

21343902  
JFF/BV/

**BAIL A CONSTRUCTION**  
**Par le SYNDICAT MIXTE ALP'ARC**  
**Au profit de la société**

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,  
LE  
A CHAMOIX-SUR-GELON (Savoie), 21 Rue des Quatre Sétives,  
Maître Jean-François FLAVENS, Notaire associé de la SELARL  
« FLAVENS, CHAPPUIS, VIBOUX » société titulaire d'offices notariaux à  
CHAMOIX SUR GELON (Savoie) et LE CHEYLAS (Isère) dont le siège est à  
CHAMOIX-SUR-GELON (Savoie), 21 Rue des Quatre Sétives soussigné,  
identifiée sous le code CRPCEN 73012,

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

**IDENTIFICATION DES PARTIES**

- "**BAILLEUR**" -

La Société dénommée **SYNDICAT MIXTE ALP'ARC**, Etablissement public  
administratif local€, dont le siège est à SAINT-PIERRE-D'ALBIGNY (73250), 32 allée  
des Ateliers, non immatriculée au SIREN.

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

- "**PRENEUR**" -

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

**PRESENCE - REPRESENTATION**

- La Société dénommée SYNDICAT MIXTE ALP'ARC est représentée à l'acte  
par :  
Monsieur Patrick GADROY-LEGENVRE

Président, spécialement autorisé à réaliser la présente opération pour le compte de celui-ci aux termes d'une délégation décidée par délibération motivée de son Conseil Syndical en date du

En outre, le représentant du Syndicat Mixte déclare :

- Que ladite délibération du Conseil Syndical, déposée à la préfecture de CHAMBERY le            a été régulièrement publiée, sous forme d'affichage d'extraits du compte rendu de la séance effectué dans la huitaine ;
- Que le Syndicat Mixte n'a à ce jour pas reçu notification d'un recours.

### **DECLARATIONS**

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 A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES**

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

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**

#### **PROPRIETE DU TERRAIN**

Le bailleur est propriétaire d'un terrain situé à BOURGNEUF (73390) d'une superficie de            , qui sera plus amplement désigné ci-après.

#### **CONSTRUCTIONS PROJETEES**

Le preneur se propose de faire édifier sur le terrain loué dans le cadre d'une maîtrise d'ouvrage déléguée la construction suivante :

L'emplacement de ce bâtiment figure sur un plan masse, et un jeu de plans, coupes et élévations, montre leur future consistance. Ces documents établis par architecte à            et certifiés par le **BENEFICIAIRE**, sont annexés.

#### **CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DE LA CONSTRUCTION PROJETEE**

Les normes de construction, le genre et la qualité des matériaux devant être utilisés, ainsi que leur mode d'utilisation, ont été précisés dans un devis descriptif 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.

Ce devis descriptif des conditions et caractéristiques techniques de l'opération de construction projetée a été établi par            architecte à            , et est annexé aux présentes, avec un tableau d'amortissement technique et financier des constructions, certifié par le preneur, et visé par le bailleur.

### PERMIS DE CONSTRUIRE

Avec l'accord du bailleur, le preneur a présenté une demande de permis de construire de l'ensemble immobilier projeté. Celui-ci a été accordé par arrêté de en date du et porte le numéro . Ce permis autorise la construction d'un immeuble à usage de représentant une surface de plancher de mètres carrés.

Ce permis de construire est devenu définitif 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.

**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. Ce bail à construction permet de concéder pour une période de longue durée un droit réel immobilier sur les terrains au preneur à charge pour ce derniers d'édifier ou d'y faire édifier une construction. Ce choix s'inscrit dans un contexte de raréfaction des terrains disponibles à destination des entreprises, et répond à un objectif de maîtrise foncière et de bon entretien des constructions sur le long terme.

### IDENTIFICATION DU BIEN

#### DESIGNATION

A ,

Figurant ainsi au cadastre :

Préfixe	Sectio n	N°	Lieudit	Surface

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

#### Observations concernant la surface et les limites

Le **BIEN** est désigné par ses références cadastrales et figure sur le plan annexé.

La contenance cadastrale est généralement obtenue par mesures graphiques relevées sur le plan cadastral à partir des limites y figurant.

Cette contenance et ces limites n'ont qu'une valeur indicative, le cadastre n'étant pas un document à caractère juridique mais un document à caractère fiscal servant essentiellement au calcul de l'impôt.

La superficie réelle est obtenue à partir des mesures prises sur le terrain et entre les limites réelles, c'est-à-dire définies avec les propriétaires riverains. Seules les limites et superficies réelles déterminées par un géomètre-expert sont garanties.

Le **BAILLEUR** déclare en avoir été informé, et qu'il a la possibilité, s'il le désire, de demander à ses frais à un géomètre-expert la détermination des limites et la superficie réelle.

Cette intervention éventuelle ne remettra pas en cause les engagements résultant des présentes.

### Division cadastrale

La parcelle originairement cadastrée section                    numéro                    lieudit pour une contenance de                    a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes.

Cette division résulte d'un document modificatif du parcellaire dressé par géomètre expert à                    , le                    sous le numéro                    .

Une copie de ce document est annexée.

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

### BORNAGE

Le **PRENEUR** précise qu'un bornage effectué par Géomètre-Expert a fixé les limites du terrain d'assiette.

Ce bornage a été établi par                    , Géomètre-Expert à                    , le                    , et le procès-verbal est annexé.

### Zone d'aménagement concerté

Le bien vendu constitue l'un des lots de la ZAC DE BAROUCCHAT.

Il est précisé :

- Que par délibération du 8 novembre 2011, le Comité syndical du Parc d'activités ARC-ISERE a approuvé le Dossier de Création de ZAC et son programme global prévisionnel des constructions ;

- Que par délibération en date du 22 janvier 2020, le Comité Syndical du Parc d'Activités ARC-ISERE a approuvé le Dossier de Réalisation de la ZAC, son programme des équipements publics à réaliser et à nouveau le programme global des constructions. Ce dossier de réalisation de la ZAC DE BAROUCCHAT comprenant :

- \* la délibération du 22 janvier 2020
- \* le cahier des charges architecturales, urbanistiques et paysagères
- \* le cahier des charges de cession de terrains
- \* le règlement technique ;

En surplus Le BAILLEUR porte à la connaissance du PRENEUR

- \* l'étude géotechnique établi par IMSRN en date du 21 avril 2010 ;
- \* le rapport d'étude géotechnique établi par 2SAVOIE GEOTECHNIQUE en date du 8 octobre 2020 et 8 janvier 2024 ;
- \* l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2018 portant autorisation environnementale
- \* l'arrêté préfectoral du 3 décembre 2019 déclarant d'utilité publique le projet d'extension du parc d'activités économiques d'Arc-Isère
- \* le plan de récolement des réseaux établi par ALTITUDESVRD en date du 3 juillet 2023
- \* le contrat de fourniture d'eau à usage énergétique administré par le syndicat mixte avec obligation de raccordement et d'abonnement pour le chauffage et rafraîchissement de la future construction

Une copie desdites pièces demeure annexée aux présentes.

Le **PRENEUR** s'engage à exécuter toutes les charges, clauses et conditions contenues dans les documents ci-dessus annexés aux présentes dont il a eu parfaite connaissance pour lui avoir été communiqué entièrement à ce jour, ainsi que son représentant ès-qualités le déclare.

## EFFET RELATIF

### DIVISION DU SOL – DISPENSE D'AUTORISATION

L'immeuble provient d'une division de propriété.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le cas en l'espèce est le a).

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

## ORIGINE DE PROPRIETE

Le bailleur est propriétaire des biens objets des présentes par suite des faits et actes suivants :

## SERVITUDES

Le bailleur déclare qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur les immeubles loués et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune autre que celles éventuellement indiquées au présent acte ou relative aux pièces annexés aux présentes ou au permis de construire.

## CONDITIONS GENERALES

**1)** - 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 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.

**2)** - 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.

À cet égard, le bailleur déclare qu'à sa connaissance il n'existe pas d'autres servitudes que celles résultant des conventions le cas échéant rapportées aux présentes.

Le bailleur déclare :

- qu'il n'a personnellement créé ni laissé acquérir aucune servitude quelconque sur le bien loué ;
- 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 terrain 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 ;
- que le terrain loué n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation classée.

#### **GARANTIE D'ÉVICTION**

Le preneur bénéficiera sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière de la garantie en cas d'éviction organisée par l'article 1626 du Code civil.

À ce sujet, le bailleur déclare :

- qu'il n'existe sur le bien aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation,
- qu'il n'existe aucun litige en cours et aucune procédure sur le bien ;
- qu'il n'a conféré à personne d'autre qu'au preneur un droit quelconque sur le bien dont il s'agit résultant d'un compromis ou d'une promesse de vente, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité, et qu'il n'existe aucun empêchement à cette vente.

#### **ÉTAT DU BIEN**

Le preneur sera, lors de la constatation authentique de la réalisation des présentes, subrogé dans tous les droits du bailleur relativement au bien.

Le preneur, sous réserve des déclarations faites et des garanties consenties dans l'acte par le bailleur, prendra le bien dans l'état où il se trouvera au jour de l'entrée en jouissance, sans garantie de la part de ce dernier en raison des vices apparents ou cachés dont le sol et le sous-sol pourraient être affectés.

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

Toutefois, et par dérogation aux principes énoncés ci-dessus, le bailleur sera tenu à la garantie des vices cachés ou des dommages à l'ouvrage suivant le cas, dans les termes de droit, s'il est un professionnel de l'immobilier ou si la mutation intervient dans les dix ans de la réalisation de travaux entant dans le champ d'application des articles 1792 et suivants du Code civil, mais, dans ces derniers cas, dans la mesure où le bailleur a réalisé ou fait réaliser lui-même lesdites travaux.

### **CONTENANCE DE L'ASSIETTE FONCIERE**

Le bailleur ne confère au preneur aucune garantie de contenance de l'assiette foncière, toute erreur en plus ou en moins excédât-elle un vingtième devra faire le profit ou la perte de ce dernier.

### **SITUATION LOCATIVE**

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

### **DUREE**

La durée du contrat couvre la période des travaux et la période d'exploitation de l'ensemble immobilier. Le présent bail à construction est consenti et accepté pour une durée de \_\_\_\_\_ qui commencera à courir le \_\_\_\_\_ pour se terminer le \_\_\_\_\_.

À l'expiration de la durée prévue ci-dessus, le preneur ou son ayant droit ne pourra en aucun cas se prévaloir d'un quelconque droit au maintien dans les lieux ou au renouvellement de son bail.

Le tiers au profit duquel les biens ont été sous-loués par le preneur ne pourra prétendre au versement d'aucune indemnité d'éviction à l'issue du bail à construction.

### **PROROGATION**

En aucun cas, la durée du présent bail à construction ne pourra faire l'objet d'une prorogation par tacite reconduction (article L 251-1 du Code de la Construction et de l'Habitation).

Sa prorogation 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.

Il est convenu que les parties disposeront d'un délai de **CINQ (5) ANS** avant la fin du bail pour se rencontrer et négocier une prorogation du bail à construction.

Si, dans ce délai de **CINQ (5) ANS** aucun avenant de prorogation n'a été conclu entre les parties, alors le présent bail prendra fin dans les conditions énoncées par les présentes.

### **CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **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 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 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 des éléments d'infrastructure ou d'équipement qui peuvent être nécessaires à la desserte et, d'une manière générale, à la mise en fonctionnement de l'ensemble immobilier projeté.

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

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

### CONDITIONS D'EXECUTION DES TRAVAUX

#### 1) Maîtrise de l'ouvrage

Le preneur agit en qualité de maître d'ouvrage et fait son affaire du financement de la totalité des travaux. Il assume les responsabilités correspondantes.

Il sera seul qualifié tant pour donner les instructions nécessaires à la poursuite des travaux que pour en prononcer la réception.

#### 2) Maîtrise d'œuvre

Le preneur s'engage à confier à un maître d'œuvre, choisi par lui, la maîtrise d'œuvre des travaux de gros œuvre ainsi que des travaux d'aménagement intérieur et extérieur.

### DELAI D'EXECUTION DES TRAVAUX

Le preneur s'oblige à commencer les travaux avant le                    manière que les constructions projetées et les éléments d'infrastructure et d'équipement soient totalement achevés au cours du                    TRIMESTRE                    .

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.

Le respect des termes et échéances du présent bail étant une condition essentielle du contrat, les dispositions suivantes s'appliqueront en cas de retard :

1) dans le cas où les travaux n'auraient pas commencé à la date limite visée ci-dessus, une pénalité forfaitaire d'un montant de trois cents Euros (300,00 EUR) par jour sera exigible du preneur, sans que le bailleur soit tenu à une quelconque mise en demeure préalable.

En outre, si le retard pris dans le commencement des travaux par rapport à la date stipulée ci-dessus dépasse soixante (60) jours, le présent bail pourra être résilié de plein droit si bon semble au bailleur, sans préjudice de tous dommages et intérêts que le bailleur pourrait réclamer en réparation du préjudice subi.

La résiliation prend effet de plein droit, un mois après mise en demeure non suivie d'effet. Il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations et travaux effectués. Le constat fait l'objet d'un procès-verbal qui précise les mesures conservatoires que le bailleur doit prendre pour assurer la conservation et la sécurité des prestations et travaux exécutés ;

2) dans le cas où, après commencement des travaux, le chantier serait interrompu pendant une période supérieure à soixante (60) jours, et huit (8) jours après mise en demeure de reprendre les travaux non suivie d'effet, une pénalité forfaitaire de trois cents Euros (300,00 EUR) par jour sera exigible du preneur ;

3) dans le cas où la date d'achèvement des travaux visée ci-dessus serait dépassée, une pénalité forfaitaire de retard d'un montant de trois cents Euros (300,00 EUR) par jour sera exigible du preneur.

### DETERMINATION DE L'ACHEVEMENT

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 dans les conditions prévues à l'article R 462-1 du Code de l'urbanisme. 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 CHAMBERY 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.

#### **DETERMINATION DE LA CONFORMITE**

Le preneur s'oblige à déposer la déclaration d'achèvement et de conformité auprès de la Mairie.

Il s'oblige à obtenir de l'administration une attestation certifiant la conformité des travaux avec le permis de construire ou que la déclaration n'a pas été contestée.

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 deux 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 quatre 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.

#### **DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE (D. I.U. O).**

Le **PRENEUR** s'engage à remettre à première demande BAILLEUR après la réception des travaux, un exemplaire du dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage visé par l'article L. 4532-16 du Code du travail.

Le **BAILLEUR** déclare que la remise de ce dossier constitue pour lui l'une des obligations essentielles du **PRENEUR**.

Le **PRENEUR** s'oblige à effectuer le dépôt, à ses frais exclusifs, dudit dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage au rang des minutes de l'office du notaire soussigné, si le **BAILLEUR** le souhaite.

#### **CONSTITUTION ET ACQUISITION DE DROITS REELS**

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'acquiescer 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 délivrance de

l'attestation visée ci-dessus. Le preneur devra, dans le délai de trois mois à compter de la délivrance de l'attestation visée ci-dessus, 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.

À l'expiration du bail à construction 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 toutes les sûretés réelles et hypothèques conférées par le preneur et ses ayants cause, s'éteindront de plein droit. Toutefois, si le bail prend fin avant son terme contractuel par résiliation amiable ou judiciaire, les privilèges ou hypothèques visés au premier alinéa 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.

### **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 preneur jouira des biens loués en bon père de famille. Il ne pourra, en aucun cas, exiger du bailleur aucune espèce de réparation sur les constructions qu'il aura édifiées.

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 petites ou grosses.

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

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

### **CESSION - APPORT EN SOCIETE**

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.

### LOCATIONS

Le preneur pourra louer librement 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 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.

En tant que de besoin, il est rappelé au preneur que les dispositions d'urbanisme applicables à la zone prohibe toute destination d'habitation.

À ce titre et en conséquence du droit du bailleur de retrouver en fin de bail la libre disposition des biens objet des présentes et de son acquisition automatique de la propriété des constructions qui y ont été réalisées, le preneur veillera à ce que lesdits baux, droits d'usage ou conventions d'occupation qu'il aurait consentis durant la durée du bail stipulent expressément qu'ils ne sauraient se poursuivre au-delà de ce terme, ceci afin de s'assurer que les locaux ainsi concernés soient rendus libres de toute occupation. Au demeurant, le preneur déclare assumer à cet égard auprès du bailleur tous frais et indemnités que viendrait à engendrer la situation où un occupant, désormais sans droit ni titre, refuserait néanmoins de quitter les lieux.

### 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.

### CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURE

Le PRENEUR fera son affaire personnelle, dès son entrée en jouissance, de la souscription de tous contrats de distribution et de fourniture indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble à construire.

Il devra pendant toute la durée du bail, être à jour des factures mises en recouvrement liées à ses contrats de distribution et de fourniture, afin que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété à ce sujet.

### ASSURANCES

Le preneur s'engage à souscrire :

1) dès l'ouverture du chantier, les assurances couvrant les risques liés à la réalisation des travaux de construction, et notamment l'assurance dommage-ouvrage prévue à l'article L. 242-1 du Code des assurances ;

2) dès réalisation du clos et du couvert, une police d'assurance de l'immeuble portant sur les risques d'incendie, d'exploitation et de dégât des eaux ;

3) à compter de l'utilisation de l'immeuble, une assurance de responsabilité civile garantissant le bailleur et les tiers contre toutes conséquences dommageables d'accident ayant pour origine l'exploitation des constructions édifiées.

Ces assurances seront 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 au bâtiment édifié 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 :

- 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.
- 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.

### **RESILIATION**

Le présent bail pourra être résilié de plein droit pour défaut de paiement de son prix, des impôts et charges, de défaut d'assurance, défaut d'entretien, de non-respect des caractéristiques des constructions, des délais, de l'obligation d'assurance, un mois après mise en demeure mentionnant expressément cette clause résolutoire.

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

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

Résiliation amiable et possibilité d'allongement de la durée (ou rechargement du bail) :

En cas de cession du bail à construction par le PRENEUR, le présent bail pourra être résilié amiablement avant son terme, d'un commun accord entre les parties à l'acte, sans indemnité, en vue de la conclusion d'un nouveau bail à construction, aux conditions de durée et aux conditions financières en vigueur au moment de la résiliation.

Ce nouveau bail ne pourra être conclu que si un programme d'investissement conséquent (édification d'un bâtiment nouveau, extension du bâtiment existant, toute autre opération impliquant des travaux de construction,...) est envisagé sur l'assiette du bail à construction.

De la même manière et à la demande du PRENEUR, si un programme d'investissement conséquent est envisagé sur l'assiette du bail à construction, le BAILLEUR pourra :

- soit résilier le présent bail sans indemnité et conclure un nouveau bail avec le même preneur, aux conditions de durée et aux conditions financières en vigueur au moment de la résiliation,
- soit allonger la durée du bail aux conditions financières en vigueur au moment du rechargement.

Si le tènement est soumis au statut de la copropriété au moment du projet de construction, la résiliation amiable anticipée, en vue de la conclusion d'un nouveau bail selon les conditions ci-dessus, devra être approuvée à l'unanimité par l'Assemblée Générale des copropriétaires.

### **Conséquences de la résiliation**

Les conséquences fiscales de la résiliation sont les suivantes :

- si la résiliation a lieu après dix-huit années de bail, il y a une imposition au titre des revenus fonciers basée sur une assiette correspondant au prix de revient de l'immeuble déduction faite d'un abattement de 8% par an lorsque la résiliation se passe entre dix-huit et trente ans de bail, et l'imposition peut être étalée sur quinze ans sauf si revente de l'immeuble entre temps ;
- si la résiliation a lieu après moins de dix-huit années de bail, il y a une imposition au titre des revenus fonciers correspondant à la valeur des constructions dans les conditions de droit commun.

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.

### **PROPRIETE 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.

- À la fin du bail :

A l'expiration du bail, par arrivée du terme ou par résiliation amiable ou judiciaire, 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, deviendront de plein droit la propriété du bailleur, sans qu'il soit besoin d'aucun acte pour constater cette accession.

Le preneur pourra être amené à procéder à la régularisation du droit à déduction dont il a bénéficié sur la taxe sur la valeur ajoutée qui grevé les immobilisations réalisées depuis moins de vingt ans.

Dans l'état actuel du droit fiscal lorsque la remise des constructions au bailleur est effectuée sans indemnité il faut distinguer selon la durée du bail. Si la durée du bail est supérieure ou égale à trente ans, la remise des constructions ne donne lieu à aucune imposition. Par contre, si la durée est comprise entre dix-huit et trente ans, la remise s'analyse en un supplément de loyer constitutif pour le bailleur d'un revenu foncier. L'impôt n'est toutefois dû que sur le prix de revient des constructions sous déduction d'une décote égale à 8 % par année de bail au-delà de la dix-huitième. Cet impôt peut être échelonné sur quinze ans. Si la vente du bien intervient avant les quinze ans, le solde restant dû est exigible.

L'application de ce régime dérogatoire est subordonnée à ce que les constructions ne se trouvent pas inscrites à l'actif du bilan du bailleur pour une valeur supérieure à leur coût de revient.

#### **LOCATION DE L'IMMEUBLE A LA FIN DU BAIL - DROIT DE PREFERENCE DU PRENEUR**

Dans la mesure où le BAILLEUR déciderait, le bail à construction étant arrivé à son terme, de donner à bail l'immeuble dont il s'agit, il s'engage à conférer au PRENEUR aux présentes la préférence, ce que ce dernier, en sa qualité, accepte.

Le BAILLEUR devra alors notifier au PRENEUR, par acte extrajudiciaire, son intention de louer et les conditions de cette location.

Le PRENEUR disposera, à réception, d'un délai de trente jours francs pour se déterminer, son acceptation devant s'effectuer par acte extrajudiciaire adressé dans ce délai. En cas de non-réponse de la part du preneur dans le délai de trente jours, il sera définitivement déchu de son droit de préférence.

Ce droit de préférence accordé par le BAILLEUR au PRENEUR a les caractéristiques suivantes :

- il ne pourra être dans sa durée d'exercice supérieur à \_\_\_\_\_ années à compter du jour où le bailleur est devenu propriétaire des constructions ;
- il deviendra caduque en cas de résiliation judiciaire ou anticipée des présentes, sauf accord des parties dans cette dernière hypothèse ;
- les ayants-cause du BAILLEUR sont tenus de l'obligation résultant de ce pacte ;
- ce droit de préférence est personnel au PRENEUR.

#### **SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE**

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 bail à construction est consenti et accepté moyennant un loyer unique hors taxe de \_\_\_\_\_ que le preneur s'oblige à payer au bailleur ce jour par l'intermédiaire de la comptabilité du notaire soussigné, au comptable public du Syndicat Mixte ALP'ARC, Bailleur.

#### **INTERVENTION DU COMPTABLE PUBLIC**

en l'Office Notarial du Notaire soussigné, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Madame Corinne MORENO, en sa qualité de Payeur

départementale, comptable public du syndicat mixte, aux termes d'une procuration sous seing privé en date du , ci-annexée, en application de l'article 16 du décret numéro 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique, à l'effet d'effectuer les vérifications nécessaires à la régularisation du présent bail entre les parties susnommées, de reconnaître avoir reçu du PRENEUR, en moyen légaux de paiement, le montant du loyer payable en totalité au jour des présentes et à cet effet donner, quittance pure et simple.

## DIAGNOSTICS

### DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

#### Radon

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Etat des risques

Un état des risques est annexé.

Le **LOCATAIRE** déclare que ledit état lui a été remis le , lors de la première visite du bien.

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

#### **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.

#### **Document d'information**

Le document d'information prescrit par l'article L 125-7 du Code de l'environnement et établi par le propriétaire le \_\_\_\_\_ pour le **BIEN** objet des présentes, est annexé aux présentes.

Ce document mentionne, conformément aux dispositions de l'article R 125-26 du même Code, relativement aux secteurs d'information sur les sols :

- le dernier arrêté pris par le préfet en application de l'article R 125-45 ou de l'article R 125-47,
- les informations mises à disposition dans le système d'information géographique prévu à l'article R 125-45,
- les dispositions de l'article L 556-2 du Code de l'environnement.

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

Un état des risques de pollution des sols est annexé.

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

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

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

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

En l'espèce l'immeuble se trouve dans une zone \_\_\_\_\_ .



Une copie de la cartographie est annexée.

### **SITUATION HYPOTHECAIRE**

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                   annexé.

### **ORIGINE DE PROPRIÉTÉ**

### **DECLARATIONS FISCALES**

Le bailleur déclare, conformément aux dispositions de l'article 260 5° du Code général des impôts, opter pour la soumission du présent bail à construction à la taxe sur la valeur ajoutée, en conséquence il sera redevable de cette taxe lors de l'encaissement des loyers.

Ladite TVA sera acquittée par le bailleur redevable fiscal sur déclaration CA3 auprès de la recette des Impôts de CHAMBERY où il est identifié sous le numéro FR

La base d'imposition à la taxe sur la valeur ajoutée, conformément aux dispositions de l'article 266 5° du Code général des impôts, est constituée par le montant du loyer, soit en l'espèce .

Le bailleur remet ce jour au preneur une facture faisant apparaître le calcul et le montant de la TVA acquittée par le PRENEUR à ce jour par la comptabilité de l'Office notarial.

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 sera perçue lors de la publication des présentes sur la valeur cumulée des loyers et la valeur résiduelle des constructions en fin de bail, soit sur un montant de .

### **PUBLICITE FONCIERE**

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.

La taxe de publicité foncière au taux de 0,70 % (article 742 du Code général des impôts) et la contribution de sécurité immobilière au taux de 0,10 % (article 881 K du Code général des impôts) sont liquidées, pour la taxe sur le montant hors taxe du financement, et pour la contribution sur le montant cumulé des loyers additionné des charges imposées de crédit-preneur (ou de la valeur locative réelle).

### **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 EXECUTOIRE**

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 RECIPROQUE**

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

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

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

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

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,

- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

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

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

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

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

### **FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

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

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

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

### **DONT ACTE sans renvoi**

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

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

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