

103459001

SB/NM/RL

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ,
 LE ,
 À BERGERAC, Hôtel de Ville,
 Maître Sandrine BONNEVAL, Notaire Associé de la Société Civile
 Professionnelle dénommée « Jean-Michel MONTEIL, Eric LAMOTHE, Sandrine
 BONNEVAL, Elodie CANDAU notaires, associés d'une société civile
 professionnelle titulaire d'un office notarial », ayant son siège à BERGERAC
 (Dordogne), 34, boulevard Victor Hugo, identifié sous le numéro CRPCEN 24024,

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

ONT COMPARU

La Société dénommée **SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE URBALYS HABITAT**,
 Société anonyme à directoire au capital de 2.350.840,00 €, dont le siège est à
 BERGERAC (24100), Hôtel de Ville, identifiée au SIREN sous le numéro 556720183
 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BERGERAC.

Figurant ci-après sous la dénomination "**BAILLEUR**", sans que cette
 appellation nuise à la solidarité existant entre eux au cas où il y aurait plusieurs
 bailleurs, y compris les époux.

D'UNE PART

La **COMMUNE DE BERGERAC**, Collectivité territoriale, située dans le
 département de la Dordogne, dont l'adresse du siège est à BERGERAC (24100),
 Hôtel de Ville, identifiée sous le numéro SIREN 212400378.

Figurant ci-après sous la dénomination "**EMPHYTEOTE**" sans que cette
 appellation nuise à la solidarité existant entre eux au cas où il y aurait plusieurs
 preneurs, y compris les époux.

D'AUTRE PART

PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- La Société dénommée SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE URBALYS HABITAT est représentée à l'acte par Madame Séverine GENNERET, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délégation de pouvoirs en date du ++++++ du Président Directeur Général, Monsieur JONATHAN PRIOLEAUD.

Ladite délégation est ci-annexée.

Monsieur PRIOLEAUD disposant des pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'un conseil d'administration de la société en date du 20 mai 2025 dont un extrait est annexé.

- La COMMUNE DE BERGERAC est représentée à l'acte par Monsieur JONATHAN PRIOLEAUD, Maire de la Commune, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de la délibération dont il est parlé ci-après.

LESQUELS se présentent devant le notaire soussigné pour constater par acte authentique la convention de bail emphytéotique conformément aux articles L 451-1 à L 451-13 du Code rural et de la pêche maritime qu'ils viennent de conclure entre eux.

DELIBERATION MUNICIPALE

Le représentant de la commune est spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération motivée de son conseil municipal en date du ++++++ visée par la préfecture le ++++++ dont une ampliation est annexée.

Il déclare :

- que la délibération a été publiée dans la huitaine sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que sur le site internet de la commune, tel que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,
- que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales s'est écoulé sans qu'il y ait eu notification d'un recours devant le tribunal administratif pour acte contraire à la légalité.

BAIL EMPHYTÉOTIQUE

La SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE URBALYS HABITAT , **BAILLEUR** donne à bail emphytéotique, conformément aux articles L 451-1 à L 451-13 du Code rural et de la pêche maritime, à COMMUNE DE BERGERAC **EMPHYTEOTE** qui accepte, le bien dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN

DÉSIGNATION

A BERGERAC (DORDOGNE) 24100 Rue des Frères Prêcheurs,

Dans un ensemble immobilier,

L'assiette de la volumétrie est la suivante :

Section	N°	Lieudit	Surface
DI	884	RUE DES FRERES PRECHEURS	00 ha 32 a 73 ca

VOLUME numéro ++++++ dont la description est la suivante :
+++++

COMPTEURS : indépendants

CHARGES : prévoir les charges de chauffage

Tel qu'il résulte du plan de division et du lot volume annexé.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION VOLUMÉTRIQUE

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division volumétrique établi aux termes d'un acte reçu par Maître Sandrine BONNEVAL notaire à BERGERAC le **le** [redacted], un instant avant les présentes, en cours de publication au service de la publicité foncière de PERIGUEUX.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Bertrand DUPIN notaire à BERGERAC le 26 juin 1964 publié au service de la publicité foncière de BERGERAC le 7 août 1964, volume 3748, numéro 4.

Depôt kbis changement de dénomination la SAIEM devient URBALYS suivant acte reçu par Maître Sandrine BONNEVAL notaire à BERGERAC le 16 avril 2015 publié au service de la publicité foncière de BERGERAC le 7 mai 2015, volume 2015P, numéro 1748.

SERVITUDES

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

A l'exception de celles relatées dans l'état descriptif de division en volumes.

CONSISTANCE - REGLEMENTATION

1°) Consistance

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

2°) Réglementation

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

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Le **BIEN** donné à bail emphytéotique appartient à la société URBALYS pour l'avoir acquis avec plus grande contenance, de Madame Marie Jeanne Louise Elisabeth **DE JAMMES DU MOURIER**, née à CHOLET (MAINE ET LOIRE), le 7 septembre 1884.

Suivant acte reçu par Maître DUPIN, notaire à BERGERAC le 26 juin 1964, publié au service de la publicité foncière de BERGERAC le 7 août 1964, volume 3748, numéro 4.

Suivant acte reçu par Maître DUPIN notaire à BERGERAC, le 26 juin 1964.

Le prix a été payé comptant.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de BERGERAC le 7 août 1964, volume 3748, numéro 4.

ETAT DES LIEUX

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

Un état des lieux sera établi à la fin des travaux effectués par la ville de BERGERAC.

DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 25 années entières et consécutives prenant effet le 1er janvier 2025 pour finir le 31 décembre 2049.

Il ne peut se prolonger par tacite reconduction.

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

CONDITIONS DE JOUSSANCE

1°) Jouissance

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

2°) Empiètement - Usurpations

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

3°) Destination des lieux

L'**EMPHYTEOTE** pourra librement affecter les lieux loués.

4°) Affichage sur les murs et bâtiments

Ce droit est réservé à l'**EMPHYTEOTE** pour ses propres productions.

5°) Réparations locatives ou de menu entretien

L'**EMPHYTEOTE** devra, pendant tout le cours du bail, entretenir tous les édifices en bon état de réparations locatives. En outre, il n'a aucune obligation d'améliorer.

6°) Grosses réparations - Reconstruction.

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

Précision particulière : il est rappelé que l'entretien et les éventuelles réparations quelles qu'elles soient du toit terrasse inclus restent à la charge de l'EMPHYTEOTE.

7°) Mise aux normes des bâtiments

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

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

8°) Assurances.

L'**EMPHYTEOTE** devra, pendant le cours du bail, assurer pour une somme suffisante ;

- son mobilier, son matériel et plus généralement, tous les biens lui appartenant et garnissant le fonds ;
- le recours des propriétaires et le risque des voisins ;
- ses salariés contre les risques d'accident du travail.

Il en paiera les primes à leurs échéances et justifiera de tout au **BAILLEUR** par la production des polices et des quittances.

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

9°) Changement du fonds - Constructions - Améliorations

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

Il peut effectuer sur le fonds dont il s'agit, sans l'autorisation du **BAILLEUR**, toutes constructions et toutes améliorations.

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

10°) Droit d'accession

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

11°) Servitudes

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

12°) Fin du bail - Obligation de l'EMPHYTEOTE

Quelle que soit la cause de la fin du bail, à sa sortie, l'**EMPHYTEOTE** devra restituer les lieux en bon état, conformément à l'état des lieux qui aura été dressé comme il est dit ci-dessus, et sauf les modifications et transformations régulièrement autorisées et effectuées au cours du bail. Il ne pourra pas demander au **BAILLEUR** d'indemnité en contrepartie des améliorations qu'il aura effectuées.

CESSION - HYPOTHEQUE - APPORT EN SOCIETE

1°) Cession du bail - Hypothèque

Le bail confère à l'**EMPHYTEOTE** un droit réel susceptible d'hypothèque, en outre ce droit peut être sous-loué, cédé et saisi.

2°) Apport à une société

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

REDEVANCE

Le bail est consenti et accepté moyennant une redevance annuelle fixée à **MILLE EUROS (1 000,00 EUR)**.

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

L'EMPHYTEOTE s'oblige à la payer au **BAILLEUR** ou à son fondé de pouvoir le 30 décembre de chaque année, à terme échu le premier paiement devant être effectué le 30 décembre 2025.

Le paiement des redevances s'effectuera selon les modalités de la comptabilité publique en vigueur.

REVISION 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 3^{ème} trimestre de l'année 2024 SOIT 2143

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

IMPOTS ET TAXES

L'**EMPHYTEOTE** devra acquitter toutes les contributions et charges relatives au fonds exploité en ce compris la taxe foncière qui sera refacturée à l'**EMPHYTEOTE**.

PRIVILEGE

Le **BAILLEUR** se réserve son privilège sur tous les objets garnissant le fonds et appartenant au débiteur pour sûreté de toutes redevances qui seront dues en vertu du présent bail.

DIAGNOSTICS

Etat des risques de pollution des sols

Un état des risques de pollution des sols est annexé.

Obligations légales de débroussaillage (OLD)

Le bien loué, objet des présentes, n'est pas situé dans une des zones relatées à l'article L 134-6 du Code forestier, où s'appliquent les obligations de débroussaillage et de maintien en l'état débroussaillé.

Le **LOCATAIRE** déclare en être informé.

RESILIATION DU BAIL

*a) A la demande de l'**EMPHYTEOTE**.*

L'**EMPHYTEOTE** pourra demander la résiliation du bail :

- en cas de destruction, par cas fortuit, d'un bien loué compromettant l'équilibre économique du fonds loué.

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

*b) A la demande du **BAILLEUR***

Le **BAILLEUR** peut demander la résiliation du bail :

- à défaut de paiement à l'échéance de deux termes annuels de redevance, constaté dans les conditions fixées à l'article L 451-5 du Code rural et de la pêche maritime,

- en cas d'agissements de l'**EMPHYTEOTE** de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds,

- en cas d'inexécution des conditions du présent bail.

FORMALITÉ FUSIONNÉE

L'acte sera soumis à la formalité fusionnée dans le mois de sa date au service de la publicité foncière de PERIGUEUX.

Les droits seront perçus par ce service de la publicité foncière.

DÉCLARATION FISCALE

Choisir entre :

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.

Et :

Le présent bail est soumis à la taxe de publicité foncière comme n'étant pas soumis à la taxe sur la valeur ajoutée et ne participant pas à une opération de construction.

La taxe de publicité foncière est due, en application des articles 689 et 742 du Code général des impôts, sur le montant cumulé des redevances et des charges, soit sur la somme de mille euros (1 000,00 eur).

CONTRIBUTION DE SÉCURITÉ IMMOBILIÈRE

Les dispositions du présent acte à publier au fichier immobilier sont exonérées de la contribution de sécurité immobilière en application des dispositions du II de l'article 879 du Code général des impôts

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.

COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au **BAILLEUR**.

FRAIS

Le montant des droits fiscaux et autres frais de ce bail est à la charge de l'**EMPHYTEOTE**, qui s'oblige à leur paiement.

AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité de la redevance et le cas échéant de la valeur estimative des constructions.

Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

Le notaire soussigné précise qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre-lettre contenant augmentation du prix.

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION RÉCIPROQUE

L'article 1112-1 du Code civil impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix. L'ensemble des informations dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu

du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.

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

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

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

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

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

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

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

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

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

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : comptabilite.24024@notaires.fr.

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

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 sur 9 pages

Comprendant

- renvoi approuvé :
- blanc barré :
- ligne entière rayée :
- nombre rayé :
- mot rayé :

Paraphes

Fait et passé aux lieu(x), jour(s), mois et an ci-dessus indiqués.
Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.