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 sans renvoi

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

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

Accusé de réception en préfecture 033-213302144-20231218-DL13122023-04-DE Date de réception préfecture : 18/12/2023

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

PROJET DEC 2023