Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
027-200072312-20240328-150634-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 16/04/2024

Date de convocation : 22/03/2024

Seine Normandie AGGLOMÉRATION

Conseillers en exercice : 101

Conseillers présents : 65

Conseillers votants : 88

CONSEIL COMMUNAUTAIRE

SÉANCE DU JEUDI 28 MARS 2024

****

Délibération n° CC/24-6

Quais croisières des Andelys : autorisation de signature du bail à construction

Les membres du Conseil communautaire de Seine Normandie Agglomération, légalement convoqués le *22 mars 2024*, se sont réunis lors de la séance publique du Conseil de Seine Normandie Agglomération, Centre Culturel Guy Gambu - 1, rue Jules Ferry - 27950 Saint-Marcel, sous la Présidence de Monsieur Frédéric DUCHÉ, le 28 mars 2024 à 19h00.

Etaient présents :

Patrick MÉNARD (AIGLEVILLE), Jean-François WIELGUS (BOIS-JEROME ST OUEN), Michel ALBARO (BREUILPONT), Jocelyne RIDARD (CAILLOUET ORGEVILLE), Guillaume GRIMM (CHAIGNES), Renée MATRINGE (CHAMBRAY), Jean-Michel DE MONICAULT (CROISY SUR EURE), Serge COLOMBEL (DAUBEUF PRES VATTEVILLE), Patrick LOSEILLE (ECOUIS), Pascal DUGUAY (FAINS), Aline BERTOU (FRENELLES EN VEXIN), Pascal JOLLY (GASNY), Sarah BOUTRY (GASNY), Philippe FLEURY (GUISENIERS), Christian FOURNIAL (HARQUENCY), Olivier DESCAMPS (HENNEZIS), Jean-Marie MOTTE (HEUBECOURT-HARICOURT), Antoine ROUSSELET (LA CHAPELLE LONGUEVILLE), Karine CHERENCEY (LA CHAPELLE LONGUEVILLE), Hervé BOURDET (LA CHAPELLE LONGUEVILLE), Christophe BASTIANELLI (LA ROQUETTE), Sylvain BIGNON (LE CORMIER), Laurence MENTION (LE PLESSIS HEBERT), Jérôme PLUCHET (LE THUIT), Frédéric DUCHÉ (LES ANDELYS), Martine VANTREESE (LES ANDELYS), Léopold DUSSART (LES ANDELYS), Christian LE PROVOST (LES ANDELYS), Martine SEGUELA (LES ANDELYS), Didier COURTAT (MENILLES), Yves DERAEVE (MERCEY), Gérard PETIT (MEREY), Hubert PINEAU (MEZIERES EN VEXIN), Pascal GIMONET (NEUILLY), Thibaut BEAUTÉ (NOTRE DAME DE L'ISLE), Pascal LEHONGRE (PACY SUR EURE), Valérie BOUGAULT (PACY SUR EURE), Julien CANIN (PACY SUR EURE), Gilles AULOY (PORT-MORT), Pascal MAINGUY (PRESSAGNY-L'ORGUEILLEUX), Pieternella COLOMBE (SAINT MARCEL), Thierry HUIBAN (SAINT VINCENT DES BOIS), Erika SIMEK (SAINTE COLOMBE PRES VERNON), Agnès MARRE

(SUZAY), Patrick JOURDAIN (TILLY), François OUZILLEAU (VERNON), Léocadie ZINSOU (VERNON), Johan AUVRAY (VERNON), Marie-Christine GINESTIERE (VERNON), Dominique MORIN (VERNON), Jérôme GRENIER (VERNON), Catherine DELALANDE (VERNON), Evelyne HORNAERT (VERNON), Patricia DAUMARIE (VERNON), Yves ETIENNE (VERNON), Paola VANEGAS (VERNON), Lorine BALIKCI (VERNON), Pierre-Yves JOURDAIN (VERNON), Thomas DURAND (VEXIN-SUR EPTE), Fabrice CAUDY (VEXIN-SUR EPTE), Annick DELOUZE (VEXIN SUR EPTE), Paul LANNOY (VEXIN SUR EPTE), Lysianne ELIE-PARQUET (VILLEGATS), Marie-Odile ANDRIEU (VILLEZ SOUS BAILLEUL), Christian BIDOT (VILLIERS EN DESOEUVRE), Gilbert CODA (suppléant de Lorraine FERRE - HARDENCOURT COCHEREL), Bruno DUBOT (suppléant de Michel PATEZ - LA BOISSIERE), Florence ROPARS (suppléant de Jérôme FOUCHER - LA HEUNIÈRE)

Absents excusés ayant donné pouvoir :

Madame Geneviève CAROF à Madame Laurence MENTION
Madame Anne PROUVOST à Monsieur Christophe BASTIANELLI
Monsieur Michel CITHER à Monsieur Christian BIDOT
Monsieur Gilles LE MOAL à Monsieur Jérôme PLUCHET
Monsieur Vincent LEROY à Monsieur Pascal LEHONGRE
Madame Lydie LEGROS à Monsieur Guillaume GRIMM
Monsieur Serge FONTAINE à Monsieur Didier COURTAT
Madame Jessica RICHARD à Monsieur Christian LE PROVOST
Madame Véronique BABIN PREVOST à Madame Martine VANTREESE
Monsieur Michel LAGRANGE à Monsieur Patrick LOSEILLE
Monsieur Bernard LEBOUCQ à Monsieur Serge COLOMBEL
Monsieur Hervé PODRAZA à Madame Pieternella COLOMBE
M. Jean-Marie MBELO à Mme Léocadie ZINSOU
Mme Nicole BALMARY à Mme Paola VANEGAS
M. Olivier VANBELLE à Mme Catherine DELALANDE
M. Christopher LENOURY à Mme Patricia DAUMARIE
Mme Sylvie GRAFFIN à Mme Dominique MORIN
M. Youssef SAUKRET à M. Jérôme GRENIER
M. Denis AIM à M. Yves ETIENNE
M. Raphaël AUBERT à Mme Marie-Christine GINESTIERE
M. Gabriel SINO à Madame Martine SEGUELA
Madame Catherine MIKLARZ à Madame Annick DELOUZE
Monsieur Jean-Pierre TAULLÉ à Madame Aline BERTOU

Absents :

Madame Lydie CASELLI
Monsieur Dominique DESJARDINS BROSSEAU
Monsieur Jean-Luc MAUBLANC
Monsieur Laurent LEGAY
Monsieur Xavier PUCHETA
Monsieur Claude LANDAIS
Monsieur Jean-Pierre SAVARY
Monsieur Rémi FERREIRA
Madame Héléna MARTINEZ
Monsieur Patrick DUCROIZET
Madame Lorraine FERRE
Monsieur Michel PATEZ
Monsieur Jérôme FOUCHER

Secrétaire de séance : Patricia DAUMARIE

Le Conseil Communautaire de Seine Normandie Agglomération,

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code général de la propriété des personnes publiques ;

Vu le code de la construction et de l'habitation ;

Vu le code civil ;

Vu l'arrêté préfectoral n° DÉLÉ/BCLI/2019-59 du 30 décembre 2019 portant modification des statuts de la communauté d'agglomération Seine Normandie Agglomération ;

Vu la décision n°BC/22-066 du 23 juin 2022 autorisant la signature du Marché 2022-023 « Travaux d'installation de bornes électriques sur les quais croisières des Andelys »

Vu la décision n°P23-159 du 3 octobre 2023 du Président de SNA portant Quais Croisieres Andelys : Contrat de Conduite de travaux avec la SPL NORMANDIE AXE-SEINE

Vu le projet d'acte authentique de Bail à construction ci-annexé,

Vu le rapport de présentation du Président ;

Considérant que pour mener à bien les travaux d'installation de bornes électriques sur les quais croisière des Andelys, il convient de procéder à la location d'une parcelle appartenant à la société nouvelle établissements Contant pour édifier une construction d'un édicule pour abri du poste d'installation de transformateurs électriques, par extension d'une construction déjà existante ;

Considérant que ladite construction doit servir à l'alimentation en électricité des bornes pour les bateaux de croisières fluviales sur la Seine ;

Considérant que ne prennent pas part au vote Martine VANTREESE, Christian LEPROVOST, Martine SEGUELA, Frédéric DUCHE, Jessica RICHARD, Léopold DUSSART, Véronique BABIN PREVOST ;

Après en avoir délibéré,

DÉCIDE

Article 1 : D'autoriser le Président ou son représentant à signer le bail à construction de la parcelle section AK, numéro 0, lieudit Rue Philippe Auguste (provenant de la division de la parcelle section AK n°140) ainsi que tous les documents afférents à la bonne exécution du bail et à procéder au paiement des frais et émoluments notariés associés.

Article 2 : Dire que le loyer annuel est de quatre mille deux cent euros (4 200 €) non assujetti à la TVA soit un loyer mensuel de trois-cent cinquante euros (350 €)

Article 3 : Dire que le présent bail à construction est consenti et accepté pour une durée de trente (30) années à compter rétroactivement du 15 mai 2023, pour se terminer le 14 mai 2053

Article 4 : La présente délibération sera affichée et publiée sur le site internet sna27.fr, et ampliation sera adressée à Monsieur le Préfet, Maître Yann Legros, notaire et à Monsieur le Trésorier.

Article 5 : Le Président est chargé de l'exécution de la présente délibération.

Fait en séance les jours, mois et an susdits.

Pour extrait certifié conforme,

Signé électroniquement par

Le Président

Frédéric DUCHÉ

Conformément au code de Justice Administrative, le Tribunal Administratif de Rouen peut être saisi par voie de recours formé contre le présent acte pendant un délai de deux mois commençant à courir à compter de la date de sa publication. Dans ce même délai, il peut également faire l'objet d'un recours gracieux adressé à son auteur ; cette démarche prolonge alors le délai de recours contentieux qui peut ensuite être introduit auprès du Tribunal Administratif dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite du recours gracieux).

YL/CD pc n°17046

ACTE AUTHENTIQUE SUR SUPPORT ELECTRONIQUE

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS (2023)

LE

A LOUVIERS (Eure) en l'office notarial de la SCP ci-après dénommée.

Maître Yann LEGROS, Notaire Associé Soussigné de la Société civile Professionnelle, Yann LEGROS & Thomas BRICNET Notaires Associés, titulaire d'offices notariaux à LOUVIERS (Eure) 1 Square Albert Premier, et à VAL-DE-REUIL (Eure) Hôtel d'Entreprises des 4 Soleils, Angle Chaussée du Parc et 14 rue du Pas des Heures, et dont le siège social de ladite S.C.P est à LOUVIERS (Eure), 1 Square Albert Premier.

A reçu le présent **acte authentique sur support électronique** contenant **BAIL A CONSTRUCTION** à la requête des personnes ci-après identifiées.

IDENTIFICATION DES PARTIES

La société dénommée **SOCIETE NOUVELLE ETABLISSEMENTS CONTANT**, société à responsabilité limitée, au capital de 125 922,88 EUR, dont le siège social est à GAILLON (27600), Zone industrielle de la bergerie Rue de la Bergerie, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS) de la ville d'EVREUX sous le numéro SIREN 382750552.

Ci-après dénommée "Le BAILLEUR",

La communauté de communes **SEINE NORMANDIE AGGLOMÉRATION**, dont le siège est à DOUAINS (27120), 12 rue de la Mare à Jouy, identifiée sous le numéro SIREN 242700649.

Ci-après dénommé "Le PRENEUR".

SOLIDARITE- INDIVISIBILITE

Pendant le cours du présent bail à construction, il y aura solidarité et indivisibilité entre le PRENEUR et ses ayants cause, pour l'exécution des engagements résultant du présent acte ; ils supporteront les frais de toutes les significations à leur faire.

EXPOSE

LE BAILLEUR est propriétaire d'un terrain sis à LES ANDELYS (Eure), qui sera plus amplement désigné ci-après.

Constructions projetées.

Le PRENEUR se propose d'édifier sur le terrain loué :

Une construction emportant création en sous toit existant, d'un édicule pour abri du poste d'installation de transformateurs électriques, par extension d'une construction déjà existante.

Projet

Ladite construction devant servir à l'alimentation en électricité des bateaux de croisière fluviale sur la Seine.

Plus précisément, les travaux consistent en :

- La dépose de l'auvent existant et son remplacement par un nouvel auvent avec remise en état des existants
- La dépose du portail existant et son remplacement par un portail coulissant
- La réalisation d'une dalle pour les futures installations
- La pose des transformateurs électriques
- La clôture de la périphérie des installations

Les plans de ladite extension demeurent ci-joints et annexés aux présentes après mention.

L'emplacement de ce bâtiment figure sur un plan masse et un jeu de plans y compris coupes et élévations qui montrent la future consistance des biens immobiliers envisagés. Ces documents établis par le cabinet EUCLYD EUROTOP, Géomètres experts, 34 bis Rue du Maréchal Leclerc, 27700 LES ANDELYS concernant le plan de masse, et par le cabinet AFA Architectes concernant les plans de coupes et élévations, certifiés par le PRENEUR et visés par le BAILLEUR sont ci-annexés.

Déclaration préalable

Avec l'accord du BAILLEUR, le PRENEUR a présenté une demande de déclaration préalable. Celle-ci a été accordée par un arrêté de non opposition avec prescriptions à une déclaration préalable, délivré par la commune de LES ANDELYS le 14 octobre 2022 sous le numéro DP 27016 22 A0096. Cet arrêté est ci-annexé.

Les formalités de publicité et d'information aux tiers ont été régulièrement effectuées.

Le locataire déclare que les délais de retrait et de recours sont désormais expirés.

Ceci exposé, il est passé aux conventions faisant l'objet du présent acte.

BAIL A CONSTRUCTION

Le BAILLEUR donne bail à construction dans les termes des articles L. 251-1 et suivants et R. 251-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ainsi que tous les textes subséquents pouvant être pris en cette matière, au PRENEUR acceptant, l'immeuble dont la désignation suit :

DESIGNATION
Commune de LES ANDELYS (27700)

Une parcelle de terrain nu située 11, Rue Philippe Auguste.

Cadastrée :

- section AK, numéro 0, lieudit Rue Philippe Auguste, pour une contenance de 1a 15ca.

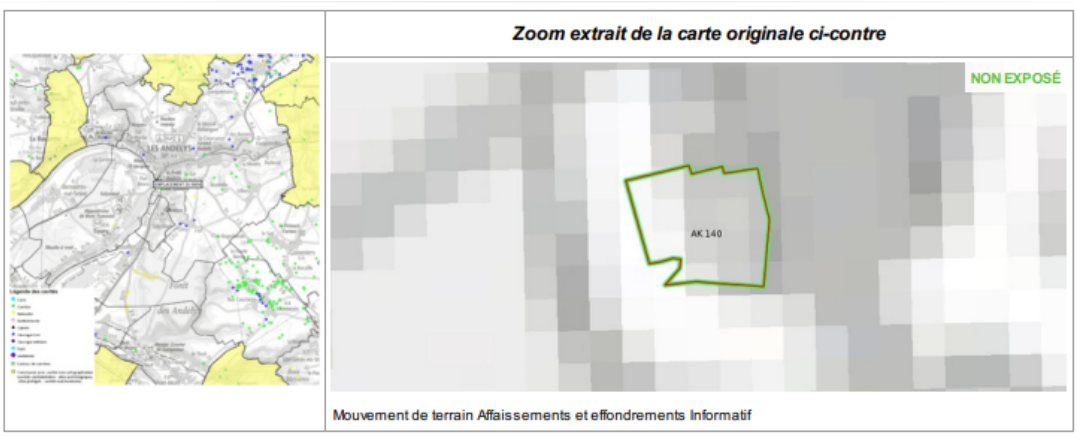
PLAN

Projet

L'IMMEUBLE dont il s'agit figure en un plan demeuré ci-joint et annexé aux présentes après mention.

CAVITES SOUTERRAINES

Il est également annexé aux présentes un plan des cavités souterraines sur la commune de LOUVIERS, édités à partir du site internet NOTARISQUES, lequel ne révèlent aucune cavité à l'emplacement des biens loués.



RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'IMMEUBLE LOUE

Le représentant de la société BAILLEUR déclare que la société susmentionnée en tête des présentes :

- Est bien propriétaire de l'immeuble loué,
- Que le titre de propriété du bailleur n'est pas susceptible d'être affecté par une action en résolution, en rescision ou en réduction et que l'immeuble loué n'est pas saisi.

DIVISION CADASTRALE A PUBLIER

Il est ici précisé que :

La parcelle cadastrée section AK n°++++ provient de la division d'une parcelle de plus grande importance, cadastrée section AK n°140 pour une contenance de 22a, en deux parcelles de moindre importance cadastrées :

Section AK n° ++++, objet des présentes

Section AK n° ++++, restant appartenir à la SNE CONTANT

Ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage établit par le **cabinet EUCLYD EUROTOP**, 34 Bis rue du Maréchal Leclerc, 27700 LES ANDELYS, vérifié et numéroté au service du cadastre de ++++ le **++++, sous le numéro ++++**, qui sera déposé avec une copie authentique du présent acte au SPF d'EVREUX.

Situation locative actuelle

Le BAILLEUR déclare que le terrain présentement donné à bail à construction est libre de toute location, occupation ou réquisition de quelque nature que ce soit.

Précision étant ici faite que l'intégralité de la parcelle cadastrée section AK n°140 avant division, était louée à la société dénommée ECO LOGIS MAT, société par actions simplifiées en liquidation, au capital de 5.000,00 €, dont le siège est à LES ANDELYS (27700) 11 rue Philippe Auguste, sous le numéro SIREN

Projet

753753557 ainsi qu'à Monsieur Nicolas BLIER, artisan maçon, demeurant à HARQUENCY (27700) 2 ter Route de la Forêt la Folie.

Ledit bail aujourd'hui partiellement résilié ainsi qu'il résulte d'un acte de résiliation partielle de bail commercial, reçu par Maître Yann LEGROS, les 17 août 2023; 9 novembre 2023, et ++++ décembre 2023, portant seulement sur une partie de la parcelle cadastrée section AK n°140 avant division, afin de permettre le détachement de la parcelle cadastrée section AK n°++++ objet des présentes.

EFFET RELATIF

En vertu d'un acte de dépôt de pièces de fusion reçu par Maître Dominique BUDRY, alors Notaire à LES ANDELYS le 27 mars 2001, publié au Service de la Publicité Foncière d'EVREUX anciennement LOUVIERS 2, le 22 mai 2001, volume 2001P, numéro 1292.

Suivi d'une d'attestation rectificative à la formalité ci-dessus, reçu par Maître Dominique BUDRY, alors Notaire à LES ANDELYS le 25 juillet 2001, publié au Service de la Publicité Foncière d'EVREUX anciennement LOUVIERS 2, le 26 juillet 2001, volume 2001P, numéro 1884.

ORIGINE DE PROPRIETE

Du chef du BAILLEUR

Les biens et droits immobiliers objet des présentes appartiennent au BAILLEUR, par suite de la fusion entre les sociétés suivantes :

Société absorbante : La société dénommée « Société Civile Financière CONTANT » société civile au capital de 826.000,00 francs, dont le siège social est aux ANDELYS (Eure) 11 rue Philippe Auguste, immatriculée au RCS d'EVREUX sous le numéro 382 750 552.

Aux droits de laquelle se trouve la SOCIETE NOUVELLE ETABLISSEMENTS CONTANT, bailleur aux présentes, par suite d'un procès-verbal d'assemblée générale extraordinaire de la « Société Civile Financière CONTANT » en date du 25 octobre 1999, par lequel l'assemblée a :

- Approuvé la transformation de la société en SARL
- Approuvé le changement de dénomination en substituant à l'ancienne la désignation suivante « SOCIETE NOUVELLE ETABLISSEMENTS CONTANT »

Société absorbée : La société dénommée « Etablissements CONTANT » société à responsabilité limite au capital de 111.000,00 francs, dont le siège est aux ANDELYS (Eure) 11 rue Philippe Auguste, immatriculée au RCS d'EVREUX sous le numéro 663 650 687.

Aux termes d'un acte de dépôt de pièces reçu par Maître Dominique BUDRY, Notaire aux ANDELYS, le 27 mars 2001.

Une expédition de cet acte a été publiée au SPF d'EVREUX anciennement LOUVIERS 1 le 22 mai 2001, volume 2001P n°1292.

Suivi d'une d'attestation rectificative à la formalité ci-dessus, reçu par Maître Dominique BUDRY, alors Notaire à LES ANDELYS le 25 juillet 2001, publié au Service de la Publicité Foncière d'EVREUX anciennement LOUVIERS 2, le 26 juillet 2001, volume 2001P, numéro 1884

Projet

Du chef de la société Etablissement CONTANT susmentionnée
Par suite de faits et actes antérieurs à 1956.

Etat du terrain - urbanisme - servitudes

Le PRENEUR prendra le terrain présentement loué dans son état actuel, sans pouvoir exercer aucun recours contre le BAILLEUR pour quelque cause que ce soit et, notamment, pour mauvais état du sol et du sous-sol, vices cachés, comme aussi sans aucune garantie d'erreur dans la désignation et dans la contenance indiquée, quelle que puisse être la différence en plus ou en moins.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de toutes servitudes administratives qui peuvent grever le terrain loué et qui résulteraient des plans d'urbanisme et des prescriptions d'ordre réglementaire.

A cet égard, les parties déclarent se référer à un **certificat d'urbanisme d'information, délivré par la commune de LES ANDELYS le 18 octobre 2022, sous les référence CU n°027 016 22 A 0156**, duquel il résulte notamment :

CERTIFIE

Article 1 : Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicable au terrain, sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Article 2 : Le terrain est soumis au Droit de Préemption Urbain, simple, par délibération du 05/10/2007, au bénéfice de la Commune.

Article 3 : Le terrain est situé dans une Commune dotée du P.L.U. susvisé. Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :
- articles L111-1 et suivants ;
- articles R111-2, R111-4, R111-20 à R111-27 ;

Zone : **Urbaine (Ua)**

Emprise au sol : **Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.**

Secteur concerné par des prescriptions complémentaire au règlement écrit reportés au règlement graphique : **Zone inondable. Ce risque est caractérisé par un aléa faible à fort conformément au porté à connaissance sur l'état du risque inondation dans le cadre de l'élaboration du PPRI Seine.**

Secteur concerné par des prescriptions complémentaire au règlement écrit reportés au règlement graphique : **Couloir de nuisances sonores.**

Servitudes :

AC1 – MONUMENTS HISTORIQUES – Servitude de protection de monuments historiques classés et inscrits.

AC2 c – MONUMENTS ET SITES NATURELS – Servitude de protection du site classé « Boucle de la Seine » dit de Château Gaillard.

CUa 027 016 22 A 0156 **Page 1 sur 3**

PT3 – TELECOMMUNICATIONS – Servitudes attachées aux réseaux de télécommunications (à proximité).

T7 – RELATIONS AERIENNES – Servitudes aéronautiques instituées pour la protection de la circulation aérienne – Servitudes à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle et sans recours contre le

BAILLEUR des servitudes de toute nature pouvant grever le terrain loué sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe.

A cet égard, le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance, connaissance il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter de la situation des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Les parties sont informées des dispositions de l'article L.514-20 du Code de l'environnement ci-après relatées :

« Lorsqu'une installation soumise à autorisation a été exploitée sur un terrain, le promettant 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 promettant 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, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du bailleur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

En outre, le rédacteur rappelle qu'il convient également de s'intéresser à la question du traitement des terres qui seront excavées. Elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de catégorie 1, 2 ou 3 selon leur degré de pollution (loi n° 75-633 du 15 Juillet 1975 et loi n° 92-646 du 13 Juillet 1992 relative à l'élimination des déchets).

Le BAILLEUR déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur les lieux objet des présentes ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article 3 de la loi n° 75-633 du 15 Juillet 1975 ;
- qu'à sa connaissance l'activité exercée dans l'immeuble objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L.514-20 du Code de l'environnement ;
- que le bien n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation (loi n° 92-646 du 13 Juillet 1992) ;
- qu'il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain 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 jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple), notamment celles visées par la loi n° 76-663 du 19 Juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement ;
- qu'il n'a pas reçu de l'administration, sur le fondement de l'article 1er de la loi n° 76-663 sus-visée, en sa qualité de « détenteur », aucune injonction de faire

Projet

des travaux de remise en état de l'immeuble ;

- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration ;

- 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 18 de la loi sur l'eau du 3 Janvier 1972.

S'il se révèle que les lieux dont il s'agit figurent sur la liste des installations classées, le BAILLEUR fera leur affaire, à ses frais, de les faire sortir de ce répertoire et de les remettre en état au sens de l'article L.512-17 du Code de l'environnement.

A l'appui des déclarations du BAILLEUR, sont demeurés annexés au présent acte :

- la liste des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement répertoriées sur la commune de l'immeuble, objet des présentes, dans la base information des installations classées (www.installationsclassees.developpement-durable.gouv.fr),

- la liste des sites répertoriés sur la commune de l'immeuble, objet des présentes, dans la base informatique BASOL (http://basol.environnement.gouv.fr) contenant l'inventaire des sites pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics,

- la liste des sites répertoriés sur la commune de l'immeuble, objet des présentes, dans la base informatique BASIAS (http://basias.brgm.fr) contenant l'inventaire des anciens sites industriels et des activités de service.

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS
REGLEMENTATION GENERALE

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité ou dans des zones à potentiel radon définies par voie réglementaire, sont informés par le bailleur de l'existence de ces risques.

II. — En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

L'état des risques naturels et technologiques, fourni par le bailleur, est joint aux baux commerciaux mentionnés aux articles L. 145-1 et L. 145-2 du code de commerce.

III. — Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. — Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre 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, le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des

Projet

présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. — En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

VI. — Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article.

VII. — Le présent article n'est pas applicable aux conventions mentionnées aux articles L. 323-14 et L. 411-37 du code rural et de la pêche maritime

Le BAILLEUR déclare conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, que l'immeuble objet de la présente vente :

- est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels, **concernant le risque d'inondation.**

- **n'est pas situé** dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou miniers majeurs prescrit ou approuvé,

- **est situé** dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d' Etat.

EXPOSITION DE L'IMMEUBLE AU REGARD D'UN OU PLUSIEURS PLANS DE PRÉVENTION DE RISQUES				
	Zonage réglementaire sur la sismicité : **Zone 1 - Très faible**		EXPOSÉ	-
	Commune à potentiel radon de niveau 3		NON EXPOSÉ	-
	Immeuble situé dans un Secteur d'information sur les sols		NON EXPOSÉ	-
PPRn	Inondation	Prescrit le 10/01/2020	EXPOSÉ	-
INFORMATIONS PORTÉES À CONNAISSANCE				
-	Inondation par crue	Informatif (1)	EXPOSÉ	-
-	Inondation par remontées de nappes naturelles	Informatif (1)	EXPOSÉ	-
-	Mouvement de terrain	Informatif (1)	NON EXPOSÉ	-
-	Mouvement de terrain Affaissements et effondrements	Informatif (1)	NON EXPOSÉ	-
-	Mouvement de terrain Argile (Loi ELAN)	Informatif (1)	EXPOSÉ	-
-	Mouvement de terrain Eboulement, chutes de pierres et de blocs	Informatif (1)	NON EXPOSÉ	-

Un état des risques et pollutions demeurera ci-joint et annexé aux présentes.

Le BAILLEUR déclare également :

- que le terrain vendu n'a jamais supporté une exploitation soumise à déclaration ou à autorisation dans le cadre des lois relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement.

- qu'à sa connaissance le terrain ne contient dans son sous-sol aucune pollution.

- qu'à sa connaissance, l'immeuble objet de la présente vente n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (C. Assur., art. L.125-2) ou technologiques (C. Assur., art. L.128-2).

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATION

Le PRENEUR reconnaît avoir été informé tant par le rédacteur des présentes que connaissance prise par lui-même, des règles d'urbanisme et de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation applicables en l'espèce.

Par suite, les décisions prises ou à prendre par les Maires des Communes concernées dans le cadre de cet arrêté conduisent et conduiront soit à restreindre soit à anéantir les droits de construire attaché à l'immeuble concerné.

Le PRENEUR prend acte de cette information, déclarant en faire son affaire personnelle sans recours contre quiconque pour s'être personnellement renseigné dès avant ce jour auprès des services compétents.

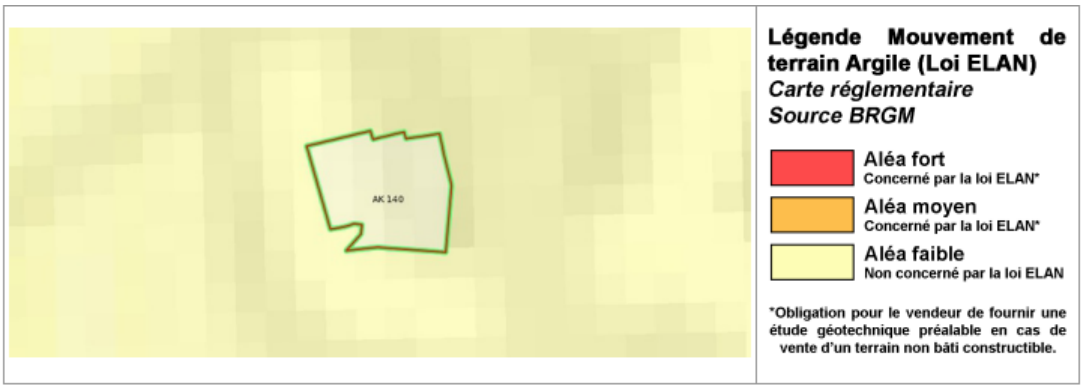
ZONE DE SISMICITE

Il est ici précisé que l'immeuble, objet des présentes, se situe en zone de sismicité **très faible** (zone 1) et qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, les règles édictées par les articles L.111.26 et R.111.38 du Code de la Construction.

ALEA-RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

Le BAILLEUR déclare qu'au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du Département, LE BIEN objet des présentes est concerné par la cartographie de l'aléa-retrait gonflement des argiles dans le département de l'Eure établie par le Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du développement durable et de la mer ainsi que par la Direction Départemental de l'Equipement de l'Eure.

Il résulte de cette cartographie dont une copie est annexée aux présentes que le bien est situé **en zone d'aléa faible.**



Projet

RADON

Selon la cartographie établie par l'IRSN, dont une copie demeure ci-annexée, après mention, **l'immeuble est concerné par un potentiel radon de catégorie 1 (risque le plus faible).**

PLAN d'EXPOSITION AU BRUIT

Le BAILLEUR déclare qu'au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du Département, LE BIEN objet des présentes est concerné par la cartographie du Plan d'Exposition au Bruit des aérodromes (PEB) dans le département de l'Eure.

Il résulte de cette cartographie dont une copie est annexée aux présentes, après mention que le bien est situé en **zone NON EXPOSEE.**

EXPOSITION DE L'IMMEUBLE AU REGARD D'UN OU PLUSIEURS PLANS D'EXPOSITION AU BRUIT	
Non exposé	AK 140

ARCHEOLOGIE

Le BAILLEUR déclare :

- Qu'à sa connaissance, il n'existe pas sur le terrain de vestiges visibles ou connus ;
- N'avoir reçu à ce jour aucune demande de fouilles ou diagnostic archéologique

En outre, le PRENEUR déclare vouloir faire son affaire personnelle de toute demande administrative d'établir un diagnostic archéologique et de la réalisation, le cas échéant de fouilles archéologiques.

DUREE

Le présent bail à construction est consenti et accepté pour une durée de TRENTE (30) années à compter rétroactivement du 15 mai 2023, pour se terminer le 14 mai 2053.

En aucun cas, la durée du présent bail à construction ne pourra faire l'objet d'une prorogation par tacite reconduction.

Les parties pourront néanmoins, d'un commun accord, procéder à la prorogation expresse du présent bail à construction.

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail à construction est consenti et accepté sous les conditions de droit en pareille matière et sous celles suivantes que les parties s'obligent, chacune en ce qui la concerne, à exécuter :

Engagement de construction.

Le PRENEUR s'oblige à édifier ou faire édifier à ses frais sur le terrain présentement loué, des constructions conformes aux plans et devis descriptif analysés dans l'exposé qui précède. Il ne pourra apporter au projet de construction défini aucune modification d'exécution ou de détail, sans avoir obtenu préalablement et par écrit l'accord du BAILLEUR à leur sujet.

Le PRENEUR s'oblige à poursuivre l'édification desdites constructions jusqu'à leur complet achèvement ainsi que celle des éléments d'infrastructure ou d'équipement qui peuvent être nécessaires à la desserte et d'une manière générale, à l'utilisation de l'ensemble immobilier projeté.

Projet

Les constructions devront être édifiées conformément aux règles de l'art, aux prescriptions réglementaires et aux obligations résultant du permis de construire.

Le PRENEUR devra prendre toutes les dispositions utiles pour n'apporter aucun trouble de quelque nature qu'il soit aux propriétés voisines.

Délai d'exécution des travaux.

Le PRENEUR déclare que les travaux ont débuté le 15 mai 2023, ainsi qu'il résulte d'un mail comportant la mention « bon pour accord » du bailleur, demeuré ci-joint et annexé aux présentes.

Le PRENEUR s'engage à les achever de telle manière que les constructions projetées et les éléments d'infrastructure et d'équipement soient totalement achevés au cours du ++++ trimestre de l'année ++++.

Le délai ainsi fixé est basé sur les possibilités normales d'approvisionnement et de main-d'œuvre.

Les travaux seront poursuivis de façon continue et sans aucune interruption sauf cependant pour le cas de force majeure ne provenant pas du fait des entrepreneurs qui en seront chargés tels que grèves ou intempéries pouvant nuire à la bonne exécution ou compromettre la solidité des ouvrages. En cas de force majeure définie comme il précède, l'époque prévue pour l'achèvement sera différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aura mis obstacle à la poursuite des travaux.

Détermination de la conformité.

Le PRENEUR s'oblige à faire toute diligence pour obtenir dans les plus brefs délais la Déclaration attestation de l'achèvement et de la conformité des travaux (DAACT) prévu par la réglementation relative à la déclaration préalable.

Il s'oblige également à notifier ce certificat au BAILLEUR et à en effectuer le dépôt au rang des minutes du notaire soussigné.

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.

Pour vérifier la conformité des constructions prévues au présent bail à construction avec les plans et devis qui déterminent les conditions techniques dans lesquelles l'immeuble doit être réalisé, le BAILLEUR disposera d'un délai de ++++ mois à compter de la constatation de l'achèvement de l'immeuble dans les conditions ci-dessus exposées. Ce délai ne pourra excéder ++++ mois à compter de la notification de la délivrance du certificat de conformité qui lui aurait été faite par le PRENEUR, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Au cours de ce délai, le BAILLEUR pourra notifier au PRENEUR, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, les défauts de conformité qu'il aura constatés. Cette notification conservera, au profit du BAILLEUR, tous recours et actions contre le PRENEUR. Par contre, une fois le délai susvisé expiré, le BAILLEUR ne pourra plus élever de nouvelles contestations relatives à la conformité.

Constitution et acquisition de droits réels sur constructions à édifier

Le PRENEUR pourra grever d'hypothèques, son droit au présent bail à construction et les constructions qu'il aura édifiées sur le terrain qui en est l'objet.

Projet

Entretien des constructions.

Le PRENEUR devra pendant tout le cours du bail conserver en bon état d'entretien : les constructions édifiées avec tous les aménagements qu'il y aura effectués à ses frais et sous sa responsabilité et 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. Il devra en outre procéder au remplacement de tous éléments de la construction et de son aménagement au fur et à mesure que le tout se révélera nécessaire.

Le PRENEUR devra notamment effectuer à ses frais et sous sa responsabilité tous travaux de ravalement prescrits par l'autorité publique aux époques et dans le temps imparti. En cas de retard dans l'exécution de ces travaux, il supportera toutes amendes et pénalités afin que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet.

Le BAILLEUR aura droit de faire visiter la propriété et les constructions par son architecte ou son mandataire une fois par année, à ses frais, pour s'assurer de l'exécution de tous travaux d'entretien, de réparation et de ravalement.

Le PRENEUR répondra de l'incendie des constructions édifiées quel qu'en soit la cause. En cas de sinistre, le PRENEUR sera tenu de procéder à la reconstruction de l'immeuble ou à la remise en état des parties endommagées ou à la reconstruction des fractions détruites.

Si les constructions périssent par cas fortuit ou force majeure, le PRENEUR ne sera pas obligé de reconstruire le bâtiment sinistré et la résiliation du bail pourra, à la demande de l'une ou l'autre partie, être prononcée par décision judiciaire qui statuera également sur les indemnités qui pourraient être dues.

Cession et apport en société.

Conformément à l'article L. 251-3 du Code de la construction, le PRENEUR peut céder tout ou partie de ses droits ou les apporter en société. Les cessionnaires ou la société sont tenus des mêmes obligations que le cédant qui en reste garant jusqu'à l'achèvement de l'ensemble des constructions que le PRENEUR s'est engagé à édifier en application de l'article L. 251-1 du même code.

Toutefois, en cas de fusion de la société preneuse, la société issue de la fusion ou la société bénéficiaire de l'apport sera substituée de plein droit à la société preneuse dans tous les droits et obligations découlant du présent bail à construction. Le BAILLEUR, dans la mesure seulement où l'obligation de garantie ne pourrait plus être assurée dans les termes de la convention, pourra demander au Tribunal, d'y substituer éventuellement toutes les garanties que ce dernier jugera suffisantes.

Toute cession ou tout apport en société devra être notifié au BAILLEUR, par exploit de commissaire de justice.

Une copie exécutoire de l'acte sera délivrée au BAILLEUR, aux frais du cessionnaire.

Location des constructions à édifier

LE PRENEUR pourra louer librement les constructions édifiées pour une durée ne pouvant excéder celle du présent bail.

En conséquence, à l'expiration du bail, par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, tous baux, locations ou conventions d'occupation quelconques consentis par LE PRENEUR ou ses ayants cause prendront fin de plein droit.

Projet

Impôts et taxes

Le PRENEUR acquittera pendant toute la durée du bail et en sus du prix du bail ci-après stipulé, les impôts, contributions, taxes additionnelles et redevances de toute nature auxquels le terrain loué et les constructions qui seront édifiées par ses soins peuvent et pourront être assujettis, y compris ceux qui, de droit, seront à la charge du BAILLEUR.

Assurances.

Le PRENEUR sera tenu de souscrire avant l'ouverture du chantier, auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable :

- Une assurance responsabilité (constructeur non réalisateur) prescrite par les articles L. 241-1 à L. 241-2 du Code des assurances.
- Une assurance "Dommages Ouvrages", prescrite par l'articles L. 242-1 dudit code.
- Une assurance "tous risques chantiers" garantissant notamment l'immeuble à édifier contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux et les catastrophes naturelles.

Le PRENEUR sera tenu de maintenir assurées contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux, risques civils et autres, les constructions qu'il aura édifiées.

Ces assurances seront contractées de manière à permettre, à l'identique, la reconstruction de l'immeuble ou sa remise en état ou la reconstitution des parties détruites.

Le PRENEUR justifiera de ces assurances et de l'acquis exact des primes à toute demande du BAILLEUR.

Le BAILLEUR aura toujours le droit de se substituer au PRENEUR pour payer les primes des assurances et de souscrire les polices d'assurances complémentaires si le PRENEUR ne satisfait pas aux obligations qui lui sont imposées par la présente clause.

Dans l'une ou l'autre de ces hypothèses, le PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR le montant des primes, ainsi que les frais entraînés par la souscription des nouvelles polices d'assurances, s'il y a lieu.

En cas de sinistre, l'indemnité versée sera employée à la reconstruction de l'immeuble ou à sa remise en état ou à la reconstitution des parties détruites. Pour assurer au BAILLEUR l'exécution par le PRENEUR des engagements ainsi souscrits, celui-ci délègue et transporte, au profit du BAILLEUR, le montant de toutes les indemnités qui pourraient lui être allouées de ce chef. Par suite, celles-ci seront versées entre les mains d'un tiers séquestre désigné soit amiablement par les parties, soit par ordonnance du Président du Tribunal Judiciaire du lieu de la situation de l'immeuble rendue à la requête de la partie la plus diligente. Cette ordonnance déterminera, en outre, l'étendue et les modalités de la mission du séquestre. Pour assurer au BAILLEUR l'effet du transport ci-dessus consenti, notification en sera faite aux compagnies d'assurances intéressées.

Dans le cas exceptionnel où la reconstruction de l'immeuble resterait facultative pour le PRENEUR, l'indemnité allouée sera remise à un tiers séquestre désigné conformément au précédent paragraphe, dans l'attente d'une décision amiable ou judiciaire sur les conditions de la résiliation du bail ou de sa continuation.

Résiliation du bail à construction

Projet

Le présent bail pourra être résilié de plein droit pour défaut de paiement de son loyer ou d'exécution de l'une ou l'autre des charges et conditions du bail, conventionnelles ou légales, un mois après un simple commandement de payer ou une mise en demeure d'exécuter demeurés infructueux.

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 aura été dénoncé au titulaire de ces droits réels.

Si, dans les 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.

Propriété des constructions en cours de bail.

Les constructions édifiées et tous travaux et aménagements effectués par le PRENEUR resteront sa propriété et celle de ses ayants cause pendant toute la durée du présent bail à construction.

Démolition des constructions en sortie de bail

A l'expiration du bail, par arrivée du terme ou par résiliation amiable ou judiciaire, et par dérogation dispositions de l'article L.251-2 du Code de la construction et de l'habitation ci-après littéralement rapportées, les constructions édifiées par le PRENEUR ou ses ayants cause sur le terrain loué, comme toutes améliorations de quelque nature qu'elles soient, seront intégralement démolies et retirées par le PRENEUR, à ses frais exclusifs, de sorte que le bien objet des présentes soit remis à son état d'origine, et sans aucune pollution.

Article L.251-2 Code de la construction et de l'habitation

Les parties conviennent de leurs droits respectifs de propriété sur les constructions existantes et sur les constructions édifiées. A défaut d'une telle convention, le bailleur en devient propriétaire en fin de bail et profite des améliorations.

LOYER

Le présent bail à construction est consenti et accepté moyennant

Un loyer annuel de QUATRE MILLE DEUX CENT EUROS (4.200,00 €) non assujetti à la TVA.

Soit un loyer mensuel de TROIS CENT CINQUANTE EUROS (350,00 €).

Modalités de paiement du loyer

Le loyer est stipulé payable directement par le preneur au bailleur, **mensuellement et d'avance le premier de chaque mois** pour 350,00 €.

Lieu de paiement du loyer

Ce loyer sera payable au domicile du BAILLEUR ou en tout autre endroit indiqué par lui et ce, par virement.

Projet

Révision du loyer

Les parties conviennent d'indexer le loyer sur l'indice du coût de la construction (ICC) publié trimestriellement par l'INSEE.

A compter du point de départ du présent contrat, le loyer sera ajusté de plein droit annuellement, **à la hausse ou à la baisse**, à la date anniversaire de la prise d'effet du présent bail, avec la variation de l'indice du coût de la construction.

A ce jour, l'indice de base connu est l'indice ***INSEE du DEUXIEME TRIMESTRE 2023 pour 7,99.***

L'indice de comparaison sera le même un an plus tard.

Si, pour une raison quelconque, l'indice pris pour base de modification disparaissait ou cessait d'être publié, il serait remplacé par l'indice légal de remplacement ou par un nouvel indice équivalent, choisi d'un commun accord entre les parties ou à défaut par le Juge compétent afin d'assurer, sur la base de ce nouvel indice ; l'indexation annuelle du loyer. Ce nouvel indice s'applique alors pendant toute la durée du bail restant à courir.

DECLARATIONS

Concernant l'état civil et la capacité des parties :

Le représentant de la société BAILLEUR déclare :

- que la société est une société française et a son siège social en France ;
- que la société n'a fait l'objet d'aucune action en nullité et ne se trouve pas en état de dissolution anticipée ;
- que le mandataire social ne se trouve pas frappé d'incapacité légale d'exercer ses fonctions ;
- que la société n'est pas en état de cessation de paiement et n'a jamais été soumise à une procédure de redressement judiciaire ou frappée d'une mesure d'une procédure de sauvegarde quelconque telle que visée par l'article R 621-1 du Code de commerce.
- que la société ne fait l'objet d'aucune procédure de conciliation quelconque telle que visée par les articles L.611-6 et R 611-22 du Code de commerce.

BAILLEUR et PRENEUR déclarent s'être réciproquement donnés, à l'effet des présentes, ainsi qu'il résulte de l'article 1112-1 du Code civil, toute information déterminante en lien direct avec le contenu du contrat ou la qualité des parties et avoir conscience que la preuve de l'absence de délivrance de cette information incombe à la partie à laquelle elle est due, à charge pour l'autre partie de démontrer qu'elle l'a fournie.

Ils ont été avertis du devoir de confidentialité de l'article 1112-2 du Code civil.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Le BAILLEUR déclare que l'immeuble présentement loué est libre de tout privilège, hypothèque ou autre droit réel faisant obstacle à l'exécution du présent contrat tel que cela résulte d'un état hypothécaire hors formalité délivré par le service de la publicité foncière d'EVREUX en date du ++++ ci-annexé.

PUBLICITE FONCIERE

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

Projet

Le présent acte sera soumis par les soins du notaire soussigné à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière au Service de la publicité foncière d'EVREUX.

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, les parties déclarent ce qui suit :

- montant cumulé des loyers : 126.000,00 €
- valeur résiduelle des constructions en fin de bail en l'absence d'indemnité : 350.000,00 €

Les parties rappellent que les déclarations ci-dessus sont faites uniquement pour déterminer la base de calcul de la contribution de sécurité immobilière, sans pour autant qu'il soit possible d'en tirer une quelconque conséquence à l'expiration du bail notamment par suite de l'application en cours de bail des dispositions légales et réglementaires en matière d'amortissement comptable et sur le fait que les constructions à édifier par le PRENEUR reviendront en fin de bail au BAILLEUR et après amortissement comptable par le PRENEUR.

DECLARATIONS FISCALES

Le bailleur déclare ne pas opter pour la soumission du présent bail à la taxe sur la valeur ajoutée.

Le bail à construction est par ailleurs exonéré de droit d'enregistrement, conformément à l'article 691 bis du Code général des impôts, et de la taxe de publicité foncière, en vertu de l'article 743-1° du même code.

Pour les besoins de la publicité foncière, les parties déclarent que la valeur du droit de reprise des constructions à la fin du bail est évaluée à 350.000,00 €.

POUVOIRS

Les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs à tous clercs et employés de l'étude du notaire soussigné, avec faculté d'agir ensemble ou séparément à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs du présent acte, pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux et avec ceux de l'état civil.

Frais

Tous les frais, droits, émoluments et honoraires du présent acte et de ses suites s'il y a lieu, sont à la charge du PRENEUR qui s'y oblige expressément.

MEDIATION

Les parties sont informées qu'en cas de litige pouvant résulter soit du contenu du présent acte soit même de sa validité, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur.

En conséquence, elles s'engagent d'ores et déjà, à rechercher une solution amiable en cas de différend et à soumettre celui-ci à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : https://mediation.notaires.fr.

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.

Projet

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

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

. les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),

. les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,

. les établissements financiers concernés,

. les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,

. le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,

. les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

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

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

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les 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 leurs 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.

Projet

INFORMATION RELATIVE A LA REPRESSION DES INSUFFISANCES ET DISSIMULATIONS - 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 du prix convenu, elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

En outre, le notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est ni modifié, ni contredit, par aucune contre-lettre contenant une augmentation du prix.

CERTIFICAT D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, telle qu'elle figure dans le présent acte, lui a été régulièrement justifiée ainsi que leurs noms et prénoms dans l'ordre de l'état civil, leur domicile, leur date et lieu de naissance, et le nom de leur conjoint éventuel, et d'un extrait Kbis pour les personnes morales.

DONT ACTE

Sans renvoi

Généré et visualisé sur support électronique en l'étude du notaire soussigné, les jours, mois et an indiqués au présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant.

Le notaire soussigné a recueilli l'image de la signature des parties présentes en son étude et a lui-même signé au moyen du même procédé de signature électronique qualifié.

Projet