

101393802

JB/AM/

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS,

LE

A CLAMART (Hauts-de-Seine), 32 avenue Jean Jaurès, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Jérôme BRICCA, Notaire de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée « Jérôme BRICCA et Laurence HERVOUET, Notaires associés », titulaire d'un Office Notarial à CLAMART, 32 avenue Jean Jaurès,

Avec la participation de Maître Eric NICOLAI, notaire à MONTRouGE, assistant le Bailleur,

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

ONT COMPARU

1. IDENTIFICATION DES PARTIES

1.1. BAILLEUR

La **ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL VALLEE SUD - GRAND PARIS**, Etablissement Public de Coopération Intercommunale, personne morale de droit public située dans le département des Hauts-de-Seine, dont l'adresse est à FONTENAY-AUX-ROSES (92260), 28 rue de la Redoute, identifiée au SIREN sous le numéro 200057966.

D'UNE PART

1.2. PRENEUR

La Société dénommée **OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT "VALLEE SUD HABITAT"**, Etablissement public à caractère industriel et commercial, dont le siège est à CLAMART (92140), 5 rue Paul Vaillant Couturier, identifiée au SIREN sous le numéro 451576656 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

D'AUTRE PART

2. PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- La ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL VALLEE SUD - GRAND PARIS est représentée à l'acte par +++, en vertu d'un arrêté du Président numéro +++ en date du +++ à FONTENAY AUX ROSES (92) portant délégation de fonctions de +++, +++ème Vice-Président chargé +++, aux fins de signer les présentes, demeuré ci-annexé. (*Annexe n° +++*).

La délégation de pouvoirs ci-énoncée a été consentie sous la responsabilité et la surveillance de Monsieur Jean-Didier BERGER, élu Président par le Conseil de Territoire en date du 10 juillet 2020 dont une copie du procès-verbal d'élection est demeurée ci-annexée. (*Annexe n° +++*).

Et reprenant l'autorisation spécialement à réaliser la présente opération donnée aux termes d'une délibération du Bureau de Territoire n° +++ BT +++ en date du +++, dont copie est demeurée ci-annexée, transmise en Préfecture le +++ au titre du contrôle de la légalité en vertu des dispositions de l'article L1524-1 du code général des collectivités territoriales, et devenue exécutoire. (*Annexe n°+++*).

- La Société dénommée OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT "VALLEE SUD HABITAT" est représentée à l'acte par Monsieur Yann CHEVALIER, domicilié professionnellement à CLAMART (92140), 5 rue Paul Vaillant Couturier, Directeur Général de VALLEE SUD HABITAT, fonction à laquelle il a été nommé et qu'il a acceptée aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration de l'O.P.H n°CA-02b/2021 en date du 11 mars 2021, rendue exécutoire le 12 mars 2021.

Spécialement habilité et autorisé à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de l'O.P.H n° CA-23/2023 en date du 07 juin 2023, rendue exécutoire le 21 juin 2023, dont copie est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes après mention. (*Annexe n°+++*).

3. DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

3.1. DÉCLARATIONS DU BAILLEUR

Le représentant ès-qualités du **Bailleur** déclare et garantit les informations suivantes :

- qu'il est une collectivité locale ;
- que l'Etablissement Public Territorial VALLEE SUD GRAND PARIS a la pleine capacité et obtenu tous les consentements et autorisations nécessaires afin de l'autoriser à conclure et exécuter les obligations nées de l'acte, ainsi qu'il en a justifié

aux Notaires soussigné et participant par la production des pièces ci-dessus indiquées ;

- que la signature et l'exécution des présentes ne contrevient à aucun contrat ou engagement important auquel il est partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et notamment ne contrevient pas à une obligation de mise en concurrence ; spécialement qu'en signant les présentes, le **Bailleur** ne contrevient à aucun engagement contracté par lui envers des tiers.

3.2. DÉCLARATIONS DU PRENEUR

Le représentant ès-qualités de **Preneur** déclare et garantit les informations suivantes :

- le **Preneur** est un office public de l'habitat régi par les articles L.421-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, dont les caractéristiques figurant au présent acte sont exactes et à jour ;

- le **Preneur** n'a pas fait et ne fait pas l'objet de mesures liées à l'application des dispositions des articles L 611-1 et suivants et des articles L 620-1 et suivants du Code de commerce, portant sur le redressement judiciaire et sur la nomination d'un mandataire ad hoc, d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur en application des dispositions visées ci-dessus ;

- le **Preneur** n'est concerné par aucune demande en nullité ou en dissolution ;

- le **Preneur** et son représentant ont la capacité légale et statutaire de conclure et d'exécuter ses obligations nées du présent acte.

4. TERMINOLOGIE

Pour la compréhension de certains termes aux présentes, il est préalablement expliqué ce qui suit :

- « **Acte** » ou « **Bail** » ou « **Bail à Réhabilitation** » ou « **Présente(s)** » : désigne, le présent acte authentique de bail à réhabilitation conforme aux dispositions des articles L252-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ;

- « **Annexe** » : désigne tous les documents annexés au Bail ; l'ensemble de ces documents forme un tout indissociable avec le présent Acte ;

- « **Article** » : désigne l'ensemble des dispositions du présent acte figurant sous un même numéro de titre, de chapitre, ou de paragraphe ;

- « **Bailleur** » : désigne l'Etablissement public territorial Vallée Sud – Grand Paris ci-dessus plus amplement désigné sous l'Article **1.1.** ;

- « **Bien** » ou « **Biens** » ou « **Immeuble** » : désigne l'immeuble objet du Bail à Réhabilitation, qui en sera la réalisation, plus amplement désigné à l'Article **7** ;

- « **Jour(s) Ouvré(s)** » : désigne un jour autre qu'un samedi ou un dimanche, ou un jour férié, en France métropolitaine, étant précisé que si l'une quelconque des obligations des Parties doit être exécutée un jour qui n'est pas un Jour Ouvré, elle devra alors être exécutée le Jour Ouvré suivant, si l'un quelconque des avis devant être donné aux termes des Présentes doit être un jour qui n'est pas un Jour Ouvré, cet avis devra alors être donné au plus tard le Jour Ouvré suivant ;

- « **Notaire soussigné** » : désigne Maître Jérôme BRICCA Notaire à Clamart (92),
- « **Notaire participant** » : désigne Maître Eric NICOILA, Notaire à MONTROUGE (92),
- « **Parties** » : désigne ensemble le **Bailleur** et le **Preneur** ;
- « **Preneur** » : désigne l'OPH VALLEE SUD HABITAT ci-dessus plus amplement désigné à l'Article 1.2.

Préalablement à l'acte de Bail à Réhabilitation objet des présentes, il est exposé ce qui suit :

5. EXPOSÉ

5.1. PROPRIÉTÉ DU BIEN

Le **Bailleur** est propriétaire d'un ensemble immobilier situé à BOURG-LA-REINE (HAUTS-DE-SEINE) (92340), 10 à 16 Boulevard du Maréchal Joffre, qui sera plus amplement désigné ci-après.

Cet immeuble est actuellement libre de toute location ou occupation quelconque. Le **Bailleur** désire le mettre en état d'habitabilité permettant la location. Toutefois, son état général nécessite la réalisation d'importants travaux de réhabilitation que son propriétaire ne peut assumer lui-même.

5.2. RÉHABILITATION PROJETÉE

Le **Preneur** a qualité pour prendre cet immeuble à bail à réhabilitation conformément aux articles L 252-1 à L 252-4 du Code de la construction et de l'habitation et des textes subséquents.

Le **Preneur** s'engage à procéder à la réhabilitation et à la restructuration des Biens, d'une surface de plancher après travaux de 2 988,80 mètres carrés consistant en :

Requalification d'un EHPAD en :

- Résidence étudiante de 101 chambres et locaux communs pour une surface de plancher de 2509 m² ;
- Maison de santé pour une surface de plancher de 425,30 m² ;
- Bureaux pour une surface de plancher de 54,40 m².

Par suite, le **Bailleur** et le **Preneur** se présentent devant le notaire soussigné pour constater par acte authentique la promesse de convention de bail à réhabilitation qu'ils viennent de conclure entre eux.

Les normes de la réhabilitation, le genre et la qualité des matériaux devant être utilisés, ainsi que leur mode d'utilisation, sont précisés dans :

- Le dossier de demande de PC 09201423A0001 délivré par la Commune de BOURG-LA-REINE le 07 septembre 2023 dont copie a été transmise préalablement aux Présentes au Bailleur qui le reconnaît ;
- la notice descriptive de travaux en date de mai 2023 dont copie demeure ci-annexée (**Annexe n°+++**) ;

- les 4 cahiers des clauses techniques particulières (CCTP) en date du 08 septembre 2023 Indice A, dont copies demeurent ci-annexées (**Annexe n°+++**), savoir :

- CCTP macro-lot 1 : travaux intérieurs/gros œuvre/démolition ;
- CCTP macro-lot 2 : enveloppe : façades/menuiseries/étanchéité ;
- CCTP macro-lot 3 : ascenseurs ;
- CCTP macro-lot 4 : espaces extérieurs.

5.3. PERMIS DE CONSTRUIRE

Afin de réaliser la réhabilitation du Bien, le Preneur a déposé, avec l'accord préalable du Bailleur, une demande de permis de construire PC 09201423A0001 auprès des services compétents de la Commune de Bourg-la-Reine le 08 mars 2023.

Copie du Cerfa n° 13406*11 portant accusé de réception de la Commune est ci-annexé (**Annexe n°+++**).

L'arrêté de PC 09201423A0001 a été délivré par la Commune de BOURG-LA-REINE le 07 septembre 2023.

Copie de l'arrêté de PC 09201423A0001 et de l'intégralité du dossier de demande tamponné par la mairie demeurent ci-annexés (**Annexe n°+++**).

Le Preneur déclare que ledit arrêté est régulièrement affiché conformément aux article R 424-15 et suivants et A 424-15 et suivants du Code de l'Urbanisme ainsi que cet affichage a été constaté par Maître +++, Commissaire de Justice à +++, suivant constats en date des +++, +++, et +++,

6. BAIL À RÉHABILITATION

ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL VALLEE SUD - GRAND PARIS **BAILLEUR** donne à bail à réhabilitation à :

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT "VALLEE SUD HABITAT" **PRENEUR** qui accepte, le bien dont la désignation suit.

7. IDENTIFICATION DU BIEN

7.1. DÉSIGNATION

Un Immeuble situé à BOURG-LA-REINE (HAUTS-DE-SEINE) 92340 10 à 16 Boulevard du Maréchal Joffre élevé sur sous-sol, rez-de-jardin, rez-de-chaussée et 4 étages et composé de :

Au rez-de-jardin : quatre chambres avec salle d'eau avec douche et WC, huit locaux tous usage et deux emplacements de stationnement ;

Au rez-de-chaussée : seize chambres avec salle d'eau avec douche et WC et un local tous usage ;

Au premier étage : dix-sept chambres avec salle d'eau avec douche et WC et un local tous usage ;

Au deuxième étage : dix-sept chambres avec salle d'eau avec douche et WC et un local tous usage ;

Au troisième étage : douze chambres et un local tous usage ;

Au quatrième étage : douze chambres et dix locaux tous usage.

- du Volume 2 dont l'assiette cadastrale de la volumétrie est la suivante :

Section	N°	Lieudit	Surface
C	200	10 BD DU MARECHAL JOFFRE	00 ha 00 a 32 ca
C	202	12 RUE FERDINAND JAMIN	00 ha 01 a 13 ca
C	203	12 BD DU MARECHAL JOFFRE	00 ha 00 a 36 ca
C	204	12 RUE FERDINAND JAMIN	00 ha 07 a 58 ca
C	205	14 BD DU MARECHAL JOFFRE	00 ha 00 a 56 ca
C	206	14 BD DU MARECHAL JOFFRE	00 ha 03 a 34 ca
C	207	10 BD DU MARECHAL JOFFRE	00 ha 00 a 17 ca

Total surface : 00 ha 13 a 46 ca

VOLUME numéro 2.

- d'une autre parcelle figurant au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
C	25	16BD DU MARECHAL JOFFRE	00 ha 03 a 70 ca

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

7.2. PLANS DES LOTS

Une copie des plans des lots issus de l'état descriptif de division-règlement de copropriété reçu par Maître LAPORTE notaire à OBJAT le 28 janvier 2004, publié au service de la publicité foncière de VANVES 2 le 20 février 2004, volume 2004P, numéro 1840, est annexée. (**Annexe n°+++**)

Les Parties déclarent que les plans correspondent à la situation ainsi qu'à la désignation actuelle des Biens.

7.3. ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION VOLUMÉTRIQUE

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division volumétrique établi aux termes d'un acte reçu par Maître SOCIETE BASSE EXPRO notaire à le , publié au service de la publicité foncière de VANVES 2 le 8 janvier 2008 volume 2008P, numéro 174.

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 11 février 2008 et publiée audit service de la publicité foncière de VANVES 2, le 15 février 2008 volume 2008P numéro 1711.

7.4. EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Eric NICOLAÏ notaire à MONTRouGE le 9 décembre 2021 , publié au service de la publicité foncière de VANVES 2 le 31 décembre 2021, volume 2021P, numéro 23926.

Acquisition suivant acte reçu par Maître Eric NICOLAÏ notaire à MONTRouGE le 17 décembre 2021 , publié au service de la publicité foncière de VANVES 2 le 12 janvier 2022, volume 2022P, numéro 622.

Annulation d'état descriptif de division-règlement de copropriété suivant acte reçu par Maître Eric NICOLAÏ, Notaire à MONTRouGE, suivant acte reçu ce jour préalablement aux présentes en cours de publication au service de la publicité foncière de VANVES.

8. USAGE – DESTINATION

8.1. USAGE

Le Bailleur déclare que les Biens étaient précédemment affectés à un usage d’Etablissement d’Herbergement pour Personnes Agées Dépendantes.

Le Bailleur déclare en outre que l’activité sus relatée a cessé préalablement à l’acquisition qu’il en a faite et que depuis qu’il en est propriétaire il n’a affecté lesdits biens à aucun usage particulier.

Le Preneur entend modifier cet usage dans le cadre de son projet de réhabilitation.

8.2. DESTINATION

Le Bailleur déclare et garantit que les Biens sont à destination d’habitation et commerce pour le rez-de-chaussée au sens des articles L151-27 et L151-28 du Code de l’urbanisme.

Le Preneur entend modifier cette destination dans le cadre de son projet de réhabilitation conformément au PC 09201423A0001.

8.3. DOMAINE PRIVE

Les articles L2111-1 à L2111-3 du Code général de la propriété des personnes publiques disposent que le domaine public est constitué des biens :

- Affectés à l’usage direct du public
- Affectés à un service public pourvu que ces biens fassent l’objet d’un aménagement indispensable à l’exécution des missions de ce service public
- Etant un accessoire indissociable d’un bien appartenant au domaine public
- Ayant fait l’objet de tout acte de classement ou d’incorporation d’un bien dans le domaine public ayant pour effet de constater l’existence de ce bien au domaine public.

Le **Vendeur** déclare et garantit que le Bien objet des Présentes :

- n’a jamais été affecté à l’utilisation du Public ou à un service public et n’a fait l’objet d’aucun acte de classement ou d’incorporation dans son domaine public ;
- dépend de son domaine privé et que donc il en a la libre disposition ;
- qu’il n’est pas nécessaire de procéder à la désaffectation et au déclassement dudit Bien.

9. JOUISSANCE

Le **Preneur** a la jouissance du Bien à compter de ce jour par la prise de possession, le Bien étant libre de toute location, réquisition ou occupation quelconque.

Le **Bailleur** déclare que le Bien n’a pas, avant ce jour, fait l’objet d’un congé pouvant donner lieu à l’exercice d’un droit de préemption.

Le **Preneur** jouira des Biens en les prenant tels qu’ils sont décrits dans l’état des lieux ci-après visés. Il fera son affaire personnelle des servitudes tant de droit public que de droit privé pouvant grever l’immeuble, sauf à s’en défendre et à profiter de celles actives, s’il en existe.

10. CONDITIONS DU BAIL À RÉHABILITATION

10.1. ENGAGEMENT DE REHABILITATION

Le **Preneur** s'oblige à édifier ou faire édifier à ses frais, sur le Bien, des constructions conformes aux plans et devis descriptif analysés aux Articles **5.** et **13.9.1.** Il ne pourra apporter au projet de construction ainsi défini aucune modification d'exécution ou de détail sans avoir obtenu préalablement par écrit l'accord du **Bailleur** à leur sujet.

Le **Preneur** s'oblige à poursuivre l'édification de ladite réhabilitation jusqu'à leur complet achèvement ainsi que des éléments d'infrastructure ou d'équipement qui peuvent être nécessaires à la desserte et, d'une manière générale, à la mise en fonctionnement de l'ensemble immobilier projeté.

Les constructions devront être édifiées conformément aux règles de l'art, aux prescriptions réglementaires et administratives et aux obligations résultant du permis de construire, en outre le preneur devra justifier auprès du **Bailleur** du dépôt en Mairie de la déclaration attestant de l'achèvement ainsi que de la conformité des travaux. Cette déclaration sera le cas échéant accompagnée d'une attestation établie par un contrôleur technique indiquant que les travaux réalisés respectent les règles d'accessibilité applicables aux établissements recevant du public, et, si nécessaire, le respect des règles en matière de construction parasismiques et paracycloniques.

Le **Preneur** devra prendre toutes les dispositions utiles pour n'apporter aucun trouble de quelque nature qu'il soit aux propriétés voisines, particulièrement en ce qui concerne les travaux de démolition et remblaiement.

10.2. CONSISTANCE - ETAT DES LIEUX

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 du **Preneur**. Le **Preneur** supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever le fonds loué, et profitera de celles actives s'il en existe.

Un état des lieux d'entrée a été établi contradictoirement entre les Parties préalablement à la régularisation du Bail.

Cet état est annexé aux Présentes. (**Annexe n° +++**).

Un état des lieux de sortie sera effectué également contradictoirement, ou à la requête de la partie la plus diligente, lors de la remise des clés.

10.3. DURÉE

Le Bail à Réhabilitation est consenti et accepté pour une durée de **cinquante-deux (52) années entières** et consécutives prenant effet à compter de ce jour, savoir jusqu'au **+++ 2075** inclus.

Il ne peut se prolonger par tacite reconduction.

A l'expiration de la durée du Bail, les Parties pourront convenir entre elles d'une prorogation par un avenant aux présentes.

10.4. CONVENTION DE L'ARTICLE L 831-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Le **Preneur** a conclu, préalablement aux Présentes, une convention d'aide personnalisée au logement telle que prévue par l'article L 831-1 du Code de la construction et de l'habitation pour une durée expirant en même temps que la durée du Bail.

Un exemplaire de cette convention est annexé aux Présentes. (**Annexe n° +++**).

10.5. EMPIÈTEMENT - USURPATIONS

Le **Preneur** 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.

10.6. DESTINATION DES LIEUX

Le **Preneur** s'engage à affecter l'immeuble à usage de résidence étudiante, bureaux et maison de santé conformément au PC09201423A0001 ci-dessus relaté pendant toute la durée du Bail et de ses prorogations éventuelles.

10.7. AFFICHAGE SUR LES MURS ET BÂTIMENTS

L'affichage sur les murs et les bâtiments est réservé au **Preneur** pour ses propres productions.

10.8. TRAVAUX DE RÉHABILITATION - TRAVAUX D'ÉQUIPEMENT ET DE FINITIONS

10.8.1. CONSISTANCE

Le **Preneur** devra, pendant tout le cours du bail, réaliser dans l'immeuble, à ses frais exclusifs, les travaux de réhabilitation conformément au PC 09201423A0001, savoir :

Requalification d'un EHPAD en :

- Résidence étudiante de 101 chambres et locaux communs pour une surface de plancher de 2509 m² ;
- Maison de santé pour une surface de plancher de 425,30 m² ;
- Bureaux pour une surface de plancher de 54,40 m².

Le tout conformément aux dossier PC, plans, notice descriptive et CCTP ci-dessus relatés, savoir :

- Le dossier de demande de PC 09201423A0001 délivré par la Commune de BOURG-LA-REINE le 07 septembre 2023 dont copie a été transmise préalablement aux Présentes au Bailleur qui le reconnaît ;
- la notice descriptive de travaux en date de mai 2023 dont copie demeure ci-annexée (**Annexe n°+++**) ;
- les 4 cahier des clauses techniques particulières (CCTP) en date du 08 septembre 2023 Indice A, dont copies demeurent ci-annexées (**Annexe n°+++**), savoir :
 - CCTP macro-lot 1 : travaux intérieurs/gros œuvre/démolition ;
 - CCTP macro-lot 2 : enveloppe : façades/menuiseries/étanchéité ;
 - CCTP macro-lot 3 : ascenseurs ;
 - CCTP macro-lot 4 : espaces extérieurs.

10.8.2. DÉLAI

Ces travaux devront être débutés au plus tard le 30 janvier 2024, après obtention du caractère définitif du PC 09201423A0001, pour se terminer au plus tard le 30 décembre 2025, sauf cas de force majeure ou causes légitimes de suspension.

Sont notamment considérés comme causes légitimes de report de délai de livraison, les événements suivants :

- intempéries prises en compte par la Caisse du Bâtiment et des Travaux Publics, empêchant les travaux ou l'exécution des "Voies et Réseaux Divers" (V.R.D) selon la réglementation des chantiers du bâtiment ;
- grève générale ou partielle affectant le chantier ou les fournisseurs ;
- retard résultant du règlement ou de la liquidation judiciaire des ou de l'une des entreprises ;
- retard provenant de la défaillance d'une entreprise (la justification de la défaillance pouvant être fournie par le **Preneur** au **Baillieur** au moyen de la production du double de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par le maître d'œuvre du chantier à l'entrepreneur défaillant) ;
- retards entraînés par la recherche et la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à une entreprise défaillante ;
- retards provenant d'anomalies du sous-sol (telle que présence de source ou résurgence d'eau, nature du terrain hétérogène aboutissant à des remblais spéciaux ou des fondations particulières, découverte de site archéologique, de poche d'eau ou de tassement différentiel, tous éléments de nature à nécessiter des fondations spéciales ou des reprises) et, plus généralement, tous éléments dans le sous-sol susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation ;
- injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux, à moins que ces injonctions ne soient fondées sur des fautes ou des négligences imputables au **Preneur** ;
- troubles résultant d'hostilités, cataclysmes, accidents de chantier ;
- épidémies ou pandémies amenant tant l'autorité publique que les entreprises participant directement ou indirectement au chantier à prendre des mesures sanitaires liées à la protection des personnes ;
- retards imputables aux compagnies cessionnaires ;
- retards de paiement du Preneur.

Ces différentes circonstances auront pour effet de retarder la livraison du bien loué d'un temps égal à celui effectivement enregistré, en raison de leur répercussion sur l'organisation générale du chantier.

10.8.3. EQUIPEMENTS ET FINITIONS

Le **Preneur** s'oblige également dans le délai ci-dessus :

à installer dans les locaux loués les éléments d'équipement qui leur seront propres et prévus aux documents descriptifs de référence ainsi qu'à la notice descriptive.

à effectuer la finition intérieure des locaux loués conformément aux prévisions de la notice descriptive.

10.8.4. DÉTERMINATION DE L'ACHÈVEMENT

Il est convenu que l'opération de réhabilitation projetée ne sera réputée achevée que lorsqu'auront été exécutés les ouvrages et que seront installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble à construire. Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions ne seront pas pris en considération lorsqu'ils n'auront pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendront pas les ouvrages ou éléments ci-dessus visés impropres à leur utilisation.

L'achèvement de l'immeuble devra être notifié sans retard au Bailleur.

10.8.5. CONSTATATION DE L'ACHÈVEMENT

Les Parties devront constater l'achèvement dans un document écrit, daté et signé par elles constatant l'exécution des travaux nécessaires à l'utilisation des Biens conformément à la destination sus-indiquée, ainsi que l'exécution des éléments d'équipement et l'accomplissement des finitions.

A défaut d'accord entre elles, un expert sera désigné par le président du Tribunal judiciaire à la requête de la partie la plus diligente.

Le tout sauf à tenir compte de ce qui est indiqué ci-après relativement aux travaux de parachèvement.

10.8.6. PARACHÈVEMENT

Le **Preneur** disposera des délais normaux compatibles avec la nature des ouvrages et plantations pour parachever l'aménagement du terrain extérieur à l'immeuble.

10.8.7. CONFORMITÉ

Le **Preneur** s'oblige à déposer la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux auprès de la Mairie dès achèvement de travaux conformément à l'article R462-1 du Code de l'urbanisme.

A défaut de délivrance de l'attestation de conformité dans le délai imparti par l'article R462-6 du Code de l'urbanisme, le **Preneur** s'oblige à demander une attestation de non-opposition à la conformité conformément à l'article R462-10 du Code de l'urbanisme.

Il s'oblige également à notifier cette attestation au **Bailleur**.

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

10.8.8. DOSSIER D'INTERVENTION ULTÉRIEURE SUR L'OUVRAGE

Un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage sera remis par le coordonnateur au **Bailleur** et au **Preneur** lors de la réception des travaux. Un exemplaire de ce dossier sera déposé au rang des minutes de l'office notarial dénommé en tête des présentes.

10.9. SORT DES TRAVAUX RÉALISÉS EN FIN DE BAIL

Conformément aux dispositions de l'article L 252-1 du Code de la construction et de l'habitation, les améliorations ainsi réalisées resteront acquises en fin de bail au **Bailleur** sans indemnité.

10.10. MISE AUX NORMES DES BÂTIMENTS

De convention expresse, le **Preneur** sera tenu, pendant le bail et ses éventuelles prorogations, d'effectuer les travaux rendus nécessaires par la mise en conformité des installations et des bâtiments avec les règles de protection des personnes et de l'environnement imposées par l'autorité administrative.

10.11. ENTRETIEN DES CONSTRUCTIONS

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

Le **Baillieur** pourra faire visiter la propriété et les constructions, sous réserve d'un délai de prévenance de quinze (15) Jours Ouvrés, par son architecte ou son mandataire une fois par an, à ses frais, pour s'assurer de l'exécution de tous travaux d'entretien, de réparation petites ou grosses.

Le **Preneur** répondra de l'incendie des constructions édifiées quelle qu'en soit la cause. En cas de sinistre, le **Preneur** sera tenu de procéder à la reconstruction des Biens ou à la remise en état des parties endommagées ou à la reconstruction des fractions détruites, tel que cela est ci-après exposé au paragraphe "Assurances".

Si les constructions sont détruites par cas fortuit, ou force majeure, le **Preneur** ne sera pas obligé de reconstruire le bâtiment détruit, et la résiliation du Bail pourra, à la demande de l'une ou l'autre Partie, être prononcée soit à l'amiable soit par décision judiciaire qui statuera également sur les indemnités qui pourraient alors être dues.

10.12. ASSURANCES RELATIVES AUX LOCAUX

Obligations pour le **Preneur** : le **Preneur** devra, pendant le cours du bail, assurer pour une somme suffisante garantissant la reconstruction du Bien et :

- son mobilier, son matériel et plus généralement, tous les biens lui appartenant et garnissant les locaux ;
- 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 **Baillieur** par la production des polices et des quittances.

Obligation pour le **Preneur** de répondre de l'incendie : le **Preneur** répond de l'incendie sauf à prouver le cas fortuit, la force majeure ou le vice de construction antérieur aux présentes, ou que le feu ait été communiqué par un immeuble voisin.

10.13. ASSURANCES RELATIVES AUX TRAVAUX

10.13.1. ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE

En application de l'article L 243-2 du Code des assurances, le **Preneur** s'engage à souscrire dès avant le début des travaux une assurance "dommages-ouvrage" auprès d'une compagnie agréée par l'ACPR et à en justifier au **Baillieur**.

A défaut, le **Preneur** ne pourra commencer les travaux, et ce report ne pourra repousser d'autant la date ci-dessus fixée pour la fin des travaux.

10.13.2. ASSURANCE DE RESPONSABILITÉ

Le **Preneur** souscrira, (i) une assurance constructeur non réalisateur et une assurance décennale dommage-ouvrage conformément aux articles L 241-1 et L 242-2, 2ème alinéa du Code des assurances.

Le **Preneur** transmettra copie des attestations d'assurance portant mention d'acquit des primes au **Bailleur**.

10.14. PERTE PARTIELLE DES LOCAUX

Il est convenu que le **Preneur** ne pourra pas demander de réduction partielle de la redevance pour perte partielle des locaux par cas fortuit.

10.15. CHANGEMENT DES LOCAUX - CONSTRUCTIONS OU AMÉLIORATIONS NON PRÉVUES AUX PRÉSENTES

Le **Preneur** ne peut opérer dans les locaux de changements pouvant en diminuer la valeur ou en changer la destination telle qu'elle est définie aux présentes.

Il ne peut effectuer sur le fonds, sans l'autorisation du **Bailleur**, des constructions et améliorations non prévues aux présentes.

A défaut, ce dernier pourra exiger la remise en état des lieux, aux frais du **Preneur**, dans la mesure où ces travaux menaceraient la sécurité des locaux ou leur bon fonctionnement. L'absence de manifestation du **Bailleur** ne donnera aucun droit à indemnité au **Preneur**.

Le tout à l'exception de ce qui est convenu aux Présentes.

10.16. DROIT D'ACCESSION

Le **Preneur** profite du droit d'accession pendant toute la durée du Bail.

10.17. SERVITUDES

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

10.18. RÉGIME DES LOCATIONS CONSENTIES PAR LE PRENEUR DURANT LE BAIL ET À LA FIN DU BAIL

Le **Preneur** pourra, pendant la durée du Bail et de ses prorogations éventuelles, louer les locaux à l'usage d'habitation ainsi que renouveler les baux le cas échéant, et ce sous ses seules initiatives et responsabilités. Ces locations prendront automatiquement fin à l'expiration du bail.

Conformément aux dispositions de l'article L 252-4 du Code de la construction et de l'habitation, six mois avant la date d'expiration du bail à réhabilitation, le **Bailleur** peut proposer aux occupants un contrat de location prenant effet à cette date. A défaut, le **Preneur** est tenu, au plus tard trois mois avant l'expiration du Bail à Réhabilitation, d'offrir aux occupants un logement correspondant à leurs besoins et à leurs possibilités. L'occupant qui n'a pas conclu de contrat de location ou accepté l'offre de relogement est déchu de tout titre d'occupation sur le logement à l'expiration du Bail à Réhabilitation. Au terme du bail à réhabilitation, le **Preneur** est tenu de restituer l'immeuble au **Bailleur** libre de location et d'occupation.

10.19. FIN DU BAIL ET ÉTAT DES LIEUX

Un état des lieux de sortie sera dressé comme il est dit ci-dessus.

10.20. CESSION – HYPOTHEQUE

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

Toutefois, la cession qui ne peut être que de la totalité des locaux ne peut avoir lieu qu'au profit d'un des organismes énumérés à l'article L 252-1 du Code de la construction et de l'habitation.

En cas de sous-location ou cession, le **Preneur** reste responsable avec le cessionnaire ou le sous-locataire de l'exécution des obligations résultant des présentes ainsi que du paiement de la redevance.

10.21. RÉSILIATION

Le Bail pourra être résilié de plein droit pour défaut de paiement des redevances ou d'inexécution de l'une des charges et conditions convenues aux Présentes, un mois après mise en demeure mentionnant expressément cette clause résolutoire.

Toutefois, dans le cas où le preneur aurait conféré des sûretés hypothécaires ou autres droits réels à des tiers, aucune résiliation du présent Bail, tant amiable que judiciaire, ne pourra, sous peine d'inopposabilité à ces derniers, intervenir à la requête du **Bailleur**, avant l'expiration d'un délai d'un mois à partir de la date à laquelle le commandement de payer ou la mise en demeure d'exécuter auront été dénoncés aux titulaires de ces droits réels.

Si, dans les deux mois de cette dénonciation, ces derniers n'ont pas signifié au Bailleur leur substitution pure et simple dans les obligations du **Preneur**, la résiliation pourra intervenir.

11. REDEVANCE ET CHARGES**11.1. MONTANT DE LA REDEVANCE**

Le Bail est consenti et accepté moyennant une redevance annuelle non révisable de **100 000 EUR HT par an**, à compter du 1^{er} janvier 2026.

Etant précisé que :

- Compte tenu de la période de travaux de réhabilitation du Bien, aucune redevance n'est due jusqu'au 31/12/2025 ;
- Que le loyer est soumis à la TVA au taux actuel de 20%.

11.2. PÉRIODE ET MODALITÉS DE PAIEMENT

Le **Preneur** s'oblige à payer la redevance annuelle au **Bailleur**, ou à son fondé de pouvoir, au plus tard le 30 janvier de chaque année.

Le paiement des redevances s'effectuera au domicile du **Bailleur** par virement bancaire conformément à la loi.

11.3. RÉVISION DE LA REDEVANCE

Sans objet

11.4. IMPOTS ET CHARGES

Toutes les charges, taxes, impôts et redevances privatives liées directement à l'exploitation du Bien objet du Bail à Réhabilitation seront à la charge du **Preneur**, notamment la taxe foncière relative au bâtiment à édifier par ce dernier et qui lui sera appelée directement.

11.5. TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE

Le **Bailleur** déclare vouloir soumettre le présent bail à la taxe sur la valeur ajoutée conformément aux dispositions de l'article 260 6° du Code général des impôts, en conséquence la redevance s'entend hors taxe. A ce sujet, il précise que le **Preneur** 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.

12. CHARGES ET CONDITIONS GÉNÉRALES RELATIVES AUX BIENS

Les conditions générales relatives au Bien sont les suivantes :

12.1. GARANTIE D'ÉVICTION

le **Preneur** bénéficie sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière de la garantie en cas d'éviction organisée par les articles 1626 et suivants du code civil.

A ce sujet, le **Bailleur** déclare :

- qu'il n'a pas connaissance d'obstacle ou de restriction d'ordre légal ou contractuel, à la libre disposition des Biens, notamment par suite confiscation totale ou partielle, d'existence de droit de préemption non purgé, de droit de préférence non purgé, de cause de rescision, annulation, révocation ou action revendicative, d'expropriation ou de réquisition, ou de préavis de réquisition ou de déclassement du domaine public non effectué ;
- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- qu'il n'a pas empiété sur un fonds voisin,
- que le Bien ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- qu'il n'a pas modifié la destination du Bien en contravention des dispositions légales,
- que la consistance du Bien n'a pas été modifiée par des travaux non autorisés notamment par la copropriété ou l'administration,
- que le Bien n'a pas fait de sa part l'objet de travaux modifiant l'aspect extérieur du Bien,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre qu'au **Preneur** un droit quelconque sur le Bien pouvant empêcher le Bail,
- que le Bien n'a fait l'objet d'aucune mesure tendant à leur réquisition, totale ou partielle, d'aucune injonction de travaux, ni d'aucune intervention administrative motivée par l'état de péril et qu'il n'a reçu aucune injonction quelconque de travaux de la part de quelque administration ou autorité que ce soit ;
- qu'il n'a pas été mis à jour de vestiges archéologiques sur le Bien ;

- qu'il n'existe concernant le Bien aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation;
- qu'il n'existe aucun litige, arbitrage, enquête administrative, différends en cours et aucune procédure judiciaire sur les Biens,
- qu'il n'est ni demandeur, ni défendeur à une procédure pendante ou action quelconque, et n'a reçu ou adressé aucune mise en demeure préalable à un contentieux à ou de tous propriétaires précédents, voisins, locataires ou autres intéressant les Biens ;
- subroger le **Preneur** dans tous ses droits et actions.

12.2. RACCORDEMENT AUX RÉSEAUX

le **Bailleur** déclare qu'à sa connaissance les biens sont desservis par les réseaux suivants :

- réseau eaux usées.
- réseau eau potable.
- réseau eaux pluviales.
- réseau de téléphone.
- réseau électricité.

et qu'il sera constitué les servitudes adéquates le cas échéant pour permettre une accessibilité depuis les réseaux publics communs au moyen des servitudes à constituer ci-après.

Le **Preneur** fera son affaire personnelle de la viabilisation du Bien et notamment de faire venir les réseaux aux droits du Bien.

Le **Preneur** se réserve le droit de diligenter une étude lui permettant de déterminer, autant que faire se peut, la faisabilité des raccordements réseaux.

Pour le cas où cette étude révélerait l'impossibilité de procéder à certains raccordements réseaux, les servitudes nécessaires devront être constituées au plus tard à la réitération des présentes, et tous les dispositifs utiles pourront être prévus.

12.3. ÉTAT DU BIEN

Le **Preneur** sera, lors de la signature du bail à réhabilitation, subrogé dans tous les droits du **Bailleur** relativement au Bien.

Le **Preneur**, sous réserve des déclarations faites et des garanties consenties dans l'acte par le **Bailleur**, prendra le Bien dans l'état où il se trouvera au jour de l'entrée en jouissance, conformément aux éventuelles prescriptions prévues à l'Article **13.1.**, sans garantie de la part de ce dernier en raison des vices apparents ou cachés dont le sol et le sous-sol pourraient être affectés.

A ce sujet, le **Bailleur** déclare que le Bien n'est pas insalubre et ne fait l'objet d'aucune interdiction d'habiter, arrêté de péril, mesure de séquestre ou injonction de travaux.

Toutefois, et par dérogation aux principes énoncés ci-dessus, le **Bailleur** sera tenu à la garantie des vices cachés, dans les termes de droit, s'il est un professionnel de l'immobilier. De même, le **Bailleur** demeurera garant vis-à-vis du **Preneur** en cas de construction, réalisation de travaux par le **Bailleur**, dans la période de dix ans de la réalisation de travaux précédant la signature du bail à réhabilitation entrant dans le

champ d'application des articles 1792 et suivants du code civil.

12.4. SERVITUDES

le **Preneur** souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le Bien, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, sans aucun recours contre le **Bailleur**, à l'exception des servitudes créées par ce dernier et non indiquées aux présentes.

le **Bailleur** déclare qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur le Bien et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune, autres que celles éventuellement rapportées aux présentes.

12.5. GARANTIE HYPOTHÉCAIRE

Le **Bailleur** déclare qu'il n'existe aucun créancier hypothécaire inscrit de son chef ou du chef d'un précédent propriétaire. Le cas échéant il s'engage à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions, et à en justifier auprès du **Preneur**.

Un état hypothécaire délivré le +++ et certifié à la date du +++ ne révèle aucune inscription ni prénotation.

12.6. CONTRATS D'ABONNEMENTS

Les Biens sont mis à disposition fluides en attente, le **Preneur** faisant son affaire personnelle de la souscription des abonnements nécessaires à l'alimentation des Biens en fluides.

12.7. CONTRATS

Le **Bailleur** déclare qu'il n'existe aucun contrat de quelque nature que ce soit susceptible d'obliger le **Preneur**. Le **Preneur** ne reprendra aucun contrat.

Le **Bailleur** résiliera, le cas échéant, l'ensemble des contrats qu'il aurait souscrits ou qui auraient été souscrits par le précédent propriétaire, à ses frais, de sorte que le Preneur ne puisse être ni recherché ni inquiété à ce sujet et notamment, sans que cette liste ne soit limitative, concernant : contrat de gestion, de fluides, d'entretien et maintenance, travail, affichage, antenne-relais etc.

13. INFORMATIONS RELATIVE À L'ENVIRONNEMENT

13.1. INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

13.1.1. RAPPEL DES TEXTES

Il est ici rappelé que l'article L.514-20 du Code de l'environnement dispose ce qui suit :

« Lorsqu'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances

chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut, et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

13.1.2. APPLICATIONS AUX BIENS

Le **Bailleur** déclare :

- qu'il n'a exercé ou été exercé sur les **Biens** aucune activité soumise au régime des installations classées pour la protection de l'environnement dont l'exploitation nécessite une autorisation, une déclaration ou un enregistrement ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté à un moment quelconque, une installation classée (soumise à déclaration, enregistrement ou autorisation) ou encore plus antérieurement un établissement dangereux, insalubre ou incommode au sens de la loi du 19 décembre 1917 ;
- qu'il n'y a pas eu d'activité nécessitant une déclaration, une autorisation ou un enregistrement au titre des ICPE ;
- qu'il ne s'est pas produit de son chef ou de celui de ses ayants-cause, sur les Biens, d'incident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, selon les dispositions de l'article L.211-5 du Code de l'environnement, et qu'il n'a reçu du préfet aucune prescription à ce titre ;
- qu'il n'a jamais été déposé ni utilisé sur les Biens ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement ;
- qu'il n'a reçu de l'administration sur le fondement des articles L.541-1 et suivants du Code de l'environnement en sa qualité de « détenteur », aucune injonction de faire des travaux de remise en état des Biens ;
- qu'il n'a pas connaissance d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, selon les dispositions de l'article L.211-5 du Code de l'environnement et qu'il n'a reçu du Préfet aucune prescription à ce titre ;

13.2. SECTEUR D'INFORMATION SUR LE SOLS

13.2.1. RAPPEL DES TEXTES

Il est ici rappelé que l'article L.125-7 du Code de l'environnement dispose ce qui suit :

"Article L.125-7 :

Sans préjudice de l'article L. 514-20 et de l'article L. 125-5, lorsqu'un terrain situé en secteur d'information sur les sols mentionné à l'article L. 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues

publiques par l'Etat, en application de l'article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat ou, à défaut, l'usage envisagé au sens de l'article L. 556-1 A, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. La réhabilitation du terrain s'entend au sens du même article L. 556-1 A.

Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article."

L'article L.125-6 du code de l'environnement prévoit que l'État élabore, au regard des informations dont il dispose, des Secteurs d'Information sur les Sols (SIS). Ceux-ci comprennent les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et la mise en place de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publique et l'environnement.

Le décret n° 2015-1353 du 26 octobre 2015 relatif aux secteurs d'information sur les sols prévus par l'article L.125-6 du code de l'environnement et portant diverses dispositions sur la pollution des sols et les risques miniers précise les modalités d'application, notamment les modalités de création et de diffusion des SIS.

13.2.2. APPLICATIONS AUX BIENS

Le **Bailleur** déclare que les Biens ne sont pas situés dans le périmètre d'un SIS ainsi qu'il résulte de l'état des risques et pollutions ci-annexé (**Annexe n°+++**).

13.3. OBLIGATION GÉNÉRALE D'ÉLIMINATION DES DÉCHETS

13.3.1. RAPPEL DES TEXTES

L'article L.541-1-1 du Code de l'environnement dispose que : « *Au sens du présent chapitre, on entend par déchet toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire [...]* ».

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

13.3.2. APPLICATIONS AUX BIENS

Le **Bailleur** déclare qu'il ne dispose pas d'informations particulières sur la présence dans les **Biens** de déchets éventuels.

13.4. DÉCLARATIONS RELATIVES AUX APPAREILS CONTENANT DU PYRALÈNE

13.4.1. RAPPEL DES TEXTES

Il est rappelé qu'il résulte de l'article R. 543-25 du Code de l'environnement, ce qui suit :

« En cas de vente d'un immeuble dans lequel se trouve un appareil réputé contenir plus de 5 dm³ de PCB et quel qu'en soit l'usage, public ou privatif, professionnel ou d'habitation, le vendeur est tenu d'en informer l'acheteur. En cas de doute sur la présence des PCB, le vendeur est tenu de faire procéder à une analyse de la teneur en PCB de l'appareil, et d'informer l'acheteur des résultats de cette analyse. En cas de mise à l'arrêt définitif, en application des dispositions des articles R. 512-39-1, R. 512-46-25 ou R. 512-66-1, d'une installation classée dont seule l'alimentation électrique justifiait l'utilisation d'un appareil contenant des PCB, le détenteur est tenu de faire traiter cet appareil dans les conditions fixées à l'article R. 543-33. Préalablement à la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, tout appareil contenant des PCB doit être traité dans les conditions fixées à l'article R. 543-33. »

13.4.2. APPLICATIONS AUX BIENS

Le **Bailleur** déclare que les **Biens** ne comprennent pas d'appareil contenant du PCB (Pyralène).

13.5. LÉGIONELLOSE

13.5.1. RAPPEL DES TEXTES

Les Parties déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions des textes relatifs à la prévention du risque liée aux légionelles dans les installations à risque et dans celles des bâtiments recevant du public et notamment de la Circulaire n°98-771 du Ministre de l'Emploi et de la Solidarité du 31 décembre 1998.

13.5.2. APPLICATIONS AUX BIENS

Le **Bailleur** déclare :

- qu'à sa connaissance les Biens ne comportent pas d'installation à risque,
- qu'aucun cas de légionelle n'a été porté à sa connaissance concernant les Biens.

Le **Preneur** déclare faire son affaire personnelle de la situation de l'Ensemble Immobilier et des Biens au regard du risque liée aux légionelles, sans recours contre le **Bailleur**.

13.6. APPLICATION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.154-2 DU CODE MINIER

Le **Bailleur** déclare qu'aucune mine n'a été exploitée ou révélée sur le tréfonds des **Biens** de sorte que ne sont pas applicables les dispositions de l'article L.154-2 du Code minier ci-après littéralement rapportées :

« Le vendeur d'un terrain sur le tréfonds duquel une mine a été exploitée est tenu d'en informer par écrit l'acheteur. Il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse,

des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation. A défaut de cette information, l'acheteur peut choisir soit de poursuivre la résolution de la vente, soit de se faire restituer une partie du prix. Il peut aussi demander, aux frais du vendeur, la suppression des dangers ou des inconvénients qui compromettent un usage normal du terrain lorsque le coût de cette suppression ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de la vente.

Les dispositions du présent article s'appliquent également à toute forme de mutation immobilière autre que la vente.

Un décret en Conseil d'Etat précise les modalités d'application du présent article. ».

13.7. CUVE DE STOCKAGE OU AUTRES

Le **Baillieur** déclare et garantit que, les Biens vendus ne contiennent pas de cuve de stockage de produits pétroliers (fioul domestique) enterrée ou non.

14. CONSULTATIONS

14.1. CONSULTATIONS DES BASES DE DONNÉES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées à la date du +++. Copie de ces consultations sont demeurées ci-annexées : **(Annexe n°+++)**

- La consultation de la base de données CASIAS (Carte des anciens sites industriels et activités de services) ;
- La consultation de la base de données concernant une pollution suspectée ou avérée (ex BASOL) et concernant les obligations réglementaires liées aux parcelles SIS et SUP ;
- La consultation de la base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement (en construction, en fonctionnement et en cessation d'activités) de la base Géorisques ;
- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire.

14.2. CONSULTATION DE LA PRÉFECTURE

Conformément aux dispositions de l'article R 124-1 du Code de l'environnement, les services de l'autorité publique ont été consultés par courrier en date du +++ 2023. L'autorité publique a indiqué par courrier en date du +++, ce qui suit littéralement rapporté :

« +++ »

Les échanges de courrier avec la Préfecture demeurent ci-annexés. **(Annexe n°+++)**

15. DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

15.1. ÉTAT DES RISQUES

Un état des risques délivré par +++ le +++ fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé. **(Annexe n°+++)**

A cet état sont annexées :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'immeuble concerné sur le plan cadastral,
- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

Le **Preneur** déclare que ledit état lui a été remis dès avant les Présentes.

Celui-ci comportait notamment un extrait du document graphique situant le **Bien** au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1° au 4° de l'article R 123-23 du Code de l'environnement.

Plan de prévention des risques naturels

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels.

Plan de prévention des risques miniers

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

Plan de prévention des risques technologiques

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone 1.

Radon

L'immeuble n'est pas situé dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3.

Absence de sinistre avec indemnisation

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

15.2. ETAT DES RISQUES DE POLLUTION DES SOLS

Un état des risques de pollution des sols délivré par +++ le +++ en application des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement est annexé.

Il en résulte que le nombre de sites BASOL et BASIAS est le suivant :

- à moins de 100 mètres autour de l'immeuble : +++,
- entre 100 et 500 mètres autour de l'immeuble : +++.

Le nombre de sites dont la situation est inconnue est de : +++.

15.3. ALÉA – RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

Aux termes des informations mises à disposition par la Préfecture du département, le **Bien** est concerné par la cartographie de l'aléa retrait gonflement des argiles établie par le Ministère de l'écologie, de l'énergie et du développement durable et de la mer ainsi que par la direction départementale de l'équipement.

L'aléa le concernant est un aléa +++.

Le **Preneur** déclare en avoir eu connaissance dès avant ce jour et être informé des risques liés à cette situation.

Une copie de la cartographie d'aléa retrait gonflement des argiles est annexée.
(Annexe n°+++)

16. ORIGINE DE PROPRIETE

16.1. ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION VOLUMÉTRIQUE – REGLEMENT DE COPROPRIETE

16.1.1. ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION VOLUMÉTRIQUE

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division volumétrique établi aux termes d'un acte sous signature privée en date du 23 novembre 2007 à PARIS par la société dénommée BASSE EXPRO, publié au service de la publicité foncière de VANVES 2 le 8 janvier 2008 volume 2008P, numéro 174.

Une attestation rectificative a été établie le 11 février 2008 et publiée audit service de la publicité foncière de VANVES 2, le 15 février 2008 volume 2008P numéro 1711.

16.1.2. ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ DU VOLUME N°2

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division - règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Michel LAPORTE notaire à Objat, le 23 décembre 2003, publié au 5ème bureau de la Conservation des Hypothèques de NANTERRE, le 8 janvier 2008 volume 2008P, numéro 174.

Une attestation rectificative a été établie par Me Michel LAPORTE le 20 juillet 2004 et publiée au service de la publicité foncière de +++, le 14 septembre 2004, volume 2004P, numéro 9516.

Par suite de la réunion de l'ensemble des lots entre les mains du Bailleur, l'état descriptif de division - règlement de copropriété ci-dessus relaté a fait l'objet d'une annulation suivant acte reçu par Maître NICOLAÏ, Notaire participant, ce jour préalablement aux présentes, en cours de publication au service de la publicité foncière de Vanves.

16.2. ORIGINE DE PROPRIÉTÉ IMMÉDIATE

16.2.1. CONCERNANT LES LOTS NUMÉROS 1 À 78

L'Etablissement public territorial VALLEE SUD GRAND PARIS, Bailleur aux Présentes, s'est porté acquéreur des lots numéros 1 à 78 de l'ensemble immobilier sus-désigné pour en avoir fait l'acquisition de :

1- La société dénommée SARL D. GASTON, société à responsabilité limitée, dont le siège est à TOULOUSE (31000), 27 boulevard de Strasbourg, identifiée au SIREN sous le numéro 482 339 801 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOULOUSE CEDEX 7.

2- La société dénommée SARL LOCLERA, Société à responsabilité limitée, dont le siège social est à SAINT-JORY (31790), 20 chemin de Trinchet, identifiée au SIREN sous le numéro 484 138 409 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOULOUSE CEDEX 7.

- 3- La société dénommée GEOFFROY S.A.R.L, société à responsabilité limitée, dont le siège est à HAVANGE (57650), 21 rue de la Mairie, identifiée au SIREN sous le numéro 484 595 475 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de THIONVILLE.
- 4- La société dénommée LES IRIS, société à responsabilité limitée, dont le siège est à LYON (69003), 26 rue Sainte-Marie, identifiée au SIREN sous le numéro 478 230 774 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON CEDEX 3.
- 5- La société dénommée GRENADINES, société à responsabilité limitée, dont le siège est à HOTTOT-LES-BAGUES (14250), identifiée au SIREN sous le numéro 400 376 000 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CAEN CEDEX 4.
- 6- La société dénommée S.A.R.L FMJ, société à responsabilité limitée, dont le siège est à LE BAN SAINT-MARTIN (57050), 3 rue de la Digue Wadrineau identifiée au SIREN sous le numéro 485 048 623 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de METZ.
- 7- La société dénommée JASPER IMMOBILIER, société à responsabilité limitée, dont le siège est à MONTLOUET (28320), 1 place de la Mairie, identifiée au SIREN sous le numéro 487 473 019 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CHARTRES.
- 8- La société dénommée SARL SOFRA, société à responsabilité limitée, dont le siège est à MONTPELLIER (34090), 34 rue Lakanal Résidence Litz I, identifiée au SIREN sous le numéro 454 036 864 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER.
- 9- La société dénommée PMS LEONARD SARL, société à responsabilité limitée, dont le siège est à MONTIGNY LES METZ (57950), 121 rue de Pont à Mousson, identifiée au SIREN sous le numéro 484 754 460 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de METZ.
- 10- La société dénommée LOS FILIPINOS, société à responsabilité limitée, dont le siège est à NEUILLY SUR SEINE (92200), 97 boulevard Bineau, identifiée au SIREN sous le numéro 453 261 406 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE CEDEX.
- 11- La société dénommée DAVIA, société à responsabilité limitée, dont le siège est à NICE (06100), 183 avenue de Rimiez, identifiée au SIREN sous le numéro 453 066 300 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NICE.
- 12- La société dénommée MAYFLY, société à responsabilité limitée, dont le siège est à PARIS CEDEX 19 (75945), Immeuble l'Artois 11 rue de Cambrais, identifiée au SIREN sous le numéro 451 144 257 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.
- 13- La société dénommée PYRAINE ET COMPAGNIE, société à responsabilité limitée, dont le siège est à PARIS (75006), 5 rue Michelet, identifiée au SIREN sous le numéro 451 046 692 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS CEDEX 4.

14- Monsieur Bernard Luc André PICOT, docteur en médecine et Madame Sandrine RENAUD, docteur en médecine, demeurant ensemble à FINTAINS (77370) 4 rue du bois Poussin. Monsieur est né à MONTREUIL (93100) le 14 novembre 1969. Madame est née à CHAMPIGNY-SUR-MARNE (94500) le 9 avril 1971.

15- La société dénommée RIBEYRON MICHEL REGINA, société à responsabilité limitée, dont le siège est à SAINTE-SIGOLENE (43600), rue de Saint Didier, identifiée au SIREN sous le numéro 453 681 090 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LE PUY EN VELAY.

16- Monsieur Jacques Raymond GOMBAULT, ingénieur à la retraite et Madame Geneviève Madeleine Raymonde HOLL, comptable, demeurant ensemble à VILLABE (91100) rue du Milieu des Brettes. Monsieur est né à ORMOY (91540) le 5 mars 1951. Madame est née à PARIS 9EME ARRONDISSEMENT (75009) le 2 mai 1951.

17- Monsieur Frédéric Raymond Antoine GOMBAULT, ingénieur, marié à Madame Armelle MAGADOUX, demeurant ensemble à PONTAULT-COMBAULT (77340), 26 rue Noisiel. Monsieur est né à CRETEIL (94000) le 11 mars 1977. Monsieur et Madame se sont mariés sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes du contrat de mariage reçu par Maître LETELLIER, notaire à CORBEIL-ESSONNES (91100) le 23 février 2007.

18- Madame Claire Henriette Jacqueline GOMBAULT, chef de groupe marketing, épouse de Monsieur Cédric Luc LAVAGNA, demeurant à ISSY-LES-MOULINEAUX (92130) 22 Boulevard Rodin. Née à CRETEIL le 20 avril 1979. Mariée sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes du contrat de mariage reçu par Maître ARNOULT, notaire à SAINT-GERMAIN-EN-LAYE, le 4 octobre 2007.

19- La société dénommée JELO, société à responsabilité limitée, dont le siège est à LIMONEST (69760), 1054 route du Bois d'Ars, identifiée au SIREN sous le numéro 453 470 544 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON CEDEX 03.

20- La société dénommée LEMAITRE PATRIMOINE, société à responsabilité limitée, dont le siège est à TOURS (37000), 41 rue de la Bourde, identifiée au SIREN sous le numéro 478 364 433 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOURS.

21- La société dénommée C.R.B, société à responsabilité limitée, dont le siège est à ARQUES (62510), 3 Chemin des Carrières, identifiée au SIREN sous le numéro 453 612 343 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOULOGNE-SUR-MER.

22- La société dénommée AURORE, société à responsabilité limitée, dont le siège est à SAINT-PRIEST-EN-JAREZ (42270), rue du Pre Chapelon, identifiée au SIREN sous le numéro 478 161 292 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-ETIENNE.

23- Monsieur Jean Marie HERVO, agent technique, demeurant à DRAVEIL (91210), 20 bis avenue du Bois, et Madame Catherine Geneviève Pierrette TEXIER, ingénieur, demeurant à DRAVEIL (91210) 20 bis avenue du Bois. Monsieur est né à

LANVAUDAN (56240) le 30 décembre 1950. Madame est née à DRAVEIL (91210), le 5 août 1954.

24- La société dénommée ALPHIMMO, société à responsabilité limitée, dont le siège est à NICE (06300), 51 chemin du Vinaigrier, identifiée au SIREN sous le numéro 478 660 632 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NICE.

25- La société dénommée MG, société à responsabilité limitée, dont le siège est à LA CIOTAT (13600), 1 résidence des Tourmalines bat L la Maurelle, identifiée au SIREN sous le numéro 479 691 784 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE.

26- La société dénommée THEO ET LEA, société à responsabilité limitée, dont le siège est à ANTIBES (06600), 239 chemin de Saint-Claude Résidence Amphale Bat Eglantine A, identifiée au SIREN sous le numéro 453 641 052 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ANTIBES.

27- La société dénommée MIMOSA 34, société à responsabilité limitée, dont le siège est à AGDE (34300), 6 impasse des Puisatiers, identifiée au SIREN sous le numéro 453 308 504 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BEZIERS.

28- Monsieur Guillaume Robert Marie LEVARD, professeur des universités et praticien hospitalier, et Madame Florence Marie RENAUDIN, mère au foyer, demeurant ensemble à SAINT-GEORGES-LES-BAILLARGEAUX (86130) 17 Allée de la Roberderie. Monsieur est né à ROMILLY-SUR-SEINE (10100) le 9 mai 1955. Madame est née à SOISSONS (02200), le 29 mars 1957.

29- La société dénommée ALVD, société à responsabilité limitée, dont le siège est à NEUILLY-PLAISANCE (93360), 33 Bis avenue Victor Hugo, identifiée au SIREN sous le numéro 452 385 099 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOBIGNY.

30- La société dénommée POFIBA, société à responsabilité limitée, dont le siège est à SAINTE-SIGOLENE (43600), route de Cornassac, identifiée au SIREN sous le numéro 453 681 082 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LE PUY-EN-VELAY.

31- Monsieur Jean-Claude Fernand COISNON, ingénieur agronome et exploitant agricole, et Madame Paule Joséphine MORLET, exploitante agricole, demeurant ensemble à MEREVILLE (91660) ferme de Mennessard. Monsieur est né à TOURY (28310) le 4 janvier 1962. Madame est née à SAINT DOMINGUE (REPUBLIQUE DOMINICAINE) le 19 octobre 1963.

32- Monsieur Arnaud Jean Lucien René ROUET, Créateur d'entreprise, époux de Madame Céline Dominique DEPRES, demeurant à BIARRITZ (64200), 7 impasse Louis Blériot. Né à LAVAL (53000) le 24 avril 1972.

33- Madame Karine Liliane Clomide ROUET, gérante, demeurant à PEROLS (34470), 36 avenue de la Tour. Née à LAVAL (53000) le 16 mai 1970.

34- Madame Céline Carole Liliane ROUET, en recherche d'emploi, demeurant à ANGOULEME (16000), 19 rue Montcalm. Née à LAVAL (53000) le 5 septembre 1973.

35- Madame Marie-Laurence Suzanne TOULAULT, gérante de société, demeurant à ARGENTRE (53210) lieu-dit « Les Closeaux » chemin des Marzelles. Née à LAVAL (53000) le 20 octobre 1956.

Suivant acte reçu par Maître Eric NICOLAÏ, notaire à MONTROUGE, le 9 décembre 2021.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de VANVES 2, le +++, volume +++ numéro +++.

16.2.2. CONCERNANT LES LOTS NUMEROS 79 À 103

L'Établissement public territorial VALLEE SUD GRAND PARIS, bailleur aux Présentes, s'est porté acquéreur des lots numéros 79 à 103 de l'ensemble immobilier sus-désigné pour en avoir fait l'acquisition de :

La Société dénommée DOM JUAN, Société en nom collectif au capital de 500€, dont le siège est à COURBEVOIE (92400), 49 rue des Colombes, identifiée au SIREN sous le numéro 820 423 606 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

Suivant acte reçu par Maître Eric NICOLAÏ, notaire à MONTROUGE, le 17 décembre 2021.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de VANVES 2, le +++, volume +++ numéro +++.

16.3. ORIGINE DE PROPRIÉTÉ ANTÉRIEURE

Une note extraite des titres de propriété du Bailleur contenant l'origine de propriété antérieure demeure annexée aux Présentes (**Annexe +++**).

17. DISPOSITIONS FISCALES

17.1. TAXE DE PUBLICITE FONCIERE

Le présent acte est assujéti à la taxe départementale de publicité foncière. La taxe est assise sur le montant cumulé des loyers de toutes les années à courir et elle est à la charge du preneur.

Conformément à l'article 1594 J du Code général des impôts, les conseils généraux peuvent décider d'exonérer les baux à réhabilitation, passés dans les conditions prévues par les articles L. 252-1 à L. 252-4 du code de l'habitation et de la construction, de taxe de publicité foncière.

Suite à une décision du Conseil Départemental des Hauts-de-Seine, les baux à réhabilitation conclus dans le département des Hauts-de-Seine sont exonérés de droit d'enregistrement et de taxe de publicité foncière depuis le 1er juin 2023 jusqu'au 31 mai 2024. Cette exonération ne concerne que la taxe de publicité foncière.

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>			
3.722.000,00	x 0 %	=	0
<i>Taxe communale</i>			
3.722.000,00	x 0 %	=	0
<i>Frais d'assiette</i>			
3.722.000,00	x 0 %	=	0
TOTAL			0

17.2. CONTRIBUTION SECURITE IMMOBILIERE

La contribution de sécurité immobilière est due selon le droit commun. La contribution de sécurité immobilière est due sur la même assiette que la taxe de publicité foncière.

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux plein	3.722.000,00€	0,10%	372.200,00€

18. DISPOSITIONS DIVERSES

18.1. POUVOIRS

Les Parties confèrent à l'un des clercs ou collaborateurs de l'office notarial dénommé en tête des présentes tous pouvoirs nécessaires à l'effet :

de signer toutes demandes de pièces et demandes de renseignements préalables au bail ;

de dresser et signer tous actes nécessaires en vue de l'accomplissement des formalités de publicité foncière des présentes, d'effectuer toutes précisions pour mettre les présentes en conformité avec la réglementation sur la publicité foncière.

18.2. COMMUNICATION DES PIECES ET DOCUMENTS

Le **Preneur** pourra prendre connaissance de toutes les pièces et documents ci-dessus mentionnés directement en l'office notarial dénommé en tête des présentes, sans que ce dernier ait l'obligation de les lui adresser à mesure de leur réception, sauf avis contraire écrit de sa part ou nécessité de l'informer de sujétions particulières révélées par ces pièces et documents.

18.3. AFFIRMATION DE SINCERITE

Les Parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité des conditions financières convenues ; elles reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette

affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

18.4. ELECTION DE DOMICILE

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

18.5. COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire du Bail sera remise au **Bailleur**.

18.6. 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.

18.7. DEVOIR D'INFORMATION RÉCIPROQUE

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.

18.8. RENONCIATION A L'IMPREVISION

Les Parties écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision.

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstance imprévisible lors de la conclusion du contrat, changement dont aucune des Parties n'avait souhaité assumer le risque, et qui rend l'exécution du contrat excessivement onéreuse.

18.9. MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES 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 et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union 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 personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles 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. Elles 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 personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les 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.

18.10. FORMALISME LIÉ 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.