



4543001

VM/EY

**L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS,  
LE TRENTE NOVEMBRE,  
À JASSANS-RIOTTIER (01480), 21, Place de la République, au  
bureau secondaire de l'office notarial,  
Maître Valérie MOIROUX, Notaire Associé de la Société Civile  
Professionnelle « Philippe LATOUR – Valérie MOIROUX – Karine BOY –  
Bruce DEBLY », titulaire d'un Office Notarial à TREVOUX, rue Médecine,**

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

#### **ONT COMPARU**

La **COMMUNE DE TREVOUX**, Commune, personne morale de droit public située dans le département l'Ain, dont l'adresse est à TREVOUX (01600), Place de la Terrasse, identifiée au SIREN sous le numéro 210104279.

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

#### **D'UNE PART**

La Société dénommée **LA ROUE LIBRE**, Société à responsabilité limitée au capital de 20000 €, dont le siège est à BOURG-EN-BRESSE (01000), 24 avenue Amédée Mercier, identifiée au SIREN sous le numéro 900214628 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOURG-EN-BRESSE.

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

#### **D'AUTRE PART**

#### **PRESENCE - REPRESENTATION**

- La **COMMUNE DE TREVOUX** est représentée à l'acte par son maire en exercice, **Monsieur Marc PECHOUX**, élu à cette fonction le 25 mai 2020 ainsi qu'il résulte du procès-verbal d'élection du maire et des adjoints en date du même jour dont une copie est demeurée ci-annexée.

Monsieur PECHOUX ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 15 novembre 2023 télétransmise à la Préfecture de l'Ain le 17 novembre 2023, dont une copie est demeurée ci-annexée.

Monsieur PECHOUX à ce non présent mais représenté par son premier adjoint, **Monsieur Richard SIMMINI**, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délégation de pouvoirs suivant arrêté du Maire en date du 12 octobre 2020, dont une copie est demeurée ci-annexée.

Le représentant de la Commune déclare ne pas avoir connaissance de recours à l'encontre de la délibération en date du 15 novembre 2023 relative aux présentes.

- La Société dénommée **LA ROUE LIBRE** est représentée à l'acte par :

\* Monsieur **Damien Jean-Philippe LESCA**, né le 27 juillet 1979 à NANTUA (Ain),

\*et Monsieur **Grégory DE FLAUGERGUES**, né le 13 mai 1978 à LYON 6<sup>ème</sup> arrondissement (69006),

Ses deux seuls associés et co-gérants.

### EXPOSE

Préalablement au bail emphytéotique administratif objet des présentes, les parties exposent ce qui suit :

\*L'itinéraire cyclo touristique « La voie Bleue. Moselle Saône à vélo » qui traverse la Commune de Trévoux par le chemin de halage est très fréquenté par les habitants et les touristes. A cela s'ajoute le développement de la mobilité quotidienne à vélo.

Face au manque de services aux usagers pratiquant le vélo alors qu'une forte demande existe, la Commune de Trévoux souhaite permettre l'implantation d'une telle activité sur son territoire. Elle a été sollicitée par la société La Roue Libre désirant installer son activité de café vélo sur le territoire.

\*La Commune de Trévoux est propriétaire d'une parcelle comprenant un bâtiment et terrain attenant situé Chemin de la Croix Marinier à Trévoux pouvant satisfaire la société dénommée « La Roue Libre ».

\*Sur cette parcelle, la Commune de Trévoux a consenti à la société LA ROUE LIBRE, une mise à disposition par une convention d'occupation précaire pour les saisons estivales 2021 et 2022, puis à l'année depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2022.

La Société LA ROUE LIBRE souhaite aujourd'hui pérenniser et développer son activité, ce qui implique une location de longue durée.

La vocation culturelle et touristique de la société LA ROUE LIBRE (développement de services aux cyclotouristes, programmation événementielle culturelle estivale, ...) explique le choix du BAILLEUR d'accéder à la demande du PRENEUR en optant pour la rédaction d'un bail

emphytéotique administratif régi par les articles L 1311-2 à L 1311-4 du Code général des collectivités territoriales.

En effet, le présent bail est conclu en vue de l'accomplissement d'une opération **d'intérêt général** (article L 1311-2 du Code général des collectivités territoriales).

\*Le représentant de la commune de TREVoux déclare que le bien objet des présentes dépend de son **domaine privé** pour avoir été **désaffecté** et **déclassé**.

Suivant délibération du Conseil Municipal en date du 07 juillet 2021 dont une copie est demeurée ci-annexée, il est constaté la **désaffectation** d'une partie du site de l'ancienne station d'épuration de TREVoux.

Suivant délibération du Conseil Municipal en date du 30 mars 2022, dont une copie est demeurée ci-annexée, il a été procédé au **déclassement** de l'ancienne station d'épuration de TREVoux, avec effet au 01 avril 2022.

\*Les parties déclarent que des travaux ont été réalisés au rez-de-chaussée du bâtiment entre janvier et juin 2022, savoir :

- curage du site,
- cloisonnement,
- installation d'une alimentation et d'une évacuation en eau,
- installation d'une alimentation électrique,
- pose d'une porte vitrée,
- sécurisation des menuiseries pour éviter les intrusions,
- aménagement de sanitaires (WC et lavabo),
- peinture et pose des sols (finitions brutes),
- éclairage pour les terrasses extérieures.

\*Il est précisé :

-qu'aux termes de l'article L 1311-2 du Code général des collectivités territoriales et de l'arrêt du Conseil d'Etat en date du 25 février 1994 (SA SOFAP-MARIGNAN IMMOBILIER) que les collectivités territoriales peuvent consentir un bail emphytéotique administratif sur des dépendances relevant de leur domaine public ou de leur domaine privé,

-qu'aux termes de l'article L 1311-3, 4° du Code général des collectivités territoriales, le bail emphytéotique administratif est un contrat administratif par détermination de la loi, relevant de la compétence de la juridiction administrative.

CECI EXPOSE, il est passé au **bail emphytéotique administratif** objet des présentes.

### **BAIL EMPHYTEOTIQUE**

La **COMMUNE DE TREVoux, BAILLEUR** donne à bail emphytéotique, conformément aux dispositions de l'article L 1311-2 du Code général des collectivités territoriales, à la société dénommée « **LA ROUE LIBRE** » **EMPHYTEOTE** qui accepte, le bien dont la désignation suit.

## IDENTIFICATION DU BIEN

### DESIGNATION

#### A TREVOUX (AIN) 01600 Chemin de la Croix Marinier, Lieudit Au Sabot,

Un bâtiment composé d'un rez-de-chaussée et d'un étage, avec terrain attenant.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AL	308	Au Sabot	00 ha 05 a 61 ca
AL	314	Au Sabot	00 ha 00 a 41 ca

Total surface : 00 ha 06 a 02 ca

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

Un extrait de plan cadastral (avant division cadastrale) est annexé.

Il résulte du plan de zonage demeuré ci-annexé que le bien objet des présentes ne se trouve pas dans l'emprise de la ZA SABOT.

Les parcelles cadastrées section A numéros 308 et 314 forment le lot A, teinte verte au plan de division demeuré ci-annexé.

### Divisions cadastrales

**La parcelle originellement cadastrée section AL numéro 124** lieudit AU SABOT pour une contenance de vingt-huit ares cinquante-sept centiares (00ha 28a 57ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance.

De cette division sont issues les parcelles suivantes.

- La parcelle **objet des présentes** cadastrée section AL numéro 308 désignée sous le terme lot A1, teinte verte au plan de division annexé.
- La parcelle cadastrée section AL numéro 309 d'une contenance de 00ha 01a 00ca désignée sous le terme lot B1, teinte bleue au plan annexé.
- La parcelle cadastrée section AL numéro 310 d'une contenance de 00ha 02a 95ca désignée sous le terme lot DP1, teinte orange au plan annexé.
- La parcelle cadastrée section AL numéro 311 d'une contenance de 00ha 19a 07ca désignée sous le terme lot C1, teinte jaune au plan annexé.

**La parcelle originellement cadastrée section AL numéro 171** lieudit AU SABOT pour une contenance de douze ares quarante-cinq centiares (00ha 12a 45ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance.

De cette division sont issues les parcelles suivantes.

- La parcelle cadastrée section AL numéro 312 d'une contenance de 00ha 02a 37ca désignée sous le terme lot C2, teinte jaune au plan annexé.
- La parcelle cadastrée section AL numéro 313 d'une contenance de 00ha 10a 08ca désignée sous le terme lot DP2, teinte orange au plan annexé.

**La parcelle originellement cadastrée section AL numéro 192** lieudit AU SABOT pour une contenance de dix-sept ares quatre-vingt-cinq centiares (00ha 17a 85ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes.

- La parcelle **objet des présentes** cadastrée section AL numéro 314 désignée sous le terme lot A2, teinte verte au plan annexé.
- La parcelle vendue cadastrée section AL numéro 315 d'une contenance de 00ha 17a 56ca désignée sous le terme lot B2, teinte bleue au plan annexé.

Cette division résulte d'un document modificatif du parcellaire dressé par Monsieur Emmanuel BONNET géomètre expert à TREVoux, le 16 septembre 2020 sous le numéro 1390W vérifié et numéroté le 15 décembre 2020.

Une copie de ce document est annexée.

Ce document est annexé à l'extrait cadastral modèle 1, délivré par le service du cadastre, dont le notaire soussigné requiert la publication de l'ensemble des divisions parcellaires relatées sur l'extrait de plan, y compris celles éventuellement non visées par l'opération immobilière objet des présentes, auprès du service de la publicité foncière compétent, simultanément aux présentes.

Sont demeurés ci-annexés :

- le document d'arpentage susvisé,
- le plan de division établi par le Cabinet de Géomètres-Experts « COSMOS »,
- l'arrêté de voirie portant alignement des parcelles cadastrées section AL numéros 124 et 171, en date du 06 janvier 2021,
- le procès-verbal concourant la délimitation de la propriété des personnes publiques et alignement individuel en date du 16 septembre 2020,
- le plan de délimitation de la propriété de la commune de TREVoux.

#### **EFFETS RELATIFS**

**-Concernant les parcelles originellement cadastrées section AL numéros 124 et 171 (parcelle non objet des présentes, mais objet du document d'arpentage ci-dessus) :**

Acquisition suivant acte reçu par Maître PASSAQUAY notaire à TREVoux le 18 février 1961 dont une copie authentique a été publiée à la conservation des hypothèques de TREVoux le 8 mars 1961, volume 2522, numéro 31.

La parcelle cadastrée section AL numéro 171 provient de la division de la parcelle cadastrée section AL numéro 131. Cette division cadastrale a été

constatée aux termes d'un acte reçu par Me LATOUR, notaire à TREVoux, le 17 mars 1969, publié à la conservation des hypothèques de TREVoux, le 8 mai 1969, volume 3036 numéro 29.

-Concernant la parcelle originellement cadastrée section **AL numéro 192 :**

Acquisition suivant acte reçu par Maître Henri CHASSAIGNE, notaire à TREVoux, le 5 décembre 1975, dont une copie authentique a été publiée à la conservation des hypothèques de TREVoux le 19 décembre 1975, volume 3609, numéro 24.

**DIVISION D'IMMEUBLE – DISPENSE DE DECLARATION PREALABLE OU DE PERMIS D'AMENAGER**

L'immeuble provient d'une division de propriété.

Cette division ne constitue pas un lotissement comme entrant dans l'un des cas d'exemptions de l'article R 442-1 du Code de l'urbanisme, ces exemptions étant les suivantes :

a) Les divisions en propriété ou en jouissance effectuées par un propriétaire au profit de personnes qui ont obtenu un permis de construire ou d'aménager portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle.

b) Les divisions effectuées dans le cadre d'une opération de remembrement réalisée par une association foncière urbaine.

c) Les divisions effectuées par l'aménageur à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté.

d) Les divisions de terrains effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 dudit Code.

e) Les détachements de terrains supportant des bâtiments qui ne sont pas destinés à être démolis.

f) Les détachements de terrain d'une propriété en vue d'un rattachement à une propriété contiguë.

g) Les détachements de terrain par l'effet d'une expropriation, d'une cession amiable consentie après déclaration d'utilité publique et, lorsqu'il en est donné acte par ordonnance du juge de l'expropriation, d'une cession amiable antérieure à une déclaration d'utilité publique.

h) Les détachements de terrains réservés acquis par les collectivités publiques dans les conditions prévues aux articles L. 230-1 à L. 230-6 dudit Code.

i) Les détachements de terrains résultant de l'application de l'article L. 332-10 dans sa rédaction en vigueur avant la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010, ou de l'application de l'article L. 332-11-3 du même Code.

Le cas en l'espèce étant les détachements de terrains supportant des bâtiments qui ne sont pas destinés à être démolis.

En conséquence, cette division n'a pas à être précédée d'une déclaration préalable ou d'un permis d'aménager en mairie.

**SERVITUDES**

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

## **DELIBERATION ET AVIS DES DOMAINES**

Le représentant du **BAILLEUR** est spécialement autorisé à réaliser la présente opération pour le compte de celle-ci aux termes d'une délibération motivée en date du 15 novembre 2023 télétransmise et réceptionnée par la Préfecture de l'Ain, le 17 novembre 2023, dont une ampliation est demeurée annexée.

Il déclare :

- que la délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,
- que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales n'est à ce jour pas écoulé, et que par conséquent, la délibération susvisée n'est pas définitive,
- ne pas avoir eu connaissance de notification d'un recours devant le tribunal administratif pour acte contraire à la légalité, depuis la télétransmission de la délibération en préfecture,
- que la délibération susvisée est exécutoire de plein droit pour avoir été télétransmise en Préfecture de l'Ain, le 17 novembre 2023.

Il est en outre précisé que les conditions financières de l'opération ont fait l'objet d'une **estimation par le service départemental des domaines** en date du 19 octobre 2023 et que celles-ci ne sont pas inférieures à cette estimation.

## **CONSISTANCE – REGLEMENTATION - OBJET**

### **1°) Consistance**

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

### **2°) Réglementation**

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

### **3°) Objet**

Le bien objet des présentes est destiné exclusivement à l'activité commerciale de « **Café vélo** » qui consiste en la mise en place d'un atelier de réparation vélo, d'une activité de vente de vélos et accessoires, de conseil auprès des usagers et des cyclotouristes, de café (petite restauration et débit de boissons avec licence IV) et d'évènementiel.

A travers cette activité, le **PRENEUR** contribue à l'animation du territoire et de la vie locale et touristique (développement de services aux cyclotouristes, programmation événementielle culturelle estivale...etc).

La vocation culturelle et touristique de l'établissement répond à une mission d'intérêt général conférée par la collectivité bailleur aux présentes, mission non conférée à un organisme à ce jour.

Si le caractère culturel et touristique de l'établissement venait à disparaître, le BAILLEUR pourrait demander la résiliation unilatérale du bail.

Il est précisé qu'un bail emphytéotique administratif peut valablement, compte tenu de l'objet qui lui est assigné par la loi, imposer au preneur, des obligations tenant à l'utilisation du bien mis à sa disposition (arrêt du Conseil d'Etat en date du 25 février 1994).

### ORIGINE DE PROPRIETE

Le BAILLEUR est devenu propriétaire de la façon suivante :

-Concernant les parcelles originaires cadastrées section AL numéros 124 et 171 (parcelle non objet des présentes, mais objet du document d'arpentage ci-dessus) :

Acquisition par la commune de TREVoux de :

Monsieur Jules César ANTINELLI, et Madame Raymonde Denise AUBRY son épouse, nés savoir :

Monsieur à LYON 2<sup>ème</sup> arrondissement (69002), le 03 mars 1920,

Madame à BRENY (Aisne), le 29 décembre 1917, mariés sous l'ancien régime légal de la communauté à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de VILLEURBANNE (Rhône), le 31 mai 1941.

Suivant acte reçu par Maître PASSAQUAY, notaire à TREVoux, le 18 février 1961 dont une copie authentique a été publiée à la conservation des hypothèques de TREVoux le 8 mars 1961, volume 2522, numéro 31.

Moyennant un prix de vente payé après l'accomplissement des formalités de publicité foncière.

-Concernant la parcelle originaires cadastrée section AL numéro 192 :

Acquisition par la commune de TREVoux de :

Madame Jeanne Marie Augustine BUCHET, née à TREVoux (01600), le 05 juillet 1920, épouse de Monsieur Marcel SEVE,

Suivant acte reçu par Maître Henri CHASSAIGNE, notaire à TREVoux, le 5 décembre 1975, dont une copie authentique a été publiée à la conservation des hypothèques de TREVoux le 19 décembre 1975, volume 3609, numéro 24.

Moyennant un prix de vente payé après l'accomplissement des formalités de publicité foncière.

Il est précisé que cet acte contient notamment la condition particulière ci-après littéralement retranscrite, savoir :

« [...] les peupliers se trouvant sur la parcelle objet des présentes sont exclus de la présente vente, Madame SEVE s'en réservant la propriété et la liberté de les faire abattre à première demande de la commune de TREVoux, acquéreur.

En outre, Madame SEVE se réservant le surplus de la parcelle vendue, il est ici convenu que la commune de TREVoux établira à ses frais



*une nouvelle clôture sur la limite séparative des deux fonds, ladite clôture devant être identique à celle existant actuellement. »*

### **ETAT DES LIEUX**

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

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

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

#### **Les parties déclarent :**

**\*qu'un dépôt de garantie d'un montant de 700 euros (toutes taxes comprises) a été effectué par le PRENEUR, le 21 février 2023, lors d'une précédente convention d'occupation précaire,**

**\*que cette somme sera restituée au PRENEUR à la fin des présentes, déduction faite de toute somme dont il pourrait être débiteur envers le PRENEUR (au titre de loyers, ou autres).**

Le PRENEUR déclare avoir, dès avant les présentes, vu et visité le bien objet des présentes, qu'il connaît déjà parfaitement pour l'avoir occupé dans le cadre de précédentes conventions d'occupation précaire.

### **DUREE**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **DIX-HUIT (18) années entières et consécutives prenant effet rétroactivement au 1er décembre 2023 pour finir le 30 novembre 2041.**

**Il ne peut se prolonger par tacite reconduction.**

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

### **CONDITIONS DE JOUISSANCE**

#### **1°) Jouissance**

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

#### **2°) Empiètement - Usurpations**

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

#### **3°) Destination des lieux**

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

#### 4°) Affichage sur les murs et bâtiments

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

#### 5°) Réparations locatives ou de menu entretien

L'**EMPHYTEOTE** devra, pendant tout le cours du bail, entretenir tous les édifices en bon état de réparations locatives.

Les travaux liés à l'aménagement et l'entretien des réseaux d'eau, d'assainissement et d'électricité sont également à la charge de l'**EMPHYTEOTE**.

#### 6°) Grosses réparations - Reconstruction.

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

#### 7°) Mise aux normes des bâtiments

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

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

L'**EMPHYTEOTE** veillera à la sécurité du public accueilli. Il respectera les normes de sécurité et les normes sanitaires en vigueur.

#### 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.

Cette assurance devra couvrir l'occupant contre les risques locatifs et notamment le risque d'explosion, d'incendie et de dégât des eaux.

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**.

Il devra souscrire toutes les polices d'assurance d'usage, notamment une police d'assurance tous risque chantier pour les travaux qu'il réaliserait, et une assurance responsabilité civile, pour couvrir les risques liés à son activité. Il s'engage à assurer que les entreprises participant aux travaux projetés des ouvrages ont souscrit les assurances nécessaires pour les couvrir des

conséquences des dommages et responsabilité pouvant résulter de la construction des ouvrages.

Il est responsable, à l'égard des tiers, de tous dommages causés par l'exécution des travaux qu'il réalise sous sa maîtrise d'ouvrage. Cette assurance doit couvrir l'occupant contre les risques locatifs et notamment le risque d'explosion, d'incendie et de dégât des eaux.

Le tout à défaut de résiliation des présentes.

### **9°) Abonnements et consommations**

Les divers abonnements et consommations (eau, électricité, internet...etc), seront à la charge du PRENEUR.

### **10°) 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.

### **11°) 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.

### **12°) Changement du fonds - Constructions - Améliorations**

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

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

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

A ce sujet, il est précisé que le PRENEUR s'engage à réaliser à ses frais les travaux suivants sur le bien objet des présentes :

**Phase de travaux numéro 1** : durant la période octobre 2023 - décembre 2023, pour un budget estimatif de 45 000 euros, et comprenant les postes de travaux suivants :

- mise en place d'une vitrine (10 000€)
- mise en place d'un chauffage temporaire (5 000€)
- réalisation d'une isolation sommaire (5 000€)
- création d'un bureau à l'étage (isolation, fenêtre, porte et pièce d'eau) (25 000€)

**Phase de travaux numéro 2** : au printemps 2025, pour un budget estimatif de 35 000 euros et comprenant les postes de travaux suivants :

- installation d'un préau pour protéger et sécuriser les vélos de location en extérieur
- aménagement terrasse (plantation, ajout bac, traitement terrasse, réparation et changement canisse)
- peinture de la façade extérieure au rez-de-chaussée,
- mise en place de protections anti-crues

**Phase de travaux numéro 3** : durant la période octobre 2029 - décembre 2029, pour un budget estimatif de 95 000 euros, et comprenant les postes suivants :

- isolation complète du bâtiment pour un budget d'environ 50.000€
- installation d'un système de chauffage définitif pour un budget d'environ 15.000€

- perte de chiffre d'affaires en raison de la fermeture des lieux pour une durée de 2 mois : estimée à 30.000€.

Soit un total de 175.000 euros.

**Phases de travaux suivantes** : dates de réalisation et montants estimatifs non connus à ce jour.

Les postes de travaux seraient les suivants :

- aménagement au 1er étage (pose de fenêtres, système d'accès indépendant, traitement du sol, cloisonnement, plafonnement, ...)
- rénovation complète de la façade.

**Les travaux listés ci-dessus sont basés sur la déclaration de l'EMPHYTEOTE, aucun devis et aucune facture n'a été produit à ce jour.**

Il est précisé que :

-l'EMPHYTEOTE assurera la direction technique des actions de constructions, rénovations, et aménagements pendant leurs réalisations.

La collectivité ne jouera aucun rôle de maître d'ouvrage ni au cours de la construction, ni pendant la durée du bail.

-l'EMPHYTEOTE fera son affaire exclusive de la demande et de l'obtention de toutes les autorisations nécessaires aux travaux projetés, notamment au titre de la réglementation sur l'urbanisme et de la législation relative à la sécurité et à l'accessibilité,

-le BAILLEUR est autorisé à contrôler, à tout moment et par tous moyens à sa convenance, directement ou par l'intermédiaire d'un représentant désigné par lui, la conformité des ouvrages et la bonne exécution des travaux que le PRENEUR s'est engagé à réaliser.

### **13°) Visites**

L'EMPHYTEOTE s'oblige à laisser pénétrer dans les lieux, durant les heures où les lieux seront ouverts au public, le BAILLEUR et ses mandataires pour visiter l'immeuble, et s'assurer de son état. Sauf cas d'urgence caractérisée, L'EMPHYTEOTE sera informé par écrit 3 jours avant toute visite.

### **13°) Droit d'accession**

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

### **14°) 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'en avertir le BAILLEUR.

### **15°) 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 entre les parties, et sauf les modifications et transformations régulièrement autorisées et effectuées au cours du bail.

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

**16°) Visites** : L'EMPHYTEOTE s'oblige à laisser pénétrer dans les lieux, durant les heures ouvrables, le BAILLEUR et ses mandataires pour visiter, s'assurer de l'état de l'immeuble, le réparer et l'entretenir. Sauf cas d'urgence caractérisé, le PRENEUR sera informé par écrit 3 jours avant toute visite.

## **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 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.

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions de l'**article L 1311-3 du Code général des collectivités territoriales**, aux termes desquelles :

*« Les baux passés en application de l'article L. 1311-2 satisfont aux conditions particulières suivantes :*

*1° Les droits résultant du bail ne peuvent être cédés, avec l'agrément de la collectivité territoriale, qu'à une personne subrogée au preneur dans les droits et obligations découlant de ce bail et, le cas échéant, des conventions non détachables conclues pour l'exécution du service public ou la réalisation de l'opération d'intérêt général.*

*Par dérogation à l'alinéa précédent, les droits résultant du bail ne peuvent faire l'objet d'une cession lorsque le respect des obligations de publicité et de sélection préalables à la délivrance d'un titre, prévues à l'article L. 2122-1-1 du code général de la propriété des personnes publiques, s'y oppose ;*

*2° Le droit réel conféré au titulaire du bail de même que les ouvrages dont il est propriétaire sont susceptibles d'hypothèque uniquement pour la garantie des emprunts contractés par le preneur en vue de financer la réalisation ou l'amélioration des ouvrages situés sur le bien loué.*

*Ces emprunts sont pris en compte pour la détermination du montant maximum des garanties et cautionnements qu'une collectivité territoriale est autorisée à accorder à une personne privée.*

*Le contrat constituant l'hypothèque doit, à peine de nullité, être approuvé par la collectivité territoriale ;*

*3° Seuls les créanciers hypothécaires peuvent exercer des mesures conservatoires ou des mesures d'exécution sur les droits immobiliers résultant du bail.*

*La collectivité territoriale a la faculté de se substituer au preneur dans la charge des emprunts en résiliant ou en modifiant le bail et, le cas échéant, les conventions non détachables. Elle peut également autoriser la cession conformément aux dispositions du 1° ci-dessus ;*

*4° Les litiges relatifs à ces baux sont de la compétence des tribunaux administratifs ;*

*5° Les constructions réalisées dans le cadre de ces baux peuvent donner lieu à la conclusion de contrats de crédit-bail. Dans ce cas, le contrat comporte des clauses permettant de préserver les exigences du service public ;*

*6° Lorsqu'une rémunération est versée par la personne publique au preneur, cette rémunération distingue, pour son calcul, les coûts d'investissement, de fonctionnement et de financement. »*

### **REDEVANCE**

Le bail est consenti et accepté moyennant une redevance composée :

- **D'une part fixe** : sous la forme d'un loyer à paliers qui évoluera de manière progressive pour accompagner la croissance de l'entreprise. Le montant du loyer sera déterminé selon le tableau ci-dessous :

Paliers de loyers	Loyer /mois	Loyer/an	Nombre d'années	Total
Années 1 à 3 (du 01/12/2023 au 30/11/2026)	300	3 600	3	10 800
Années 4 à 7 (du 01/12/2026 au 30/11/2030)	475	5 700	4	22 800
Années 8 à 11 (du 01/12/2030 au 30/11/2034)	650	7 800	4	31 200
Années 12 à 18 (du 01/12/2034 au 30/11/2041)	900	10 800	7	75 600
			<b>18</b>	<b>140 400</b>

**Cette part fixe sera révisée chaque année, à la date anniversaire de prise d'effet du bail, tel qu'indiqué ci-dessous.**

L'**EMPHYTEOTE** s'oblige à la payer au **BAILLEUR** ou à son fondé de pouvoir le 5 de chaque mois, par exception le premier paiement devant être effectué le 22 Décembre 2023 ; le suivant aura lieu le 5 Janvier 2024.

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

-**D'une part variable** calculée en fonction du chiffre d'affaires annuel du PRENEUR à condition que celui-ci excède 300 000 € HORS TAXES.

**Au-delà de 300 000€ HORS TAXES de chiffre d'affaires annuel**, la part de loyer variable correspondra à **1%** du montant du chiffre d'affaires réalisé par le PRENEUR pendant la durée du bail.

Ce loyer variable est dû sur l'ensemble des activités de l'établissement : aussi bien sur la vente, la réparation de cycles et accessoires, l'activité de restauration et de programmation culturelle.

Au 1er décembre de chaque année, au regard du bilan et des comptes de résultats certifiés par l'expert-comptable du PRENEUR, le loyer variable sera calculé par rapport au chiffre d'affaires de l'année précédente et un complément de loyer pourra être versé au BAILLEUR, sur simple requête de ce dernier. Le BAILLEUR pourra solliciter toutes les pièces juridiques, comptables et fiscales relatives au chiffre d'affaires. En cas de non-présentation de ces éléments, le BAILLEUR pourra demander la résiliation du bail. Le loyer variable sera calculé pour la 1ère fois au 1<sup>er</sup> décembre 2024 en fonction de l'exercice 2023.

**Il est ici précisé que l'emphythéote cloture son exercice au 30 septembre de chaque année. Dans l'hypothèse où son bilan ne serait pas établi au 1<sup>er</sup> décembre, il devra produire une attestation certifiée par son experts-comptable justifiant de la réalité de son chiffre d'affaires.**

### **REVISION DE LA REDEVANCE**

La redevance ci-dessus fixée sera révisée **chaque année à la date anniversaire de prise d'effet du bail, soit le 1<sup>er</sup> décembre de chaque année**, dans les conditions prévues par la législation en vigueur .

L'indice de révision pris pour base est celui du **coût de la construction publié par l'INSEE, pour le premier trimestre de l'année 2023 soit 2077 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.

Il est rappelé que pour une convention portant sur un immeuble bâti, l'indice du coût de la construction est présumé en lien direct avec l'objet de la convention conformément aux dispositions de l'article L 112-2 du Code monétaire et financier.

### **IMPOTS ET TAXES**

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

**Le PRENEUR s'acquittera de la taxe foncière (en ce compris la taxe d'ordures ménagères) conformément aux dispositions de l'article 1400 II du Code général des impôts.**

### **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**

**Conformément aux dispositions de l'article 261 D 1° bis du Code général des impôts, le présent bail emphytéotique administratif est exonéré de taxe sur la valeur ajoutée.**

### **DIAGNOSTICS**

#### **Amiante**

Le BAILLEUR déclare qu'un diagnostic amiante avant travaux a été réalisé par DEFIM LYON NORD, SARL DPFC DIAGNOSTICS, 88, Rue des Chantiers du Beaujolais, ZAC DU MARTELET, 69400 LIMAS, le 03 janvier 2022.

Les conclusions de ce diagnostic sont les suivantes :

**« Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante ».**

Une copie de ce diagnostic est annexée.

Le PRENEUR prend acte de la situation de l'immeuble au regard de la réglementation susvisée.

### **DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX**

#### **Radon**

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

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

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

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

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

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m<sup>3</sup>).

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

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

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

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

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

La commune se trouvant **en zone 1**, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

### **Etat des risques**

Un état des risques délivré par PREVENTIMMO le 16 novembre 2023 fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé.

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.

### **Plan de prévention des risques naturels**

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels approuvé en date du 27 février 2014.

Les risques pris en compte sont : inondation.

Des travaux ont été prescrits par le règlement.

La zone rouge du plan est une zone où l'autorité publique peut exproprier, geler le droit à construire et paralyser le droit à reconstruire. Ces zones sont des zones de danger de mort pour le résident.

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un autre 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 2 (faible).

### **Radon**

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

### **Secteur d'information sur les sols**

Des secteurs d'information sur les sols comprenant 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 de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement peuvent être créés conformément aux dispositions de l'article L 125.6 du Code de l'environnement.

Il n'existe pas actuellement de secteur d'information sur les sols créé par arrêté préfectoral ni projeté.

### **Absence de sinistres avec indemnisation**

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

### **Etat des risques de pollution des sols**

Un état des risques de pollution des sols est annexé.

### **Aléa – Retrait gonflement des argiles**

L'immeuble est concerné par la cartographie des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols établie par les ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

La carte d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel identifie quatre catégories de zones :

- Les zones d'exposition forte, qui correspondent à des formations essentiellement argileuses, épaisses et continues, où les minéraux argileux gonflants sont largement majoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau très sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition moyenne, qui correspondent à des formations argileuses minces ou discontinues, présentant un terme argileux non prédominant, où les minéraux argileux gonflants sont en proportion équilibrée et dont le comportement géotechnique indique un matériau moyennement sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition faible, qui correspondent à des formations non argileuses mais contenant localement des passées ou des poches argileuses, où les minéraux argileux gonflants sont minoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau peu ou pas sensible au phénomène, selon l'endroit où on le mesure.
- Les territoires qui ne sont pas classés dans l'une des trois zones précédentes sont des zones d'exposition résiduelle, où la présence de terrain argileux n'est, en l'état des connaissances, pas identifiée.

En l'espèce l'immeuble se trouve **dans une zone d'aléa faible, ainsi qu'il résulte de l'attestation Argiles demeurée ci-annexée.**

Une copie de la cartographie est annexée.

## DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES

### Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aérodromes

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme.

### CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

La base de données suivante a été consultée :

- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).

Une copie de cette consultation est annexée.

## 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 du 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.

L'**EMPHYTEOTE** aura la possibilité de résilier le bail par anticipation, avec préavis notifié au moins six mois à l'avance au **BAILLEUR**, par lettre recommandée avec accusé de réception. L'**EMPHYTEOTE** ne pourra en ce cas se prévaloir d'aucune indemnité, ni compensation financière.

### *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.

### *c) A la demande de l'une ou l'autre des parties.*

Le **BAILLEUR** ou l'**EMPHYTEOTE** pourra demander la résiliation du présent bail en cas de disparition justifiée de l'intérêt général ayant prélué à sa conclusion.

Dans ce cas, la résiliation sera précédée d'un préavis, dûment motivé par le demandeur de la résiliation, adressé par lettre recommandée avec accusé réception, dans un délai de trois mois avant la prise d'effet de la résiliation.

## INDEMNITE - DISPARITION DE L'INTERET GENERAL

En cas de disparition de l'intérêt général ayant prélué à la conclusion des présentes, sauf si elle est de son fait, l'**EMPHYTEOTE**, aura droit à une indemnité compensatrice déterminable de la manière suivante : indemnisation intégrale du préjudice subi par le PRENEUR, notamment en ce qui concerne la part non encore amortie des travaux projetés et expressément acceptés par le BAILLEUR.

### **PUBLICITE FONCIERE**

Ce bail sera publié au service de la publicité foncière de BOURG-EN-BRESSE.

Les baux emphytéotiques administratifs conclus par les collectivités territoriales sont exonérés de taxe de publicité foncière et sont soumis au seul droit fixe de 125 euros (conformément à l'article 1048 ter 4° du Code général des Impôts).

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, les présentes sont soumises à une contribution de sécurité immobilière fixe d'un montant de 15 euros.

### **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.

### **MODALITES DE DELIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE**

Le notaire rédacteur adressera, à l'attention au preneur, une copie authentique sur support papier ou sur support électronique des présentes qu'ultérieurement, notamment en cas de demande expresse de ce dernier, de son mandataire, de son notaire, ou de son ayant droit.

Néanmoins, le notaire lui adressera, immédiatement après la signature des présentes, une copie scannée de l'acte s'il a été signé sur support papier, ou une copie de l'acte électronique s'il a été signé sous cette forme.

Cet envoi se fera par courriel à l'adresse du preneur qui a été utilisée pour correspondre avec lui durant toute la durée du dossier.

### **CONCLUSION DU CONTRAT**

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

### **DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE**

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

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

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

### **MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES**

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

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

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne 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.

### **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.

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.