

NR/CL/ 101210601

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

**À LAVAL (Mayenne), au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Nadine RIOU, Notaire associé soussigné, membre de la Société Civile Professionnelle titulaire d'un Office Notarial à la Résidence de LAVAL, 16 rue de l'Ancien Evêché, dénommée "Nadine RIOU, Catherine TOMBECK et Pierre-Henry FOUILLEUL, Notaires associés",**

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

**ONT COMPARU**

La **Ville de LAVAL**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de la Mayenne, dont l'adresse est à LAVAL (53000), Hôtel de Ville - Place du 11 Novembre, identifiée au SIREN sous le numéro 215.301.300.

Figurant ci-après sous la dénomination "Bailleur ».

**D'UNE PART**

La société dénommée Société par action simplifiée unipersonnelle (SASU) TLK, société par action simplifiée au capital de 1 500 € (mille cinq cent euros), dont le siège est à Laval (53000), 0556 Route d'Angers – Chemin de la Croix Bataille, lieu-dit Circuit de Karting Beausoleil, identifiée au SIREN sous le numéro 949 416 515 et immatriculée au Registre des Commerce et des Sociétés de Laval.

**SOCIÉTÉ DE MR GERVAIS QUI DOIT ÊTRE NOUVELLEMENT CRÉÉE  
(KBIS + STATUTS)**

Figurant ci-après sous la dénomination "Preneur".

**D'AUTRE PART**

## **PRÉSENCE - REPRÉSENTATION**

- La Ville de LAVAL est représentée à l'acte par Monsieur Florian BERCAULT, Maire de la Ville de LAVAL, spécialement habilité aux termes d'une délibération motivée en date du 17 juillet 2020 visée par la le , dont une ampliation est demeurée annexée.

Ou

- La Ville de Laval est représentée à l'acte par Monsieur Antoine CAPLAN, adjoint au Maire en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Florian BERCAULT, Maire de la Ville de Laval, aux termes d'un arrêté municipal contenant délégation de fonctions en date du 24 juillet 2020 télétransmis à la Préfecture de la Mayenne le 29 juillet 2020.

Monsieur Florian BERCAULT, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes d'une délibération du Conseil municipal en date du 20 mars 2023, ci-après annexée.

- La société dénommée Société par action simplifiée unipersonnelle (SASU) TLK est représentée à l'acte par Monsieur David GERVAIS, +++++ agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par délibération en assemblée générale de ladite société en date du ... annexées aux présentes (statuts + délibération).

## **DÉLIBÉRATION**

Le représentant du Bailleur est spécialement autorisé à réaliser la présente opération pour le compte de celle-ci aux termes de la délibération sus-énoncée.

Ladite délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance effectué dans la huitaine ainsi que l'article L. 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit.

Observation étant faite que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code susvisé s'est écoulé sans que le Bailleur ait reçu notification d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif, ainsi que son représentant susnommé le déclare.

**LESQUELS** exposent tout d'abord ce qui suit :

### **EXPOSE**

La Ville de LAVAL est aujourd'hui propriétaire de 06ha 43a 14ca de foncier sur lequel est installée l'activité de Karting situé à l'espace Beausoleil, route d'Angers à Laval.

La gestion du site est confiée à deux structures associatives qui collaborent pour animer sportivement le site, en assurer la gestion et sont à l'origine du développement de cet équipement à fort rayonnement pour le territoire.

Pour autant, le modèle associatif connaît des limites et ne permet pas de réaliser les investissements conséquents nécessaires à la remise à niveau du site.

La Ville a été saisie par Monsieur Gervais gérant de la Société par action simplifiée unipersonnelle (SASU) TLK, d'une demande de bail emphytéotique, dont le projet d'investissement permet de répondre aux besoins de développement et modernisation des équipements du site. En effet, ce bail emphytéotique permettra :

- tant au Preneur qu'à l'association sportive présente sur le site, de disposer d'un équipement de haut niveau, lui permettant d'organiser des courses à fort rayonnement ;
- le développement par le Preneur d'une activité économique en capacité de prendre en charges les montants d'investissements nécessaires à la remise à niveau du site ;
- de créer les conditions de maintien d'une bonne entente entre les acteurs sur le long terme.

La Ville de LAVAL confie à une personne morale de droit privé l'aménagement (construction et/ou l'extension/rénovation) d'un équipement sportif existant dont la gestion est laissée libre à ladite personne morale de droit privé et ce, à ses risques et périls.

**CECI EXPOSÉ, il est passé à l'acte objet des présentes :**

### **BAIL EMPHYTÉOTIQUE**

La Ville de LAVAL, Bailleur, donne à bail emphytéotique, conformément aux dispositions de l'article L 1311-2 du Code général des collectivités territoriales, au Preneur, qui accepte, le bien dont la désignation suit.

### **IDENTIFICATION DU BIEN**

#### **DÉSIGNATION**

#### **À LAVAL (53000) – Route d'ANGERS**

Une piste de karting avec un bâtiment d'une superficie actuelle de 570 mètres carrés environ, comprenant un sous-sol (182 m<sup>2</sup>) et un rez-de-chaussée (388 m<sup>2</sup>).

Pour plus de précisions sur les biens loués, reprendre l'état des lieux préalable de l'huissier de justice.

Le tout figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BP	328	Circuit de Karting Beausoleil	06ha 43a 14ca

Tel que ces biens existent, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve, dénommés ci-après les « biens », le « site ».

#### **Division cadastrale**

La parcelle originellement cadastrée section BP numéro 320 pour une contenance de 8ha 37a 48ca a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes :

- La parcelle mise à bail cadastrée section BP numéro 328 surlignée teinte jaune au plan de division ci-annexé.
- Le Bailleur conserve la propriété de :
  - La parcelle désormais cadastrée section BP numéro 329 pour une contenance de 1ha 01a 94ca, désigné teinte bleu au plan de division ci-annexé.

**Cette division résulte d'un document modificatif du parcellaire dressé par le cabinet Harry LANGEVIN, géomètre expert à CHÂTEAU-GONTIER SUR MAYENNE, le 20 Janvier 2023 sous le numéro 4704E.**

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 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 par la Ville avant le premier janvier mille neuf cent cinquante-six (1<sup>er</sup> janvier 1956).

## **DIVISION D'IMMEUBLE – DISPENSE DE DÉCLARATION PRÉALABLE OU DE PERMIS D'AMÉNAGER**

L'immeuble provient d'une division de propriété.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **CONSISTANCE – RÉGLEMENTATION**

### **1°) Consistance-servitudes-**

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

**À ce sujet, le Bailleur déclare qu'à sa connaissance, il n'existe aucune servitude sur les biens. Il n'est pas fait mention sur les titres de propriété antérieurs de servitudes pouvant encore exister à ce jour.**

### **2°) Réglementation**

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

## **ÉTAT DES LIEUX**

### **1°) Entrée**

**Un état des lieux contradictoire a été établi par Maître Olivier GOHIER, Huissiers de Justice à Laval (53000), dont un exemplaire est demeuré ci-annexé. L'huissier de justice a dressé la liste des biens, équipements et installations mis à bail.**

Cet inventaire permettra au Bailleur de connaître l'état des biens, leur évolution et de suivre les renouvellements réalisés.

## **2°) Sortie**

À la fin du bail, avant leur remise au Bailleur, les biens objets du présent bail seront soumis à un état des lieux contradictoire et, à toutes fins utiles, à des vérifications et/ou un inventaire complémentaire, destinés à constater qu'ils répondent bien aux stipulations prévues dans le présent bail. Cet état des lieux sera établi par Huissier de Justice, à la requête du Bailleur. Le Bailleur en avisera au préalable le Preneur et lui indiquera les jours et heure fixés de l'état des lieux, mais également des vérifications et/ou inventaire. À défaut de réponse de la part du Preneur dans un délai de 15 jours ouvrés, le Bailleur réitère sa notification par lettre recommandée avec accusé de réception en convoquant le Preneur. En cas de silence du Preneur après la seconde notification, la visite réalisée, ainsi que les constatations lui seront opposables. Le Preneur devra présenter et remettre tous les documents d'entretien, livres de bord adéquats permettant de vérifier l'entretien normal et le bon déroulement des contrôles périodiques des biens dans un délai d'un mois à compter de la visite. À défaut, le Bailleur commandera aux frais du Preneur toutes les mesures utiles de diagnostics, réparations ou de remplacements des biens et installations présents sur le site.

## **DURÉE**

**Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de VINGT-DEUX (22) années entières et consécutives prenant effet le premier avril deux mille vingt-trois (1<sup>er</sup> avril 2023) pour finir le trente mars deux mille quarante-cinq (30 mars 2045).**

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

Le bail prendra fin à l'arrivée du terme, sans que le Bailleur soit tenu de délivrer congé au Preneur.

À l'expiration de la durée du bail, le Preneur a l'obligation de quitter les lieux et de cesser son activité en ces lieux, il ne pourra en aucun cas se prévaloir d'un quelconque droit au maintien dans les lieux ou au renouvellement.

Les parties pourront convenir d'une nouvelle location entre elles, et décident ici qu'un an avant la fin du présent bail, elles pourront se rapprocher à ce sujet, et décider des modalités pratiques d'un éventuel renouvellement.

## **DESTINATION DES BIENS**

Il a été convenu entre les parties que les activités exercées sur les biens loués seront les suivantes :

- **Location de karts ;**
- **Cours de pilotage ;**
- **Organisation de séminaires en endurance ;**
- **Exploitation d'une activité de restauration/bar ;**
- **Organisation de tous évènements complémentaires ou accessoires aux activités autorisées au sein du site, à l'exception de toutes activités contraires aux bonnes mœurs et à l'ordre public.**

Le Preneur déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité et s'engage à respecter toutes les obligations administratives ou autres, réglementant son activité, de façon à ce que le Bailleur ne puisse en aucun cas être inquiété à ce sujet.

**Le Preneur s'engage à recueillir l'accord du Bailleur pour tout contrat de bail commercial qu'il souhaiterait conclure avec un tiers au présent bail pour l'exploitation de l'activité de restauration.**

En cas d'absence de réponse du Bailleur dans un délai de 30 jours, suivant l'envoi de la lettre portant demande d'autorisation, le silence du Bailleur vaudra acceptation.

Le Preneur s'engage à mettre fin à l'exploitation de l'activité de restauration, qu'elle soit en son nom propre, ou à bail commercial avec un tiers, au terme du présent bail.

Le Preneur s'engage à prendre à sa charge les indemnités d'éviction qui résulteront de la cessation de l'exploitation de l'activité de restauration au terme du présent bail, si cette activité est exploitée par un tiers aux présentes.

#### **Exploitation du site :**

Le preneur est chargé, à ses risques et périls, de l'exploitation du site, dans les conditions fixées aux présentes. Le Preneur qui est autorisé à développer des activités commerciales, supporte ainsi, à ses risques et périls les charges d'exploitation de l'ensemble du site.

Pour ses activités, le Preneur fixe librement les horaires d'ouverture du site et pourra les communiquer au Bailleur.

Le Preneur est tenu d'assurer la continuité de son activité dans la limite des périodes d'ouverture.

**Le Preneur convient de mettre à disposition la piste et les équipements du site à :**

- l'association choisie par la Ville, à ce jour Association Sportive du Karting (ASK), Association ayant son siège, au Chemin de la Croix Bataille 53 000 LAVAL.

Par conséquent, suivant un planning annuel des courses, établi en début de chaque année sous l'égide de la fédération internationale de l'automobile (FIA), de la fédération française de sport automobile (FFSA) et des Comités Régionaux de Karting, l'ASK se réserve l'occupation du site minimum six (6) semaines, maximum huit (8) semaines complètes par saison, et ce sans versement d'une contribution financière au Preneur.

Le site du karting est soumis à une homologation d'une durée de 4 (quatre) ans de la FFSA ainsi que de la de la Commission internationale du karting, et à une autorisation de la préfecture ; le respect des normes étant essentiel pour l'exploitation de la piste, le Preneur s'engage à respecter ces contraintes et à assurer la mise aux normes du site et des infrastructures. Par conséquent, le Preneur s'engage à prendre toutes les mesures nécessaires au renouvellement de l'homologation, ainsi que de la mise aux normes du site.

**Le Preneur communiquera au Bailleur :**

- Un calendrier hebdomadaire faisant apparaître les créneaux d'accès à la piste par alternance entre les licenciés de la FFSA et les prestations offerts par le Preneur. Les licenciés de la FFSA sont libres de s'entraîner sur le circuit suivant des horaires établis d'un commun accord entre avec l'ASK et le Preneur.
- La mise à jour des calendriers annuels des périodes de mise à disposition devra être communiquée annuellement au Bailleur en début de saison.

#### **REDEVANCE**

**Le bail est consenti et accepté moyennant une redevance annuelle fixée à TREIZE MILLE EUROS HORS TAXES (13.000,00 euros HT).**

Ce montant sera actualisé chaque année, à la date anniversaire de prise d'effet du bail.

Le Preneur s'oblige à la payer au Bailleur ou à son fondé de pouvoir le de chaque année, le premier paiement devant être effectué le .

Le paiement des redevances s'effectuera au Receveur Municipal par chèque ou virement bancaire.

### **RÉVISION DE LA REDEVANCE**

La redevance ci-dessus fixée sera susceptible d'être révisée à l'expiration de chaque année dans les conditions prévues par la législation en vigueur.

L'indice de révision pris pour base est celui du coût de la construction publiée par l'INSEE, pour le trimestre de l'année soit points.

Si pour un motif quelconque, la redevance en question n'était pas définitivement fixée lors de l'échéance du terme qui suivra la demande de révision, le Preneur ne pourrait pas en profiter pour différer le paiement et il devra verser dès la présentation de la quittance, une somme égale à celle acquittée précédemment, sauf compte ultérieur, à moins que la juridiction saisie, si le différent venait devant elle, estime utile de fixer un loyer provisoirement différent, notamment à la demande en révision faite dans les formes légales.

### **TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE**

Le Bailleur déclare vouloir soumettre le présent bail à la taxe sur la valeur ajoutée conformément aux dispositions de l'article 260 6° du Code général des impôts, en conséquence la redevance s'entend hors taxe. À ce sujet, il précise que le Preneur est redevable de ladite taxe, ce que celui-ci justifie. En conséquence, le Bailleur s'engage à déposer sa déclaration d'option dans les plus brefs délais à la Recette des Impôts de LAVAL.

Il est ici précisé que cette option prend effet le premier jour du mois suivant sa déclaration au service des impôts. Cette option pourra être dénoncée à tout moment après une durée initiale de cinq années civiles à partir de celle de l'option. La dénonciation de l'option a pour conséquence l'obligation pour l'assujetti de procéder à la régularisation de la taxe sur la valeur ajoutée.

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

### **IMPÔTS ET TAXES**

Le Preneur devra acquitter toutes les contributions et charges relatives au fonds exploité.

Tous les impôts et taxes quels qu'ils soient, liés à l'exploitation du site sont à la charge du Preneur. Il en va de même de la taxe foncière.

Le Preneur s'acquittera de ses contributions personnelles, la contribution économique territoriale, les taxes annexes et additionnelles aux précédentes, les taxes fiscales et parafiscales issues directement de l'activité propre du bail.

Le Preneur contractera tous abonnements directs pour la fourniture d'électricité, eau, téléphone éventuellement nécessaires à la réalisation des travaux, à l'exploitation ou à l'entretien dans les lieux occupés et en règlera les quittances de manière à ce que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété à ce sujet.

### **CONDITIONS GÉNÉRALES ET PARTICULIÈRES**

#### **1. OBLIGATIONS À LA CHARGE DU BAILLEUR**

Le Bailleur s'engage à mettre à disposition du Preneur les biens tels qu'ils sont décrits ci-dessus et tels qu'ils résultent de l'état des lieux ci-annexé.

Le Bailleur déclare qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porté atteinte aux droits réels dont sera bénéficiaire le Preneur pendant toute la durée du bail.

## 2. DROITS ET OBLIGATIONS DU PRENEUR

**Dans tous les cas, le Preneur reste le seul garant envers le Bailleur des obligations définies par le présent bail.**

### Jouissance

Le Preneur prendra les biens ci-dessus désignés dans l'état où ils se trouvent lors de leur mise à disposition. Il en jouira raisonnablement sans commettre ni souffrir qu'il y soit fait des dégâts ou des dégradations.

Le Preneur profite du droit d'accession pendant toute la durée du bail et du droit d'affichage sur les biens loués pour ses propres productions et toutes les activités connexes et complémentaires.

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

Le Preneur est responsable, tant envers le Bailleur, qu'envers les tiers, des constructions existantes et de celles à venir, ainsi que de l'exploitation du site, le tout à ses risques et périls. **Il l'entretiendra et l'exploitera, en toute sécurité, s'engage à le maintenir en état permanent d'utilisation effective et en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propriété.** Le Preneur veille à ce que le site, ainsi que les biens qui y sont édifiés conviennent toujours à l'usage auquel ils sont destinés, ainsi qu'il est précisé ici sous le titre « DESTINATION DES BIENS LOUES ».

Le Preneur ne peut opérer dans le fonds de changement pouvant en diminuer la valeur. Il peut effectuer sur le fonds dont il s'agit, toutes constructions et toutes améliorations. S'il fait des améliorations ou des constructions qui augmentent la valeur du fonds, il ne peut les détruire.

### Travaux

Le Preneur devra effectuer à ses frais et sous son entière responsabilité les réparations de toute nature, y compris grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil, par les normes en vigueur et par l'usage, ainsi que le remplacement de tous éléments des bâtiments et de ses aménagements au fur et à mesure que cela se révélera nécessaire.

### ***Mise aux normes des bâtiments***

De convention expresse, le Bailleur ne sera pas tenu d'effectuer les travaux rendus nécessaires par la mise en conformité des installations et des bâtiments d'exploitation existants à ce jour, avec les règles de protection de l'environnement imposées par l'autorité administrative. Toutefois, le Bailleur autorise, d'ores et déjà, le Preneur à effectuer ces travaux. Le Preneur informera alors le Bailleur de toutes les mesures qu'il aura pu prendre pour parvenir à cette mise aux normes techniques.

### ***Exécution des travaux d'entretien, d'aménagement et de construction***

Le Preneur a, à sa charge exclusive, la conduite de l'ensemble des opérations et notamment l'ensemble des études, le suivi des travaux, les opérations de réception, essais, contrôles ainsi que l'obtention de la conformité des opérations.

Le Preneur est garant de l'avancement des travaux et veille à leur parfait achèvement dans les délais prévus.

La réalisation des travaux doit être faite conformément à ceux-ci après désignés et dans le respect des règles d'urbanisme et de construction en vigueur.

Le preneur est tenu d'appliquer tous les textes et règlements en vigueur. Les travaux seront exécutés conformément aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.

**Le preneur s'engage à informer le Bailleur par tout moyen, du début des travaux.**



### **Modification des bâtis et aménagements du site**

En cas de modification des bâtiments et des aménagements, le Bailleur pourra avoir communication de toutes les pièces contractuelles et documents qu'il demandera; il se réserve le droit de solliciter une visite de chantier auprès du Preneur.

Toutes les modifications supplémentaires qui ne changent pas la nature ou la consistance du site et qui sont d'importance mineure, c'est-à-dire qui ne modifie pas le projet, qui sont rendues nécessaires à la réalisation du projet et qui n'entraînent aucune modification des délais de conception et/ou de réalisation, pourront être réalisées par le Preneur sans information au Bailleur.

Tous les travaux supplémentaires ou modificatifs rendus obligatoires par un texte législatif et/ou réglementaire applicable postérieurement à la date de signature du présent bail, feront l'objet d'une information formelle.

Le Preneur devra, dans tous les cas de travaux de modification, amélioration, réfection, remplacement des installations, respecter toute réglementation s'y rapportant. Il s'engage à supporter toutes les conséquences préjudiciables de tous ses travaux.

### **Détail des travaux envisagés :**

Le Preneur informe d'ores et déjà le Bailleur des travaux suivants qu'il effectuera sur les biens objets du présent bail :

- Travaux d'aménagement 2022,
- Achat de 25 kartings en 2022,
- Aménagement de l'ensemble immobilier en 2026.

Le preneur encourt des pénalités en cas de non-respect du délai de démarrage des investissements en 2027 et devra apporter par tout moyen au Bailleur la preuve justifiant son retard.

### **Responsabilités – Assurances :**

Le Preneur souscrira les assurances, (qui devront être renouvelées et maintenues pendant tout le cours du bail), ce afin de couvrir diverses responsabilités, pour une somme suffisante.

Le Preneur assurera les constructions réalisées, le mobilier, le matériel et plus généralement, tous les biens lui appartenant et garnissant le fonds, mais également le recours des propriétaires et le risque des voisins, ses salariés contre les risques d'accident du travail, tous risques notamment d'incendie, de tempête, de dégâts des eaux, et sa responsabilité civile envers les tiers. Il en paiera les primes à leurs échéances et justifiera de tout au Bailleur par la production des polices et des quittances, à sa demande.

En cas de sinistre partiel, les indemnités versées par l'assureur seront affectées à la reconstruction, réinstallation ou la remise en état des parties atteintes. Et en cas de sinistre total, les deux parties se rencontreront afin de décider du choix des reconstructions.

Le Preneur devra informer le Bailleur de tout sinistre affectant l'ensemble immobilier, ce dans un délai de trente (30) jours suivant la connaissance du sinistre. Le détail des sinistres, des réparations, et, le cas échéant, des primes perçues auprès des compagnies d'assurance sera précisé dans les documents comptables remis au Bailleur.

### **Cas de force majeure :**

Le Preneur répond de l'incendie sauf à prouver le cas fortuit, la force majeure ou le vice de construction antérieure aux présentes, ou que le feu ait été communiqué par un immeuble voisin.

Le Preneur n'encourt aucune responsabilité ou pénalité pour ne pas avoir exécuté (ou avoir exécuté avec retard) ses obligations au titre des présentes suite à la survenance d'un événement ayant le caractère de force majeure, entendu comme tout événement qui lui est extérieur, imprévisible et irrésistible et qui l'empêche d'exécuter

tout ou partie de ses obligations conformément à l'interprétation qui en est faite par les juridictions françaises, ou relevant du régime de l'imprévision.

Lorsque le Preneur invoque la survenance d'un événement de force majeure ou relevant de l'imprévision, il le notifie au Bailleur par écrit dans les plus brefs délais. La notification précise les faits invoqués au soutien de sa demande.

Il en sera de même en cas de survenance de tout événement de force majeure ayant une incidence sur les études, la réalisation des travaux l'exploitation du site, non imputable au Preneur.

À la demande du Bailleur, le Preneur apportera toutes pièces justificatives dans un délai de quinze (15) jours.

Dans tous les cas, les parties se rapprocheront pour déterminer la suite à donner au bail.

### ***Renonciation de l'engagement de la responsabilité du Bailleur***

Le Preneur renonce expressément à tout recours en responsabilité contre le Bailleur :

- en cas de vol, cambriolage ou tout acte criminel ou délictueux qui pourrait être commis dans les lieux loués ou les dépendances des lieux, sauf dans le cas où ces actes seraient commis par toute personne dont le bailleur serait reconnu civilement responsable ;
- en cas de suppression temporaire ou de réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le chauffage, etc ;
- en cas de trouble apporté à la jouissance du Preneur par la faute des tiers, quel que soit leur qualité, sauf si ce ou ces tiers relèvent de la responsabilité du Bailleur, le Preneur devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le Bailleur ;
- en cas d'inondation par refoulement d'égouts, humidité, infiltrations, fuites, le Bailleur n'étant aucunement responsable de tous dégâts ainsi occasionnés.

Il est convenu que le Preneur ne pourra demander de réduction partielle de la redevance pour perte partielle du fonds ou de son exploitation par cas fortuit.

### **Empiètement - Usurpations :**

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

### **Fin de bail – Obligation du Preneur**

Quelle que soit la cause de la fin du bail, à sa sortie, le Preneur devra restituer les lieux en bon état, conformément à l'état des lieux qui aura été dressé comme il est dit ci-dessus, tenant compte les modifications et transformations régulièrement autorisées et effectuées au cours du bail. Les biens (meubles ou immeubles), apportés ou réalisés par le Preneur deviendront la propriété du Bailleur à l'expiration du bail.

## **DROITS ET OBLIGATIONS DU PRENEUR - COMPTES RENDUS ANNUELS**

### **BILAN COMPTABLE**

À la demande du Bailleur, le Preneur lui fournira tout document comptable lui permettant de s'assurer de la bonne gestion du site et la bonne exécution du présent bail.

À la demande du Bailleur, le preneur lui communiquera :

- Un état du suivi du programme contractuel d'investissements à joindre en annexe et des éventuelles variations du patrimoine intervenues au cours de l'exercice ;
- Le cas échéant, un état du suivi des dépenses de renouvellement des biens nécessaires à l'exploitation du site ;

- Le cas échéant, un état des autres dépenses de renouvellement réalisées dans l'année conformément aux obligations contractuelles,

### **ACTIVITÉS DU SITE**

Le Preneur devra communiquer sous toute forme écrite au Bailleur, une évaluation de la qualité des services rendus par le preneur aux usagers du site, tout élément permettant d'apprécier la qualité du service et les mesures proposées par le Preneur pour une meilleure satisfaction des usagers. La qualité des services sera notamment appréciée à partir des indicateurs suivants :

- Le nombre d'entrées hors adhérents de l'association sportive choisie par la ville ;
- Nombre d'évènements organisés par an ;
- Nombre de prestations effectuées par an ;
- Nombre de places vendues pendant les évènements organisés sur le site.

Le Preneur s'engage à déterminer les indicateurs simples à recueillir et permettant d'atteindre les objectifs de suivi que tout acteur économique se doit de mettre en place et ce pour permettre dans la mesure du possible au Bailleur de suivre son niveau d'activité.

Des indicateurs de satisfaction des usagers dont le Preneur adressera le rapport au Bailleur tous les cinq (5) ans. Ce rapport retracera la qualité de l'expérience des usagers et leur niveau de satisfaction recueilli à la suite des évènements organisés par le preneur. Il conviendra de distinguer les usagers par catégorie :

- Les usagers adhérents de l'association sportive choisie par la Ville ;
- Les usagers clients du site (entreprises et particuliers) ;
- Les usagers scolaire et structures jeunesse ;
- Les publics visiteurs à l'occasion des évènements ;

Ces indicateurs doivent avoir pour objectif l'adaptation des actions de sécurité, de propriété, d'animation et de service mis en place. Il incombe au Preneur de déterminer la manière la plus efficace et opérationnelle possible pour recueillir l'avis des usagers.

### **HYPOTHÈQUE - CESSION - APPORT EN SOCIÉTÉ**

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

#### **1°) Cession du bail**

En application de l'article L.1311-3 du CGCT : " les droits résultant du bail ne peuvent être cédés, avec l'agrément de la collectivité territoriale, qu'à une personne subrogée au preneur dans les droits et obligations découlant de ce bail et, le cas échéant, des conventions non détachables conclues pour l'exécution du service public ou la réalisation de l'opération d'intérêt général. Par dérogation à l'alinéa précédent, les droits résultant du bail ne peuvent faire l'objet d'une cession lorsque le respect des obligations de publicité et de sélection préalables à la délivrance d'un titre, prévues à l'article L. 2122-1-1 du code général de la propriété des personnes publiques, s'y oppose"

Par conséquent, sous peine de nullité, la cession du présent bail ne peut être autorisée que sous condition de l'accord de la commune qui vérifiera notamment l'aptitude du cessionnaire, de la reprise entière du contrat pour sa durée restante sans possibilités de modifier ses éléments essentiels et de l'absence d'obligations de transparence

#### **2°) Hypothèque**

##### **En application de l'article L1311-3 du CGCT :**

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

1° Les droits résultant du bail ne peuvent être cédés, avec l'agrément de la collectivité territoriale, qu'à une personne subrogée au preneur dans les droits et

obligations découlant de ce bail et, le cas échéant, des conventions non détachables conclues pour l'exécution du service public ou la réalisation de l'opération d'intérêt général.

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

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

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

« Le contrat constituant l'hypothèque doit, à peine de nullité, être approuvé par la collectivité territoriale. »

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

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

.... »

**Par conséquent, tout contrat par lequel le Preneur consentira une hypothèque sur les ouvrages immobiliers objet des présentes devra à peine de nullité être approuvé par le Bailleur. Le Preneur s'engage donc à informer le Bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception, de tout projet de constitution de sûreté conventionnelle sur les biens loués et en attendre son approbation avant toute initiative à ce sujet.**

Les hypothèques sur lesdits droits réels ne pourront être prises pour une durée supérieure à la durée du bail et devront s'éteindre dans tous les cas, au plus tard, au terme du bail.

### **3°) Sous-location**

Le Preneur pourra sous-louer les biens, pour la durée du bail restant à courir ou pour une durée inférieure, et il informera le Bailleur des sous-locations qu'il effectuera, ainsi convenu entre eux.

Toutefois, le Preneur s'engage à recueillir l'accord le Bailleur pour tout contrat de bail commercial qu'il souhaiterait conclure avec un tiers pour l'exploitation de l'activité de restauration.

En cas d'absence de réponse du Bailleur dans un délai de 30 jours, suivant l'envoi de la lettre portant demande d'autorisation, le silence du Bailleur vaudra acceptation.

Le Preneur s'engage à mettre fin à l'exploitation de l'activité de restauration, qu'elle soit en son nom propre ou à bail commercial avec un tiers, au terme du présent bail.

Le Preneur s'engage à prendre à sa charge les indemnités d'éviction qui résulteront de la cessation de l'exploitation de l'activité de restauration au terme du présent bail, si cette activité est exploitée par un tiers aux présentes.

### **4°) Apport à une société**

Tout apport à une autre société devra, pour être opposable au Bailleur lui être signifié conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil.

OU

### **4°) Apport à une société**

L'apport à une société est interdit.

## **PÉNALITÉS**

Le Bailleur se réserve le droit d'appliquer au Preneur des pénalités en cas de non-exécution du contrat. Ces pénalités sont calculées sur un taux d'effort de 10% du chiffre d'affaire du Preneur, si ce dernier ne réalise pas les investissements attendus.

## **RÉSILIATION DU BAIL**

### *a) À la demande du Preneur.*

Le Preneur pourra demander la résiliation du bail :

- en cas d'incapacité du gérant de la société preneuse d'assurer son pouvoir de gérance, sauf si un nouveau gérant est nommé en remplacement, dans le délai de six mois, à compter du + + + +,
- en cas de décès du gérant en place, si ce dernier n'est pas remplacé dans le délai de 6 mois suivant son décès,
- en cas d'incapacité financière des actionnaires (détenteurs de parts),
- en cas de liquidation judiciaire et dissolution de la société preneuse, sauf si la dissolution est la conséquence du changement de forme de la société preneuse qui peut fusionner et être absorbée,
- en cas de destruction, par cas fortuit, d'un bien loué compromettant l'équilibre économique du fonds loué, étant entendu toutefois que le Preneur et le Bailleur devront à ce sujet se rapprocher à l'effet de décider de la suite à donner au bail, comme indiqué ci-dessus, sous le titre « Responsabilités-Assurances ».

Il est précisé que le Preneur ne peut se libérer de la redevance ni se soustraire à ses obligations en délaissant le fonds.

### *b) À la demande du Bailleur.*

Le Bailleur peut demander la résiliation du bail :

- à défaut de paiement à l'échéance de deux termes annuels de redevance, constaté dans les conditions fixées à l'article L 451-5 du Code rural et de la pêche maritime,
- en cas d'agissements du Preneur de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds,
- en cas d'inexécution par le Preneur des obligations du présent bail,
- si le Preneur commet sur le bien pris à bail des détériorations graves ou ne l'entretien pas, conformément aux présentes.

### *c) À la demande des deux parties*

Elles pourront communément décider la résiliation du bail en cas de difficultés financières du Preneur.

## **RENCONTRE ENTRE LES PARTIES**

Pendant la durée du bail, les parties conviennent de se rencontrer et de s'informer des événements qui seraient susceptibles de compromettre son exécution normale afin d'étudier ensemble les adaptations du bail, s'il y a lieu.

## **INDEMNITÉ DE FIN DE BAIL**

Le Bailleur, ainsi qu'il résulte de la délibération susvisée, consent à verser au Preneur une indemnité équivalente à 7% de la valeur vénale du bien construit, plafonnée à 7% des investissements de base et dans la limite de la valeur nette comptable des investissements réalisés.

Toutefois, cette indemnité ne sera versée au Preneur qu'après constatation par un expert (huissier ou toute personne habilitée à cet effet) de la réalisation de la totalité des investissements et du bon état des biens de retour (meubles ou immeubles). À défaut, le Preneur perdra son droit à l'indemnité et sera tenu de remettre lesdits biens en état, conformément aux présentes.

### **PACTE DE PRÉFÉRENCE AU PROFIT DU PRENEUR**

Le Bailleur fait réserve expresse au profit du Preneur, qui accepte, d'un droit de préférence, en cas d'aliénation des biens objets des présentes.

1/ Si une vente amiable doit intervenir, le Preneur aura un droit de préférence pour se rendre acquéreur aux mêmes conditions, charges, modalités et prix que ceux avec lesquels le Bailleur traiterait. Ces éléments devront lui être communiqués par exploit d'Huissier en même temps que l'identité de la personne avec laquelle ces charges, modalités et prix auront été arrêtés.

L'exploit devra préciser formellement qu'il est adressé en exécution des présentes, faute de quoi le délai ci-après ne s'ouvrira pas. Il devra être accompagné des divers documents prescrits par la réglementation en vigueur tels que notamment les diagnostics de l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation.

Le bénéficiaire du droit de préférence disposera alors d'un délai de trente jours à compter de la remise de cet exploit pour émettre sa position au sujet de ce droit de préférence et faire connaître au Bailleur, également par exploit d'Huissier, son acceptation. La renonciation au droit de préférence pourra s'effectuer par simple lettre ou par le silence durant le délai fixé ci-dessus.

2/ Si une adjudication intervient, le Preneur aura un droit de préférence pour se porter adjudicataire aux mêmes conditions, charges, modalités et prix que le dernier enchérisseur. Il ne pourra exercer son droit qu'aussitôt après l'extinction du dernier feu et avant la clôture du procès-verbal. Son silence équivalra à une renonciation à son droit de préférence.

Pour lui permettre d'exercer son droit de préférence, le Preneur devra être informé de l'adjudication par exploit d'Huissier au moins trente jours avant la date fixée pour celle-ci. À cet exploit qui devra réitérer les modalités de l'exercice du pacte de préférence devra être jointe la copie du cahier des charges.

La validité de ce pacte expirera le (fin du bail emphytéotique).

En cas de violation du pacte, le bénéficiaire aura droit d'exiger, à titre de stipulation de pénalité, une somme égale au quart de la valeur du ou des biens objet du pacte au jour de la constatation de celle-ci. Si le tiers est de mauvaise foi, il aura droit également d'agir en nullité ou de demander au juge de le substituer au tiers dans le contrat conclu.

Les parties requièrent le service de la publicité foncière de bien vouloir annoter le fichier de la présente clause au titre d'information des tiers. En conséquence, en vertu de l'article 680 du Code général des impôts, un droit fixe de 125 euros sera perçu. La contribution de sécurité immobilière de 0,10% sera, en application de l'article 879 du même Code, perçue sur la valeur de l'immeuble concerné par ce pacte de

Aux termes des dispositions de l'article 1123 du Code civil, troisième et quatrième alinéas :

*"Le tiers peut demander par écrit au bénéficiaire de confirmer dans un délai qu'il fixe et qui doit être raisonnable, l'existence d'un pacte de préférence et s'il entend s'en prévaloir.*

*L'écrit mentionne qu'à défaut de réponse dans ce délai, le bénéficiaire du pacte ne pourra plus solliciter sa substitution au contrat conclu avec le tiers ou la nullité du contrat."*

### **RÈGLEMENT DES DIFFÉRENDS**

Les parties s'engagent à rechercher un règlement amiable pour tous les différends relatifs à l'interprétation ou l'exécution du présent bail.

Pour tout différend persistant au-delà d'un délai de trois (3) mois, les parties pourront désigner conjointement un médiateur indépendant, qui sera chargé de trancher le litige. À défaut d'accord entre les parties sur la désignation du médiateur, ce dernier sera désigné par le Tribunal compétent.

Le médiateur pourra demander aux parties la communication, dans les plus brefs délais, de tout document ou pièce utiles à l'analyse du différend. Le médiateur devra émettre sa décision dans un délai maximum de deux (2) mois à compter de sa désignation, ce délai pouvant être porté à quinze (15) jours en cas d'urgence. La décision du médiateur ayant force de jugement, elle est imposable et lie les parties.

Les frais engagés pour la résolution à l'amiable des différends seront repartis à charges égales entre les parties.

En cas de désaccord entre les parties sur la décision rendue par le médiateur, les parties soumettront le différend au tribunal compétent, en l'espèce, le Tribunal administratif de Nantes.

### **DIAGNOSTICS**

Le Preneur s'engage à prendre toutes garanties nécessaires au respect de l'environnement dans le cadre des présentes. Il devra faire effectuer à ses frais, les contrôles ou diagnostics légaux ou réglementaires.

#### **DIAGNOSTICS TECHNIQUES**

Un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997.

Il a pour objet de repérer l'ensemble des matériaux et produits pour ensuite identifier et localiser par zones de similitude d'ouvrage ceux contenant de l'amiante et ceux n'en contenant pas.

**Un état établi par ++++ le ++++ accompagné de l'attestation de compétence, est annexé.**

#### **DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX**

##### **Termites**

Le Bailleur déclare :

- qu'à sa connaissance le fonds n'est pas infesté par les termites ;
- qu'il n'a lui-même procédé ni fait procéder par une entreprise à un traitement curatif contre les termites ;
- qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication ;
- que le fonds n'est pas situé dans une zone contaminée par les termites.

##### **Mérules**

Les parties ont été informées des dégâts pouvant être occasionnés par la présence de mérules dans un bâtiment, la mérule étant un champignon qui se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide.

Le fonds ne se trouve pas actuellement dans une zone de présence d'un risque de mérule délimitée par un arrêté préfectoral.

Le Bailleur déclare ne pas avoir constaté l'existence de zones de condensation interne, de moisissures ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.

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

L'immeuble se trouve dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme, ainsi qu'il résulte de l'état ci-annexé.

Son usage entrant dans le cadre des dispositions de l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation (habitation ou habitation et professionnel), les précisions prévues par l'article L 112-11 du Code de l'urbanisme sont ici rapportées :

- L'immeuble se trouve actuellement dans une zone :
  - Les zones A et B sont considérées comme les zones de bruit fort. À l'intérieur de ces zones, seuls sont autorisés les constructions à usage d'habitation et les équipements publics ou collectifs liés à l'activité aéronautique, les logements de fonction et les constructions nécessaires à l'activité agricole.

- La zone C est considérée comme la zone de bruit modéré. À l'intérieur de cette zone, les constructions individuelles sont autorisées à condition d'être situées dans un secteur urbanisé, desservi par des équipements publics et dès lors qu'elles n'accroissent que faiblement la capacité d'accueil de ce secteur.
- Dans les zones A, B et C, la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée et la reconstruction des constructions existantes sont admises à condition qu'elles n'impliquent pas d'accroissement de la capacité d'accueil d'habitants.
- Dans la zone D, toutes les constructions sont autorisées, mais doivent être insonorisées. Les frais d'insonorisation sont à la charge du propriétaire.

### 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 de LAVAL se trouve en zone 3, ainsi révélé par l'état des risques ci-après.**

### État des risques

Un état des risques est annexé.

Le Preneur déclare que ledit état lui a été remis dès avant ce jour.

Celui-ci comportait notamment un extrait du document graphique situant les biens loués 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.



### **État 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 équilibrés 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 faible.**

**Une copie de la cartographie est annexée.**

### **PUBLICITÉ FONCIÈRE**

Ce bail sera publié au service de la publicité foncière de .

Le présent bail est exonéré de la taxe de la publicité foncière en vertu de l'article 743-1° du Code général des impôts comme étant soumis à la taxe sur la valeur ajoutée et participant à une opération de construction.

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, les parties déclarent que le montant cumulé des redevances et des charges est évalué pour la durée du bail à .

### **ÉLECTION DE DOMICILE**

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

### **COPIE EXÉCUTOIRE**

Une copie exécutoire des présentes sera remise au Bailleur.

### **FRAIS**

Le montant des droits fiscaux et autres frais de ce bail est à la charge du Preneur qui s'oblige à les payer.

### **POUVOIRS - PUBLICITÉ FONCIÈRE**

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux

présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

### **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'État 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 : [scp.riouetassocies@notaires.fr](mailto:scp.riouetassocies@notaires.fr).

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

### **CERTIFICATION D'IDENTITÉ**

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

### **FORMALISME 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 lieux, 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.