

100741504 LD/MG – BAIL A CONSTRUCTION (inversé) CCEBER / CARBON  
CAPTURE BUILDINGS GREENTECH (site PICHON)

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

**A BEAUREPAIRE (Isère), 98, avenue de la Valloire, au siège de l'Office  
Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Laurence DESCHAMPS, notaire associé de la société civile  
professionnelle "Laurence DESCHAMPS et Céline KAIM-VALENTIN, notaires,  
associées" titulaire d'un office notarial à BEAUREPAIRE (38270), 98, avenue de la  
Valloire,**

**Avec la participation de Maître Stanislas DUFRESNES, notaire à  
ALLEVARD (38580), assistant le PRENEUR,**

**À RECU, à la requête des parties ci-après identifiées, le présent acte  
contenant BAIL À CONSTRUCTION.**

**IDENTIFICATION DES PARTIES**

**- "BAILLEUR" -**

La Communauté de Communes **ENTRE BIEVRE ET RHONE**, personne morale de droit public située dans le département de l'Isère, dont l'adresse est à SAINT MAURICE L'EXIL CEDEX (38556), rue du 19 mars 1962, identifiée au SIREN sous le numéro 200085751.

Dénommée ci-après par le vocable le "BAILLEUR".

**- "PRENEUR" -**

La Société dénommée **CARBON CAPTURE BUILDINGS GREENTECH**, Société par actions simplifiée au capital de 1709547,75 €, dont le siège est à BEAUREPAIRE (38270), 515 route de Marcollin, identifiée au SIREN sous le numéro 490714383 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VIENNE.

Dénommée ci-après par le vocable le "PRENEUR".

## **PRÉSENCE - REPRÉSENTATION**

- La Communauté de communes ENTRE BIEVRE ET RHONE est représentée à l'acte par **Madame Sylvie DEZARNAUD**, sa Présidente, domiciliée professionnellement au siège de celle-ci,

- La Société dénommée CARBON CAPTURE BUILDINGS GREENTECH est représentée à l'acte par Monsieur François COCHET, demeurant à BEAUREPAIRE (38270), 515 route de Marcollin, agissant en sa qualité de Président de ladite société, **conformément aux pouvoirs définis par les statuts de la société.**

## **DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

Le représentant de la Communauté de communes est spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération motivée de son Conseil communautaire en date du 24 avril 2023 télétransmise à la Préfecture le **xxxxxxx**, **dont** une ampliation est **ci-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.

## **DÉCLARATIONS**

Les parties attestent par elles-mêmes ou leurs représentants que rien ne peut limiter à ce jour ni remettre en cause leur capacité pour l'exécution des engagements figurant aux présentes et elles déclarent notamment :

- Que leur identité est conforme à celle figurant en tête des présentes.
- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement judiciaire ou liquidation judiciaire, ou d'une procédure similaire, ni susceptibles de l'être.
- Qu'elles ne font l'objet d'aucune action pouvant remettre en cause leur faculté de contracter aux présentes.

## **DOCUMENTS RELATIFS À LA CAPACITÉ DES PARTIES**

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr des parties.
- Extrait K bis et **Certificat de non faillite du preneur.**

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

LESQUELS, préalablement au bail à construction objet des présentes, ont exposé ce qui suit :

## **EXPOSE**

### **PROPRIÉTÉ DU TERRAIN**

Le bailleur est aujourd'hui propriétaire d'un tènement situé à BEAUREPAIRE (38270), 515 Route de Marcollin, d'une superficie de 05ha 09a 55ca, qui sera plus amplement désigné ci-après.

Ce tènement est resté pendant plusieurs années en l'état de friche industrielle par suite de l'arrêt de l'activité de l'entreprise PICHON.

Dans le cadre d'une convention opérationnelle, intervenue entre la Commune de BEAUREPAIRE, la Communauté de Communes et l'établissement EPORA, ce dernier a réalisé des travaux de sécurisation, désamiantage et démolition sur une partie du site.

En parallèle il a été engagé par la Communauté de Communes, la réalisation de travaux de modernisation et d'aménagement des locaux en vue de leur location à un industriel.

La société CARBON CAPTURE BUILDINGS GREENTECH occupe une partie du bien objet des présentes, aux termes d'un bail dérogatoire reçu par le notaire soussigné le 22 septembre 2021.

Ce bail a été conclu pour une durée d'un an renouvelable deux fois.  
Ce bail prend fin automatiquement avec la signature des présentes.

### **CONSTRUCTIONS PROJÉTÉES**

Le preneur se propose de faire édifier sur le tènement loué dans le cadre d'une maîtrise d'ouvrage déléguée :

- à viser : nouveau PC déposé (annexer plan et récépissé dépôt)

Et la réalisation de la voirie avec aire de stationnement, avec la participation du Bailleur.

- **deux silos pour stockage des granulats de bois et d'une passerelle pour chargement de camions.**

Pour lesquels un permis de construire a été délivré par la Commune de BEAUREPAIRE le 4 novembre 2022 sous le numéro PC 038 034 22 10016 dont une copie est **ci-annexée**.

Ces permis de construire sont devenus définitifs par l'expiration tant du délai de retrait de l'administration que du délai de recours des tiers, ainsi qu'il en est justifié par une attestation délivrée par l'autorité ayant accordé le permis, attestation en date du annexée.

Le procès-verbal dressé par Maître xxxx, huissier de justice, le xxx, est ci-annexé.

### **CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DE LA CONSTRUCTION PROJÉTÉE**

Les normes de construction, le genre et la qualité des matériaux devant être utilisés, ainsi que leur mode d'utilisation, ont été précisés dans une notice descriptive sommaire devant servir de base aux marchés qui seront conclus par le preneur avec ses entrepreneurs et fournisseurs pour l'ensemble des travaux de construction du bâtiment et de ses équipements qu'ils soient collectifs, extérieurs.

Cette notice descriptive des conditions et caractéristiques techniques de l'opération de construction projetée a été établie par architecte à .

**Ceci exposé**, il est passé au bail à construction.

## **BAIL A CONSTRUCTION**

Le bailleur, par ces présentes, donne à bail à construction, dans les termes des articles L 251-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, Au preneur, ici présent et qui accepte, le terrain à bâtir dont la désignation suit.

## **DESIGNATION DU BIEN**

### **A BEAUREPAIRE (ISÈRE) 38270 515 Route de Marcollin,**

Un tènement industriel comprenant ateliers, hangars, bureaux, embranchements de voies ferrées et terrain.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AN	177	La Gare	00 ha 01 a 62 ca
ZE	79	Poizat	00 ha 06 a 70 ca
ZE	81	Poizat	00 ha 06 a 99 ca
ZE	83	Poizat	00 ha 73 a 90 ca
ZE	85	515 route de Marcollin	03 ha 94 a 15 ca

Total surface : 04 ha 83 a 36 ca

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

### Division cadastrale

1- La parcelle originairement cadastrée section ZE numéro 52 d'une contenance de dix ares vingt centiares (00ha 10a 20ca) a fait l'objet d'une division dont sont issues les parcelles suivantes :

- La parcelle louée cadastrée section ZE numéro 79 (désignée lot a).
- Le BAILLEUR conserve la propriété de la parcelle désormais cadastrée section ZE numéro 80 d'une contenance de trois ares cinquante centiares (00ha 03a 50ca), (désigné lot b)

2- La parcelle originairement cadastrée section ZE numéro 53 d'une contenance de vingt et un ares quatre-vingt-quinze centiares (00ha 21a 95ca) a fait l'objet d'une division dont sont issues les parcelles suivantes :

- La parcelle louée cadastrée section ZE numéro 81 (désignée lot c).
- Le BAILLEUR conserve la propriété de la parcelle désormais cadastrée section ZE numéro 82 d'une contenance de quatorze ares quatre-vingt-seize centiares (00ha 14a 96ca) (désigné lot d)

3- La parcelle originairement cadastrée section ZE numéro 54 d'une contenance de soixante-quinze ares soixante-treize centiares (00ha 75a 73ca) a fait l'objet d'une division dont sont issues les parcelles suivantes :

- La parcelle louée cadastrée section ZE numéro 83 (désignée lot e).
- Le BAILLEUR conserve la propriété de la parcelle désormais cadastrée section ZE numéro 84 d'une contenance de un are quatre-vingt-trois centiares (00ha 01a 83ca) (désigné lot f)

Ces divisions résultent d'un document modificatif du parcellaire dressé par Monsieur Philippe LACOUR géomètre expert à SERRIERES, le 21 décembre 2021 sous le numéro 1307Z, dont une copie est **ci-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 relatives 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.

4- La parcelle originairement cadastrée section ZE numéro 55 d'une contenance de trois hectares quatre-vingt-dix-huit ares trente-cinq centiares (03ha 98a 35ca) a fait l'objet d'une division dont sont issues les parcelles suivantes :

- La parcelle louée cadastrée section ZE numéro 85 (désignée lot B)
- Le BAILLEUR conserve la propriété de la parcelle désormais cadastrée section ZE numéro 86 d'une contenance de quatre ares vingt centiares (00ha 04a 20ca), (désignée lot A)

Cette division résulte d'un document modificatif du parcellaire dressé par Monsieur Philippe LACOUR géomètre expert à SERRIERES, le 21 décembre 2021 sous le numéro 1308V, dont une copie est **ci-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 relatives 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.

### EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Laurence DESCHAMPS notaire à BEAUREPAIRE le 22 décembre 2020, publié au service de la publicité foncière de VIENNE le 14 janvier 2021, volume 2021P, numéro 339.

## **DIVISION DU SOL – DISPENSE D'AUTORISATION**

L'immeuble provient des divisions de propriété telles que relatées ci-dessus.

Ces divisions ne constituent pas un lotissement comme entrant dans l'un des cas d'exemptions de l'article R 442-1 du Code de l'urbanisme, savoir :

e) *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.

## **CONSTITUTION DE SERVITUDE DE PASSAGE**

Pour permettre l'accès aux biens objet du présent bail, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, à titre de servitude réelle et perpétuelle, ce qui est accepté par son propriétaire, **un droit de passage en tout temps et heures et avec tous véhicules.**

### **DÉSIGNATIONS DES BIENS**

#### **Fonds servant**

Propriétaire : **ENTRE BIEVRE ET RHONE**

Désignation : **ZE 80 – 82 – 84**

Effet relatif : Acquisition suivant acte reçu par Maître Laurence DESCHAMPS notaire à BEAUREPAIRE le 22 décembre 2020, ci-dessus relatée

#### **Fonds Dominant**

Propriétaire : **CARBON CAPTURE BUILDINGS GREENTECH**

Désignation : **le bien objet des présentes**

Effet relatif : le présent bail à construction

### **MODALITÉS D'EXERCICE DE LA SERVITUDE**

Ce droit de passage profitera au preneur pendant la durée du présent bail construction et de manière définitive, aux propriétaires actuels et successifs du fonds dominant, à leur ayants droit et préposés, pour le besoin de leurs activités.

Son emprise est figurée au plan annexé approuvé par les parties.

Il devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner.

Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas accord entre les parties.

Le propriétaire du fonds dominant entretiendra à ses frais exclusifs le passage de manière qu'il soit normalement carrossable en tout temps par un véhicule particulier. Le défaut ou le manque d'entretien le rendra responsable de tous dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et matières transportées, dans la mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel passage.

*En cas de constructions réalisées sur le surplus du terrain conservé par la BAILLEUR, les frais d'entretien seront partagés entre les utilisateurs proportionnellement aux constructions qui seront édifiées et à l'usage qui en sera fait par chacune.*

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette de ce passage.

### **INDEMNITÉ**

Cette constitution de servitude est consentie sans aucune indemnité.

### **PUBLICITÉ FONCIÈRE**

Cette servitude conventionnelle sera obligatoirement publiée au service de la publicité foncière compétent aux fins d'information (Décret n°55-22 du 4 janvier 1955 article 28 1° a).

### **CONTRIBUTION DE SÉCURITÉ IMMOBILIÈRE**

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à CENT CINQUANTE EUROS (150.00 EUR).

### **TAXE DE PUBLICITÉ FONCIÈRE**

La constitution des servitudes conventionnelles s'analyse en une disposition indépendante au sens de l'article 671 du Code général des impôts.

Bien que constituée sans indemnité, la présente servitude conventionnelle est exclusive de toute intention libérale et a pour contrepartie l'obligation de faire par son bénéficiaire telle que décrite ci-dessus. Pour la perception de la taxe sur la publicité foncière et de la contribution de sécurité immobilière, cette obligation de faire est estimée à la somme de cent cinquante euros (150.00 eur).

### **CONDITIONS GÉNÉRALES**

#### **ETAT DES BIENS**

Le preneur prendra le BIEN 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 même 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.

**Étant précisé que le preneur déclare avoir fait effectuer préalablement les études de sol et d'impact nécessaires à la construction envisagée.**

**Le preneur est informé que les ponts roulants sont non conformes et ne peuvent être utilisés sans remise aux normes, et notamment sans une adaptation des garde-corps des ponts roulants afin de ne pas endommager le système d'évacuation des eaux pluviales qui est neuf et aux normes.**

**Tout dommage occasionné au système d'évacuation des eaux pluviales sans mise aux normes préalable par le preneur le rendra seul responsable du dommage.**

**La zone en bordure des voies ferrées devra rester libre de toute infrastructure afin d'éviter de les rendre inaccessibles à partir du site.**

**Le preneur devra assurer la sécurité du site et aura à sa charge les frais de clôture de la partie louée.**

**L'accès au point de livraison HTA ne pourra être effectué que par des personnes habilitées à cette fin.**

#### **SERVITUDES**

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 ainsi que 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.

Le bailleur déclare :

- qu'il n'a personnellement créé ni laissé acquérir aucune servitude quelconque sur le bien loué non relatée aux présentes ;
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, de toutes prescriptions administratives, des règles d'urbanisme, des anciens titres de propriété et du permis de construire susvisé ;
- que le BIEN loué n'est grevé d'aucune servitude ou empêchement quelconque (notamment existence de canalisations) susceptible de mettre obstacle à l'édification et à l'exploitation de la construction envisagée par le preneur ;

## **DESTINATION DES LIEUX LOUÉS**

Les BIENS devront exclusivement être consacrés par le preneur, à l'exploitation de **béton biosource de granulats de bois, soit la fabrication de granulat bois, la préfabrication lourde de murs et planchers, l'assemblage de modules de logement/bureaux, centre de Recherche et Développement du groupe** sans qu'il puisse en faire d'autre, connexe ou complémentaire, même temporairement.

Il devra se conformer aux prescriptions administratives et autres concernant ladite exploitation.

Les parties sont convenues que le preneur ne pourra, sous aucun prétexte, se prévaloir des dispositions de l'article L 145-47 du Code de commerce pour adjoindre à l'activité ci-dessus prévue des activités connexes ou complémentaires, ou signifier au propriétaire une demande aux fins d'être autorisé à exercer dans les lieux loués une ou plusieurs activités différentes de celle prévue ci-dessus.

Le "Bailleur" ne garantit aucune exclusivité ou non-concurrence.

## **SITUATION LOCATIVE**

Le bailleur déclare que le BIEN présentement loué par bail à construction est libre de toute location, occupation ou réquisition de quelque nature que ce soit.

## **DURÉE**

Le présent bail à construction est consenti et accepté pour une durée de VINGT (20) années ayant commencée à courir le 1er janvier 2023 pour se terminer le TRENTE ET UN DÉCEMBRE DEUX MIL QUARANTE-DEUX.

## **PROROGATION**

En aucun cas, la durée du présent bail à construction ne pourra faire l'objet d'une prorogation par tacite reconduction. Sa prorogation devra avoir une utilité économique démontrée. Elle devra faire l'objet d'un avenant entre les parties afin que toutes les constructions faites puissent alors bénéficier des effets civils et fiscaux de cette prorogation.

## **CONDITIONS PARTICULIÈRES**

### **1) - 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 [notice descriptive analysés en l'exposé qui précède](#).

**Il ne pourra apporter au projet de construction ainsi défini, aucune modification d'exécution ou de détail sans avoir obtenu préalablement et par écrit l'accord du bailleur à leur sujet. Il pourra toutefois modifier la surface des bureaux sans autorisation préalable du bailleur mais à charge de l'informer.**

**Dans tous les cas, le preneur devra effectuer toutes les formalités nécessaires pour faire modifier le permis de construire initial et fournir tous les documents justificatifs au bailleur.**

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

Les constructions devront être édifiées conformément aux règles de l'art, aux prescriptions réglementaires ou administratives et aux obligations résultant du permis de construire, notamment en vue de la délivrance de l'attestation certifiant la conformité.

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

## **2) - Délai d'exécution des travaux**

Le preneur s'oblige à commencer les travaux avant le 31 décembre 2024 manière que les constructions projetées et les éléments d'infrastructure et d'équipement soient totalement achevés au plus tard le 31 décembre 2025.

### **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.

Au cas où le preneur n'aurait pas achevé les travaux dans ces délais, il sera redevable, envers le bailleur, à titre de stipulation de pénalité non réductible, d'une indemnité forfaitaire, fixée à cent euros (100.00 eur) par jour de retard jusqu'à complet achèvement des constructions, et payable fin de chaque semaine. Le versement de cette indemnité ne fera pas obstacle au droit du bailleur d'exiger l'exécution des conditions du bail ou de poursuivre sa résiliation.

## **3) - Détermination de l'achèvement.**

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

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

La constatation de l'achèvement par le bailleur et le preneur ou, à défaut d'accord, par une tierce personne choisie d'un commun accord entre eux ou, en cas de difficulté sur ce choix, désignée par le Président du Tribunal judiciaire de VIENNE sur la seule requête de la partie la plus diligente, n'emportera par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions, ni renonciation au droit du bailleur d'exiger cette conformité.

## **4) - Détermination de la conformité**

Le preneur s'oblige à déposer la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux dès l'achèvement de ceux-ci auprès de la Mairie.

Il s'oblige à justifier de la non contestation par l'administration dans le délai légal de la conformité.

Il s'oblige également à notifier cette attestation 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 TROIS (3) mois à compter de la constatation de l'achèvement de l'immeuble dans les conditions ci-dessus exposées sans, toutefois, que ce délai puisse excéder SIX (6) mois à compter de la notification qui lui aurait été faite par le preneur, par lettre recommandée avec accusé de réception, de la délivrance de l'attestation certifiant la conformité ou que la déclaration d'achèvement n'a pas été contestée.

Au cours de ce délai, le bailleur pourra notifier au preneur, par lettre recommandée, 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 expiré le délai ci-dessus prévu, le bailleur ne pourra plus élever de nouvelles contestations relatives à la conformité.

## **5) - Constitution et acquisition de droits réels**

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

Il pourra aussi consentir, conformément à la loi, les servitudes passives indispensables à la réalisation des constructions prévues au bail, toutes autres servitudes ne pourront être conférées qu'avec le consentement du bailleur.

Le bailleur donne également tous pouvoirs au preneur à l'effet d'acquérir les servitudes, mitoyennetés, droits de passage nécessaires à la réalisation des constructions prévues au présent bail à construction. Ces pouvoirs sont conférés au preneur dans l'intérêt commun du bailleur et du preneur et en contrepartie des engagements contractés par le preneur envers le bailleur.

En conséquence, ces pouvoirs sont stipulés irrévocables. Ils expireront à la date de l'attestation visée au paragraphe 4 ci-dessus. Le preneur devra, dans le délai de TROIS (3) mois à compter de la délivrance de cette attestation, rendre compte au bailleur conformément aux dispositions de l'article 1993 du Code civil. Il est convenu au surplus que les sommes qui pourraient être payées à des tiers, au titre de ces acquisitions et en exécution des conventions passées par le preneur, seront supportées exclusivement par ce dernier qui s'y oblige.

Sort de ces servitudes et droits réels à l'expiration du bail à construction :

- si le preneur vient à acquérir la propriété du foncier à la fin du bail, les parties conviennent que les charges nées de son chef, en ce comprises les hypothèques constituées de son chef, ne seront pas éteintes aux termes du bail, et ce par dérogation à ce qui précède ;

- si le bail prend fin par résiliation amiable ou judiciaire avant l'arrivée du terme, les privilèges et hypothèques conférés par le preneur et ses ayants cause, et inscrits, suivant le cas, avant la publication de la demande en justice tendant à obtenir cette résiliation ou avant la publication de l'acte ou de la convention la constatant, ne s'éteindront qu'à la date primitivement convenue pour l'expiration du bail

- si le bail prend fin par arrivée du terme contractuel ou résiliation amiable ou judiciaire, toutes les servitudes autres que celles indispensables à la réalisation des constructions prévues et celles à la constitution desquelles le bailleur aurait consenti, ainsi que tous les privilèges et hypothèques conférés par le preneur et ses ayants cause, s'éteindront de plein droit

**6) - Entretien des constructions**

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

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

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

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

**ENSEIGNES**

Il est précisé que le preneur pourra installer une enseigne extérieure portant son nom commercial et la nature de son commerce. Cette enseigne pourra être apposée sur la ou les façades sous réserve du respect de la réglementation applicable en la matière, que cette réglementation soit d'origine légale ou conventionnelle.

Il veillera à ce que les enseignes qu'il aura placées soient toujours solidement maintenues, et il sera seul responsable des accidents que leur pose ou leur existence pourrait occasionner, devant s'assurer en conséquence et en justifier auprès du "Propriétaire".

**Le Preneur devra maintenir en place le panneau indiquant le financement de la réhabilitation du site par la Région Auvergne Rhône Alpes et la Communauté de communes EBER.**

Lors de tous travaux de ravalement, le preneur pourra déplacer, à ses frais, toute enseigne qui aurait pu être installée.

#### **7) - Cession - apport en société**

Le preneur pourra céder, conformément à la loi, tout ou partie de ses droits ou les apporter en société. Les cessionnaires ou la société bénéficiaire de l'apport devront s'engager directement envers le bailleur à l'exécution de toutes les conditions du présent bail à construction.

Les cessionnaires demeureront tenus solidairement entre eux et avec le preneur, vis-à-vis du bailleur, des mêmes obligations que le preneur, et celui-ci en reste garanti jusqu'à l'achèvement des constructions que le preneur s'est engagé à édifier aux termes du présent contrat.

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 à y substituer éventuellement toutes les garanties que le Tribunal jugera suffisantes.

Toute cession ou tout apport en société devra être notifié par exploit d'huissier, au bailleur qui conservera tous droits vis-à-vis tant du preneur que de ceux que ce dernier se sera substitué, avec solidarité et sans division entre eux.

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

#### **8) - Locations**

**Le preneur ne pourra louer sans l'autorisation du bailleur, les constructions édifiées par lui pour une durée ne pouvant excéder celle du présent bail.**

En conséquence, à l'expiration du bail par arrivée du terme sans acquisition des biens par l'acquéreur, 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.

Toutefois, les baux qui pourraient être consentis avec le concours du bailleur demeureront en vigueur même après l'expiration du présent bail à construction.

En cas d'acquisition des biens par l'acquéreur, il fera son affaire personnelle de la situation locative.

#### **9) - Contributions**

Le preneur acquittera pendant toute la durée du bail, en sus du prix du bail ci-après stipulé, les impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature auxquels le terrain loué et les constructions qui seront édifiées par ses soins peuvent et pourront être assujetties.

Il supportera en outre les frais de gestion d'un montant annuel de **CINQ CENTS EUROS (500,00 EUR) hors taxes**, payable directement au bailleur, à chaque date anniversaire du bail.

#### **10) - Assurances**

Le preneur occupant déjà les locaux existants, il a fourni au bailleur l'attestation d'assurance contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux et autres risques, ainsi l'attestation d'assurance contre les risques civils.

Il s'engage à notifier à la compagnie d'assurance, la modification des biens assurés dès le début des travaux.

Ces assurances doivent être contractées de manière à permettre la reconstruction à l'identique 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 survenu sur le bien pendant la durée du bail, le preneur sera tenu de procéder à la reconstruction ou à la remise en état des parties détruites à ses frais, risques et périls exclusifs sans recours ni répétition contre le bailleur, l'indemnité versée par la ou les compagnies d'assurances sera employée à la reconstruction de l'immeuble ou à sa remise en état ou à la reconstitution des parties détruites, le tout sauf décision commune contraire des parties. 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.

Pour la reconstruction et remise en état, le preneur devra obtenir les autorisations administratives (permis de construire ou autres) également nécessaires et sera tenu de faire toute délégation en vue de l'obtention de ces autorisations.

Pour le cas de non-obtention des autorisations administratives, et plus généralement pour le cas d'impossibilité de reconstruire le ou les bâtiments sinistrés ou de remettre en état les parties détruites, il est d'ores et déjà convenu ce qui suit :

- 1- S'agissant d'un sinistre partiel, le présent bail se poursuivra jusqu'à sa date d'expiration conventionnelle : l'obligation de construire du preneur comme l'accession du bailleur à la propriété du bâtiment seront limitées aux portions de l'immeuble non détruites par le sinistre ; la redevance due par le preneur au bailleur sera réduite proportionnellement.
- 2- S'agissant d'un sinistre ayant entraîné la destruction totale des bâtiments édifiés, le présent bail prendra fin de plein droit à la date de refus de délivrance de l'autorisation de construire et au plus tard douze (12) mois après la date du sinistre ; cette résiliation n'entraînera aucune indemnité ni dommages-intérêts au profit de l'une ou l'autre des parties, le bailleur reprendrait son terrain ou les vestiges résultant de la destruction du ou des bâtiments.

Dans l'un comme l'autre cas, l'indemnité qui sera due par les compagnies d'assurances au titre du sinistre considéré reviendra aux deux parties (bailleur et preneur) dans les proportions suivantes :

- le bailleur aura droit à une portion de l'indemnité proportionnelle au nombre d'années écoulées depuis l'achèvement des constructions par rapport à la durée conventionnelle du présent bail ;
- le preneur aura droit au reliquat de l'indemnité, c'est-à-dire à une portion de cette indemnité proportionnelle au nombre d'années restant à courir sur la durée de la convention par rapport à la durée conventionnelle du bail.

Chacune des parties supportera, dans les mêmes proportions, tous frais, impôts ou taxes pouvant grever la perception par elles de la portion de l'indemnité lui revenant.

#### **11) - Résiliation**

En cas de non-respect par le PRENEUR de l'une quelconque des obligations mises à sa charge et notamment à défaut de règlement d'un seul terme de loyer, le présent bail sera résilié de plein droit dans toutes ses dispositions, en ce compris le bénéfice de la promesse de vente, si bon semble au BAILLEUR et sans aucune formalité judiciaire, et ce un mois après la notification au PRENEUR d'un commandement de payer ou d'une mise en demeure restée totalement ou en partie sans effet et contenant déclaration par le BAILLEUR de son intention d'user du bénéfice de la présente clause.

**Toutefois, dans le cas où le preneur aurait conféré des sûretés hypothécaires ou autres droits réels à des tiers, aucune résiliation du présent bail, tant amiable que judiciaire, ne pourra, sous peine d'inopposabilité à ces derniers, intervenir à la requête du bailleur, avant l'expiration d'un délai d'un**

**mois à partir de la date à laquelle le commandement de payer ou la mise en demeure d'exécuter auront été dénoncés aux titulaires de ces droits réels.**

Si, dans les 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.

Le PRENEUR et le BAILLEUR conviendront des délais d'évacuation des lieux sans que ce délai ne puisse être supérieur à trois mois.

Un état des lieux devra avoir été établi aux frais exclusifs du PRENEUR, duquel il devra résulter que l'immeuble est en parfait état d'entretien et de réparations et qu'il peut faire l'objet d'une occupation conforme à sa destination, sans aucun frais pour le BAILLEUR.

Si, en dépit des présentes stipulations, le PRENEUR refusait de quitter les lieux, le BAILLEUR sera en droit de saisir le Président du Tribunal judiciaire de VIENNE, qui, statuant par voie de référé, prononcera par ordonnance l'expulsion de l'occupant.

En cas de résiliation anticipée des présentes par défaillance du PRENEUR, obligeant le BAILLEUR à une remise en état du site, le PRENEUR sera redevable, de plein droit et sans formalité quelconque, à titre de dommages et intérêts, outre les loyers et charges quelconques et tous les frais occasionnés par le recouvrement des sommes dues, d'une indemnité forfaitaire égale à 50% HT du montant des loyers restant dus jusqu'au terme initial du bail.

**En outre, le notaire précise aux parties qu'une résiliation anticipée moyennant une indemnité constitue une mutation soumise aux droits d'enregistrement des mutations à titre onéreux d'immeubles.**

En cas de résiliation anticipée, judiciaire ou amiable, lesdites constructions deviendront la propriété du **BAILLEUR**, sans qu'il soit besoin d'aucun acte pour constater cette accession.

#### **12) - Propriété des constructions**

##### **- Au cours du 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.

##### **- A l'expiration du bail :**

À l'expiration du bail par expiration de sa durée stipulée aux présentes, toutes les constructions édifiées par le preneur ou ses ayants-cause et tous aménagements réalisés par lui sur le terrain loué, comme toutes améliorations de quelque nature qu'elles soient, resteront sa propriété, sans qu'il soit besoin d'aucun acte pour le constater.

Dans cette hypothèse, la propriété du terrain sera transférée au preneur à **l'euro symbolique (1 EURO) HT**.

En cas de résiliation judiciaire ou amiable, ou en l'absence de levée d'option du preneur à l'expiration du bail toutes les constructions édifiées par le preneur ou ses ayants-cause et tous aménagements réalisés par lui, comme toutes améliorations de quelque nature qu'elles soient, deviendront, par voie d'accession et sans qu'il soit besoin d'établir un acte à cet effet, la propriété du bailleur, sans indemnité au profit du preneur.

#### **13) - Promesse de vente**

Le bailleur confère au preneur la faculté d'acquérir, si bon lui semble, le terrain faisant l'objet du présent bail, et dont la désignation précède.

Le preneur pourra demander la réalisation de la présente promesse de vente à la date de son choix, pendant la durée du bail et de ses renouvellements, à charge de faire connaître son intention à cet égard par lettre recommandée.

La réalisation de la vente devra intervenir au plus tard dans les QUATRE (4) mois de la réception par le bailleur de la lettre recommandée contenant intention d'user du bénéfice de la présente clause.

La présente promesse de vente sera caduque et non avenue dans le cas où une résiliation interviendrait, pour quelque cause que ce soit, au cours du bail ou de ses renouvellements.

La vente, si elle est demandée, aura lieu sous les conditions ordinaires et de droit et pareille matière et moyennant un prix tel que défini dans le tableau ci-dessous. Les montants figurants dans ce tableau pour chaque année où la vente pourrait intervenir sont obtenus en actualisant les loyers restant à percevoir jusqu'au terme initial du présent bail. Le taux d'actualisation sera celui utilisé pour déterminer le prix de vente du terrain, tel qu'indiqué ci-après.

	en € valeur = année de rachat
si achat en 2023 en valeur € 2022	3 303 324 €
si rachat en 2024 en valeur € 2023	3 330 428 €
si rachat en 2025 en valeur € 2024	3 358 174 €
si rachat en 2026 en valeur € 2025	3 386 578 €
si rachat en 2027 en valeur € 2026	3 415 655 €
si rachat en 2028 en valeur € 2027	3 237 610 €
si rachat en 2029 en valeur € 2028	3 055 345 €
si rachat en 2030 en valeur € 2029	2 868 761 €
si rachat en 2031 en valeur € 2030	2 677 754 €
si rachat en 2032 en valeur € 2031	2 482 221 €
si rachat en 2033 en valeur € 2032	2 282 053 €
si rachat en 2034 en valeur € 2033	2 077 142 €
si rachat en 2035 en valeur € 2034	1 867 374 €
si rachat en 2036 en valeur € 2035	1 652 635 €
si rachat en 2037 en valeur € 2036	1 432 806 €
si rachat en 2038 en valeur € 2037	1 207 768 €
si rachat en 2039 en valeur € 2038	977 396 €
si rachat en 2040 en valeur € 2039	741 564 €
si rachat en 2041 en valeur € 2040	500 143 €
si rachat en 2042 en valeur € 2041	253 000 €

En cas de vente à l'expiration du bail, la cession du terrain aura lieu à l'euro symbolique comme indiqué ci-dessus, et la réalisation de la vente sera reçue par Maître Laurence DESCHAMPS notaire soussigné ou son successeur.

Elle ne pourra être faite qu'au profit du preneur ou ses ayants cause, le bénéfice de la présente promesse lui étant strictement personnel.

Enfin, les frais, droits et émoluments de la vente seront à la charge de l'acquéreur.

#### **14) - Solidarité et indivisibilité**

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

#### **LOYER**

Le présent bail à construction est consenti moyennant un loyer annuel hors taxe tel que défini dans le tableau ci-dessus :

Année considérée	Annuité	Loyer annuel
2023	1	50 000 €
2024	2	50 000 €
2025	3	50 000 €

2026	4	50 000 €
2027	5	253 000 €
2028	6	253 000 €
2029	7	253 000 €
2030	8	253 000 €
2031	9	253 000 €
2032	10	253 000 €
2033	11	253 000 €
2034	12	253 000 €
2035	13	253 000 €
2036	14	253 000 €
2037	15	253 000 €
2038	16	253 000 €
2039	17	253 000 €
2040	18	253 000 €
2041	19	253 000 €
2042	20	253 000 €
<b>Cumul</b>		<b>4 248 000 €</b>

Lequel loyer que le preneur s'oblige à payer au bailleur en son domicile, et par avance exigibles le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année auprès du Responsable du Service de Gestion Comptable du ROUSSILLONNAIS.

#### **Premier loyer**

Ainsi, le preneur s'engage à verser dès réception du titre de recette émis par Responsable du Service de Gestion Comptable du ROUSSILLONNAIS, la somme de **CINQUANTE MILLE EUROS (50.000,00 EUR)** correspondant au premier loyer du présent bail.

#### **PRISE EN COMPTE DES LOYERS DANS LA DÉTERMINATION DU PRIX DE VENTE DU TERRAIN**

Les loyers ci-dessus stipulés révèlent un prix total du présent bail s'élevant à la somme de **TROIS MILLIONS TROIS CENT TROIS MILLE TROIS CENT VINGT-QUATRE EUROS (3 303 324.00 EUR)**.

Ce montant est déterminé en actualisant chaque flux de loyer tel que défini ci-dessus à un taux annuel de 2,37%, tel que déterminé dans le tableau ci-dessous :

Année considérée	Annuité	Loyer annuel actualisé (valeur 2022)
2023	1	50 000 €
2024	2	48 842 €
2025	3	47 712 €
2026	4	46 607 €
2027	5	230 372 €
2028	6	225 039 €
2029	7	219 829 €
2030	8	214 739 €
2031	9	209 768 €
2032	10	204 911 €
2033	11	200 167 €
2034	12	195 533 €
2035	13	191 006 €
2036	14	186 584 €
2037	15	182 265 €
2038	16	178 045 €
2039	17	173 923 €
2040	18	169 897 €
2041	19	165 963 €
2042	20	162 121 €
<b>Cumul</b>		<b>3 303 324 €</b>

Ainsi lesdits loyers ont été déterminés en considération de la promesse de vente par ailleurs consentie par le bailleur au profit du preneur.

Ils intègrent ainsi la contrepartie de l'attribution du terrain au preneur à l'expiration de la durée contractuelle totale des présentes. Le paiement total de ces loyers durant la durée fixée aux présentes correspondant à l'exact prix de vente du terrain.

Pour le cas où le preneur ne lèverait pas l'option qui lui est offerte au titre de la promesse de vente ci-dessus stipulée à son profit, il ne pourra réclamer aucune restitution sur les loyers par lui versés, lesquels seront définitivement acquis au bailleur – promettant.

## **DIAGNOSTICS**

### **DIAGNOSTIC AMIANTE**

Le Bailleur précise que l'ensemble du site a fait l'objet **soit d'une démolition soit d'un désamiante, ainsi qu'il résulte du DOSSIER DES OUVRAGES EXECUTES (DOE), établi par la société AD ARNAUD DEMOLITION, sis à LA TALAUDIERE (42350), 370 rue Albert Camus, le 28 février 2019 dont un extrait (sans les annexes) est ci-annexé (Annexe 12)**

Par suite, aucun diagnostic n'est à établir.

### **DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE**

Le diagnostic de performance énergétique contenu aux articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation n'a pas à être fourni par le bailleur, le BIEN entrant dans l'une des catégories d'exceptions prévues par le décret numéro 2008-461 du 15 mai 2008 :

- bâtiment ou partie de bâtiment non chauffé ou ne possédant que des cheminées à foyer ouvert et ne disposant pas de dispositif de refroidissement des locaux,
- bâtiment destiné à être utilisé moins de quatre mois par an,
- bâtiment à usage agricole, artisanal ou industriel dans lequel le système de chauffage ou de refroidissement ou de production d'eau chaude pour l'occupation humaine produit une faible quantité d'énergie au regard de celle nécessaire aux activités économiques.

### **TERMITES**

Le notaire informe les parties de l'obligation qui leur est faite de déclarer à la Mairie la présence de termites dans l'immeuble.

Le "Bailleur" de l'immeuble déclare ne pas avoir à ce jour effectué auprès de la Mairie une déclaration relative à la présence de termites dans l'immeuble.

### **ANCIENNE INSTALLATION CLASSÉE PRODUCTIVE DE DECHETS**

Il est précisé au preneur que le site industriel dont dépend le BIEN a été précédemment exploité par la société PICHON qui exerçait l'activité de chaudronnerie, puis sablage et peinture de pièces.

Ces activités soumises à la réglementation des installations classées se sont définitivement arrêtées en décembre 2008 suite à la liquidation judiciaire de la société PICHON.

Cette cessation d'activité a fait l'objet d'une déclaration en Préfecture avec obligation d'effectuer des travaux de remise en état du site et d'élimination des déchets de manière qu'ils ne puissent plus présenter de dangers pour la sécurité et la santé des personnes et pour l'environnement.

**A la suite des mesures prescrites par la Préfecture, un rapport d'inspection des installations classées a été établi le 3 novembre 2017 par le Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) Auvergne-Rhône-Alpes, ayant pour objet le procès-verbal de fin de travaux de réhabilitation du site exploité par la Société PICHON.**

Ce rapport dont une copie est **ci-annexée** indique dans ses conclusions :

« L'analyse de l'ensemble des éléments fournis par l'exploitant, associée à deux visites du site les 8 juin et 8 septembre dernier (2017) ont permis de constater :

- qu'aucun produit ou déchet lié aux activités passées n'est stocké sur le site,
- que les cuves identifiées sur le site ont été vidées, dégazées, inertées et ferrallées,
- que les zones de pollution aux HCT identifiées (ancienne chaudière, cuves enterrées, hangar de stockage de déchets) ont été traitées via des excavation et élimination hors site de 361 tonnes de terres souillées puis remblayées,
- que les eaux souterraines ne présentent pas de traces d'une pollution susceptible d'être imputable aux activités ayant eu cours sur le site,
- que le niveau de pollution résiduelle est compatible avec le maintien d'un usage industriel sur le site.

Les travaux réalisés signent donc l'achèvement des opérations de remise en état rendues exigibles auprès de Monsieur PICHON en sa qualité de propriétaire du site (articles L 556-3-II-2 du Code de l'environnement) en vue du maintien sur le site d'un usage de type industriel »

Il résulte en outre de ce rapport ce qui suit littéralement retranscrit :

**« 3. Restrictions d'usage**

**L'inspection des installations classées estime que des restrictions d'usage méritent d'être proposées :**

- le maintien d'un usage industriel sur le site. Tout projet impliquant un changement d'usage devra faire l'objet en amont de nouvelles investigations environnementales et, le cas échéant, de mesures de gestion appropriées ;
- le maintien d'une couverture des sols en bon état dans les bâtiments (dalle), afin d'obérer les envols de poussières métalliques présentes dans les remblais.

**Par ailleurs :**

- toute modification de la destination de la parcelle en vue d'un autre usage, résiduel notamment, implique de se conformer aux dispositions de l'article L. 556-1 du code de l'environnement ;
- en cas de travaux sur le site, les délais résultant des excavations nécessitent une gestion rigoureuse. En substance, il convient de procéder à une analyse de la qualité de ces terres afin de définir, le cas échéant, la possibilité d'une réutilisation sur site ou le choix d'une filière adoptée en cas d'évacuation hors site ;
- l'infiltration des eaux pluviales n'est possible qu'après une étude préalable de lixiviation des sols dans la zone d'infiltration souhaitée, et sous réserve que les conclusions de celle-ci y soient favorables. »

Ces restrictions sont reprises dans un courrier de la Préfecture de l'Isère adressé à la Communauté de Communes le 3 mai 2018 dont une copie est ci-annexée.

Le preneur déclare avoir pris connaissance du courrier de la Préfecture et du rapport de la DREAL ci-dessus visé dès avant ce jour.

Il s'engage à respecter en tout point les prescriptions qui en résultent.

L'attention du preneur est tout particulièrement attirée sur le plan des sols pollués figurant dans le rapport de la DREAL : les terres déplacées en merlon et mises hors d'air ne pourront pas être déplacés sans un accord préalable du bailleur et sans respect des restrictions d'usage.

La zone au sud-est du site, constituée d'un dépôt de macro-déchets métalliques ne pourra être exploitée sans un tri et un traitement de ces dépôts via la filière adaptée. La zone de remblais des terres au sud-est du site doit être considérée comme suspecte et donc soumise aux restrictions d'usage

**Etat des risques et pollutions**

Un état des risques et pollutions est ci-annexé.

**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.

## **CONSULTATION DE BASES DE DONNÉES ENVIRONNEMENTALES**

La consultation de la base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES), est **ci-annexée**.

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

L'immeuble est situé en zone d'aléa faible de 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.

*Les zones d'exposition faible 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.*

### **Cartes des aléas crue centennale**

**Le BAILLEUR déclare que le BIEN objet des présentes est concerné par :**

**- l'aléa faible des crues rapides de rivières**

**- l'aléa faible ravinements et ruissellements sur versant**

**Ainsi qu'il résulte de la carte des aléas ci-annexée.**

Par suite, les décisions prises ou à prendre par les Maires des communes sur les biens situés dans la zone des aléas, conduisent ou conduiront soit à restreindre soit à anéantir les droits de construire attachés à l'immeuble concerné.

Le PRENEUR prend acte de cette information et déclare faire son affaire personnelle de cette situation sans recours contre quiconque.

## **SITUATION HYPOTHÉCAIRE**

**Le bailleur déclare que l'immeuble présentement loué est libre de tout privilège, hypothèque d'aucune sorte ou autre droit réel de même nature faisant obstacle à l'exécution du présent contrat ainsi qu'il résulte de l'état hypothécaire en date du ci-annexé.**

## **ORIGINE DE PROPRIÉTÉ**

Le BIEN objet des présentes appartient à la Communauté de Communes ENTRE BIEVRE ET RHONE, par suite de l'acquisition qui en a été faite pour son compte, par son représentant, aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné le 22 décembre 2020, contenant vente par :

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER OUEST RHONE ALPES, EPORA, Etablissement public local à caractère industriel ou commercial, dont le siège est à SAINT-ETIENNE CEDEX 1 (42026), 2 avenue Grüner CS32902, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-ETIENNE sous le numéro B 422097683 et au répertoire SIREN sous le numéro 422 097 683.

Cette vente a eu lieu moyennant le prix de 1.187.668,14 euros TTC, payé conformément aux modalités de paiement propres aux collectivités, par la comptabilité du notaire.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage et notamment que les renseignements délivrés par le service de la publicité foncière ne révélaient aucune inscription.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de VIENNE le 14 janvier 2021 volume 2021P numéro 339.

**Originellement**, ledit BIEN appartenait à EPORA par suite de l'acquisition qui en avait été faite pour son compte, par son représentant, dans le cadre de la convention signée avec la Communauté de Communes du Territoire de Beaurepaire, aux termes d'un acte reçu par Maître Florence INGELS, notaire à VILLEFRANCHE (Rhône), le 16 novembre 2017.

Ledit acte contenait vente par la société dénommée SOCIETE D'ENTREPRISE ET DE CONSTRUCTION S.E.N.C.O., Société à responsabilité limitée

dont le siège est à BEAUREPAIRE (38270), route de Marcollin, immatriculée au RCS de VIENNE sous le numéro 308750538.

Cette vente a eu lieu moyennant le prix de 700.000,00 euros stipulé payable conformément aux dispositions de l'article L1212-2 du code général de la propriété des personnes publiques et entièrement payé depuis, par la comptabilité du notaire.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage et notamment que les renseignements délivrés par le service de la publicité foncière ne révélaient aucune inscription.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de VIENNE le 20 novembre 2017 volume 2017P numéro 8108.

L'état délivré sur cette formalité s'est révélé négatif.

**L'origine de propriété antérieure**, telle qu'elle résulte de l'acte reçu par Madame INGELS, sus-visé est ci-après littéralement retranscrite :

« - Concernant les parcelles cadastrées ZE 40, ZE 52, ZE 53, ZE 54 et ZE 55 :

Acquisition de la moitié indivise de la Société ETABLISSEMENT LESOEUR, société anonyme dont le siège est à VIENNE, avenue Beauséjour, immatriculée au RCS de VIENNE, sous le numéro 54 B 25.

Suivant acte reçu par Maître DEBORD, notaire à BEAUREPAIRE, le 2 février 1971

Le prix a été payé pour partie par la prise en charge du solde d'un prêt consenti aux ETABLISSEMENTS LESOEUR, et pour partie à terme, intégralement payé à ce jour ainsi déclaré par le VENDEUR et ainsi qu'il résulte de l'état hypothécaire susvisé

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de VIENNE, le 5 février 1971, volume 5780, numéro 27.

Location vente par la Commune de BEAUREPAIRE

Suivant acte reçu par Maître DEBORD, notaire à BEAUREPAIRE, le 24 mars 1971, la Commune de BEAUREPAIRE a donné à bail à la Société SENCO pour une durée de 14 ans et 7 mois, commençant à courir le 1er février 1971, la moitié indivise du tènement immobilier, moyennant un loyer échelonné comme suit :

- Du 1er février au 1er septembre 1971 : 72.303,04 francs
- Et les 14 années suivantes : 69 442,00 francs

Chaque annuité étant augmenté d'une somme complémentaire pour tenir compte du cadre de location vente dans lequel ce bail a été consenti, soit :

- Pour la première période de 7 mois : 83 338,00 francs,
- Pour les 14 annuités suivantes : 83.334,00 francs.

Et servant d'acompte pour valoir au paiement du prix de ladite vente, soit total versé à ce jour 1 083 332 francs

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de VIENNE, le 6 mai 1971, volume 5815, numéros 34 et 35

Lesdites annuités d'un montant total de 151.776 francs correspondant exactement aux annuités dues par la Commune de Beaurepaire en remboursement du prêt de la somme de 1.250.000 francs contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations par ladite Commune pour financer l'acquisition de la moitié indivise des Etablissements LESOEUR.

Aux termes dudit acte du 24 mars 1971, il a été stipulé par la Commune de BEAUREPAIRE au profit de la Société SENCO qui a accepté, une promesse unilatérale de vente dont la levée devait être faite par lettre recommandée avec accusé de réception pendant un délai commençant à courir deux mois avant l'expiration du bail et jusqu'à celle-ci.

Acquisition de l'autre moitié indivise par licitation faisant cesser l'indivision faite de la Commune de Beaurepaire, suivant acte reçu par Maître DEBORD, notaire à BEAUREPAIRE, le 27 février 1984.

La vente a eu lieu moyennant le prix de un million trois cent quatre-vingt-six mille huit cent quatre-vingt-quatre francs (1 386 884,00 frs), dont un million quatre-vingt-trois mille trois cent trente-deux francs (1 083 332,00 frs) a été payé en l'acquit de la Commune dans le cadre d'une location vente consentie suivant acte reçu par Maître DEBORD, notaire à BEAUREPAIRE, le 24 mars 1971, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de VIENNE, le 6 mai 1971, volume 5815,

numéro 34. Le surplus, soit trois cent trois mille cinq cent cinquante-deux francs (303 552,00 frs) a été payé comptant quittancé dans l'acte.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de VIENNE le 9 mars 1984, volume 8303, numéro 17.

- Concernant la parcelle cadastrée AN 177 :

Acquisition de la Société ALUSUISSE France S.A., Société anonyme au capital de 151.8000.000 Francs, ayant son siège social à PARIS (75016) 25, avenue Marceau, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS, sous le numéro B 056 802 580.

Suivant acte reçu par Maître DEBORD, notaire à BEAUREPAIRE, le 12 décembre 1985.

Moyennant le prix de dix mille francs (10 000,00 frs) payé comptant et quittancé dans l'acte.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de VIENNE, le 19 décembre 1985, volume 8622, numéro 17. »

### **DÉCLARATIONS FISCALES**

Le bailleur déclare ne pas opter pour la soumission du présent bail à construction à la taxe sur la valeur ajoutée, le loyer ci-dessus convenu devant à cet égard être regardé comme un loyer ni hors taxe, ni taxe sur la valeur ajoutée incluse, la contribution sur les revenus locatifs ne sera pas due au titre de ce contrat, les présentes ne se rapportant pas à un immeuble bâti achevé depuis au moins quinze ans.

Le présent bail est exonéré de la taxe de la publicité foncière en vertu de l'article 743 1° du Code général des impôts.

La contribution de sécurité immobilière doit être perçue sur la valeur cumulée des loyers et la valeur résiduelle des constructions en fin de bail, soit sur un montant de quatre millions deux cent quarante-huit mille euros (4 248 000.00 eur).

### **DISPOSITIONS DE CLÔTURE**

#### **PUBLICITÉ FONCIÈRE**

Le présent bail à construction sera publié au service de la publicité foncière compétent aux frais du preneur.

Si l'accomplissement de cette formalité révélait l'existence d'inscription(s) grevant le terrain présentement loué du chef du bailleur ou des précédents propriétaires, le bailleur devra rapporter les mainlevées et justificatifs de radiation dans le mois de la dénonciation amiable qui lui aura été faite au domicile ci-après élu de l'état contenant la ou les inscriptions.

#### **POUVOIRS**

Pour l'accomplissements des formalités de publicité foncière, les parties, agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes à l'effet de dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes, notamment pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires et cadastraux et ceux de l'état civil, et rectifier, s'il y a lieu, toute désignation et toute origine de propriété.

#### **COPIE EXÉCUTOIRE**

Une copie exécutoire des présentes sera remise au bailleur.

#### **FRAIS**

Tous les frais, droits et émoluments des présentes, et de leurs suites s'il y a lieu, sont **à la charge du preneur, qui s'y oblige.**

## **ÉLECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leur demeure ou siège respectif.

## **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 RÉCIPROQUE**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les intéressés peuvent demander l'accès aux données les

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

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

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

### **FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES**

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

### **DONT ACTE sans renvoi**

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête 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.

PROJET