



**Neuville
en Ferrain**

Département du Nord - Arrondissement de Lille – Métropole Européenne
de Lille

VILLE DE NEUVILLE EN FERRAIN

Extrait du Registre des Délibérations du Conseil Municipal

Séance du jeudi 28 janvier 2021

Nombre de conseillers en exercice : 33

Date de la convocation à la réunion : vendredi 22 janvier 2021

Secrétaire de séance : Monsieur Clément VERRAEST

L'An deux mil vingt et un, le vingt-huit janvier à 19h00, le Conseil Municipal s'est réuni à la Mairie sous la présidence de Madame Marie TONNERRE-DESMET, Maire, à la suite de la convocation qui lui a été faite au moins trois jours à l'avance, laquelle a été affichée à la porte de la Mairie, conformément à la loi.

Présents : (29) Madame le Maire, Monsieur Alain RIME, Monsieur Philippe VYNCKIER-LOBROS, Madame Marylène HEYE, Monsieur Thierry VANELSLANDE, Madame Sylvie DELPLANQUE, Monsieur Jimmy COUPÉ, Monsieur Laurent DEGRYSE, Monsieur Marc DUFOUR, Madame Apolline ARQUIER, Monsieur Éric DOCQUIER, Madame Isabelle VERBEKE, Madame Lilliane DENYS, Monsieur Gérard REMACLE, Madame Claudine HEYMAN, Monsieur Denis FONTAINE, Monsieur Luc LECRU, Monsieur Philippe SIX, Madame Emmanuelle VANDOORNE, Madame Sophie CANTON, Madame Sophie BELE, Madame Aurélie LAPERE, Madame Anne VÉRISSIMO, Monsieur Antoine MEESCHAERT, Madame Coralie PERIER, Monsieur Robin DELPLANQUE, Madame Sandra VANELSLANDE, Mme Camille VYNCKIER-LOBROS, Monsieur Clément VERRAEST.

Excusé(s) ou Absent(s) : (4) Madame Marie-Stéphanie VERVAEKE (pouvoir donné à Mme Apolline ARQUER), Madame Maria Pilar DESRUMEUX (pouvoir donné à Mme Sylvie DELPLANQUE), Monsieur Jérôme LEMAY (pouvoir donné à M. Jimmy COUPÉ), Monsieur Julien DEWAELE (pouvoir donné à M. Antoine MEESCHAERT).

3 - MISES A BAIL PAR BAUX EMPHYTEOTIQUES AU PROFIT DE SOLIHA DES IMMEUBLES COMMUNAUX SIS AU 1 ET 3 SENTIER DE LA BAGUETTE.

Rapport de Madame le Maire.

Vu en commission générale le lundi 18 janvier 2021.

- Vu la délibération du conseil municipal du 16 décembre 1993 ayant confié au PACT de Tourcoing deux ensembles immobiliers, situés au 1 et 3 sentier de la Baguette, sur les parcelles cadastrées BB 0307 et BB 0306, dans le cadre d'un bail à réhabilitation, signé le cinq avril 1994,
- Considérant que la Fédération des PACT et la Fédération Nationale HABITAT ET DEVELOPPEMENT ont fusionné le 20 mai 2015 pour donner naissance à la Fédération SOLIHA, Solidaires pour l'Habitat.
- Considérant que ce bail a pris fin le 14 février 2019 et que dans l'attente de l'élaboration.
- Considérant que dans l'attente de l'élaboration par SOLIHA d'un nouveau projet de bail de longue durée, une convention de gestion a permis d'assurer temporairement la continuité de gestion au profit des actuels locataires de ces logements présentant les caractéristiques de logements locatifs à caractère social.
- Considérant en effet que dans le cadre de la mise en œuvre de la politique locale en faveur du logement social, la Ville de Neuville-en-Ferrain entend assurer la préservation de ces logements, en confiant les travaux correspondants au bailleur social SOLIHA, qui s'engage à prendre en charge un certain nombre d'interventions permettant de conforter et d'améliorer les immeubles concernés.
- Vu l'avis de France Domaine, sollicité le 21 février 2020 et reçu le 1^{er} octobre 2020, proposant une redevance annuelle de 3 265 € pour les deux immeubles.

- Vu la nouvelle proposition de Soliha formulée le 23 décembre 2020, prévoyant notamment une redevance annuelle de 1 000 € pour les 2 logements, une durée de bail emphytéotique de 20 ans ainsi que la réalisation de certains travaux.

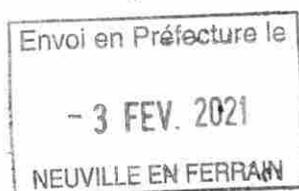
- Considérant les apports en nature prévus dans le bail et liés à l'entretien et à la maintenance des immeubles de même l'intérêt général amenant la commune à vouloir confier la gestion de ces immeubles à ce bailleur à vocation très sociale.

Il est proposé au conseil municipal d'autoriser Madame le Maire à signer le bail emphytéotique correspondant dont un projet est annexé à la présente délibération, ainsi que tout document s'y afférant et nécessaire à la mise en œuvre de la présente délibération.

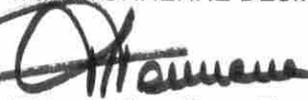
- **Où l'exposé de Madame le Maire, le Conseil Municipal a adopté la délibération à l'unanimité.**

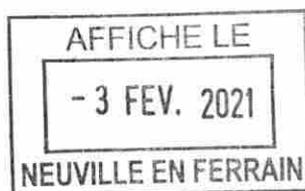
ADOPTE

Pour extrait conforme au Registre des Délibérations



Marie TONNERRE-DESMET


Maire de Neuville-en-Ferrain
Conseillère Départementale du Nord
Conseillère de la Métropole Européenne de Lille



Projet d'acte en date du 18 janvier 2021

L'AN DEUX MILLE VINGT-ET-UN

Le

Maître Nicolas de BROUCKER, notaire associé membre de la Société Civile Professionnelle 'Jacques ADROVER, Nicolas de BROUCKER, Marion STIEN, Notaires associés ' titulaire d'un office notarial dont le siège est à TOURCOING (Nord), 55 rue de Tournai.

A reçu le présent *acte authentique sur support électronique*, contenant **BAIL EMPHYTEOTIQUE avec PACTE DE PREFERENCE** à la requête de :

BAILLEUR

La **VILLE DE NEUVILLE EN FERRAIN**, département de Nord, NEUVILLE EN FERRAIN (Nord) Hôtel de Ville, identifiée sous le numéro SIREN 215 904 269.

Ci-après dénommé « LE BAILLEUR ».

EMPHYTEOTE

L'association dénommée **SOLIHA-SOLIDAIRES POUR L'HABITAT-METROPOLE NORD** ayant son siège social à CROIX (Nord) 112 rue Gustave Dubled ; ladite association formée sous le régime de la loi du 1er juillet 1901, aux termes de ses statuts en date du 5 juin 1967, déclarée à la Préfecture de du Nord, le 23 juin 1967, et publiée au Journal Officiel le 16 juillet 1967.

Ci-après dénommée « L'EMPHYTEOTE ».

PRESENCE – REPRESENTATION

La VILLE DE NEUVILLE EN FERRAIN est ici représentée par Madame Marie TONNERRE, son Maire, y demeurant,

Spécialement autorisée à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil Municipal certifiée conforme et exécutoire en date du ++, dont une copie certifiée demeurera ci-annexée.

Observation est ici faite qu'une copie de ladite délibération a été reçue à la Préfecture du Nord le ++ et rendue exécutoire à compter de cette date.

Madame Marie TONNERRE, ès qualités, affirme qu'il n'a, à ce jour, ensuite de cette transmission reçu aucune notification d'un recours devant le Tribunal Administratif.

L'association dénommée SOLIHA-SOLIDAIRES POUR L'HABITAT-METROPOLE NORD est ici représentée par Monsieur Marcel-Alain LEQUENNE, Président du Directoire en vertu de ++ qui demeurera ci-annexée sur support électronique.

++, Receveur Municipal de la VILLE de NEUVILLE-EN-FERRAIN, à ce non présent, est représenté par ++ collaborateur du notaire soussigné, en vertu du mandat qui lui a été conféré le ++ demeuré ci-annexé.

PROJET D'ACTE

Les parties reconnaissent avoir reçu préalablement à ce jour un projet du présent acte et déclarent avoir reçu toutes explications utiles.

LESQUELS, préalablement au bail emphytéotique faisant l'objet des présentes ont exposé ce qui suit :

EXPOSE

Préalablement au bail, objet des présentes, il est exposé ce qui suit :

Le BAILLEUR est propriétaire de l'immeuble ci-après plus amplement désigné. En raison de l'état général dans lequel il se trouve et auquel le propriétaire souhaite remédier, il souhaite faire effectuer les travaux de remise aux normes d'habitabilité acceptables permettant de le louer normalement.

De son côté, l'EMPHYTEOTE qui est qualifié, en sa qualité d'organisme social pour prendre tous immeubles à BAIL EMPHYTEOTIQUE, a proposé au BAILLEUR de conclure un tel contrat pour l'immeuble en cause.

Ceci exposé il est passé au bail, objet des présentes :

BAIL EMPHYTEOTIQUE AVEC PACTE DE PREFERENCE

LE BAILLEUR donne à bail emphytéotique, à l'EMPHYTEOTE qui accepte, les biens ci-après désignés. Le présent bail sera régi par les dispositions

des articles L 451-1 à L 451-13 du Code rural et de la pêche maritime, sauf les dérogations ci-après stipulées.

DESIGNATION

Sur la commune de *NEUVILLE EN FERRAIN (Nord) 1 Sentier de la Baguette* .

Une maison à usage d'habitation à rénover

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

| Sect. | Numéro | Lieudit | ha | a | ca |
|-------|--------|----------------------|----|----|----|
| BB | 307 | 1 Sen de la Baguette | | 03 | 37 |

Sur la commune de *NEUVILLE EN FERRAIN (Nord) 3 Sentier de la Baguette* .

Une maison à usage d'habitation à rénover

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

| Sect. | Numéro | Lieudit | ha | a | ca |
|-------|--------|----------------------|----|----|----|
| BB | 306 | 3 Sen de la Baguette | | 03 | 31 |

Tel que lesdits biens se poursuivent et comportent avec leurs aisances et dépendances, et figurent sur teinte rose au plan demeuré annexé sur support électronique, sans aucune exception ni réserve et sans garantie de contenance, toute différence excédât t-elle un vingtième devant faire la perte ou le profit de l'EMPHYTEOTE.

Ce dernier déclare avoir, dès avant les présentes, vu et visité les biens loués.

Le BAILLEUR déclare que le bien donné à bail dépend de son domaine privé comme n'ayant jamais été affecté au domaine public de la Ville, dépendu d'aucun domaine public, à défaut de toute affectation à l'usage direct du public ou à l'exécution d'une mission de service public ou d'intérêt général et qu'aucun aménagement n'a été entrepris en vue d'une telle affectation.

ETAT DES LIEUX

Les parties conviennent qu'un état des lieux contradictoire sera établi aux frais de l'EMPHYTEOTE dans le mois de l'entrée en jouissance.

L'EMPHYTEOTE devra à sa sortie restituer les biens donnés à bail en bon état conformément à l'état des lieux qui aura été dressé et sauf les modifications régulièrement réalisées conformément aux dispositions du présent bail.

EFFET RELATIF

Acquisition aux termes d'un acte administratif en date du 1er avril 1993 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de LILLE, 3^{ème} bureau le 23 avril 1993, volume 1993 P, numéro 2543

DUREE

Le présent bail emphytéotique est conclu pour une durée *VINGT (20) ANNEES entières et consécutives* à compter du +++ pour se terminer le +++,

Il ne confère aucun droit à renouvellement et ne pourra pas se prolonger par tacite reconduction.

Le BAIL prendra fin à l'arrivée du terme, sans que le BAILLEUR soit tenu de délivrer congé à l'EMPHYTEOTE, et en cas de perte totale du BIEN loué ou d'expropriation.

Le présent bail ne prendra pas fin en cas de dissolution de la société preneur, ni en cas de fusion ou absorption de celle-ci.

REDEVANCE

Le présent bail emphytéotique est consenti et accepté moyennant :

- une redevance annuelle de MILLE EUROS (1.000,00 €)
- la remise au BAILLEUR, à l'expiration du bail, de l'ensemble des aménagements, améliorations et constructions exécutés par le PRENEUR sur le BIEN objet des présentes.

ENGAGEMENT DE REALISER DES TRAVAUX D'AMELIORATION – ETAT DE L'IMMEUBLE

L'EMPHYTEOTE s'engage à réaliser sur l'immeuble objet du présent bail, les travaux de réhabilitation et d'amélioration qui seront validés entre les parties.

A cet effet, l'EMPHYTEOTE prendra l'immeuble ci-dessus désigné et présentement loué, qu'il déclare parfaitement connaître, 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, du sous-sol ou des constructions, vices de toute nature, même cachés, comme aussi sans aucune garantie que quelque ordre que ce soit quant à la contenance qui en a été indiquée, à la désignation qui en a été faite ci-dessus ou à la consistance de ses divers composants.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

Le présent bail emphytéotique est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit en la matière et notamment sous celles suivantes que l'EMPHYTEOTE s'oblige à exécuter et à accomplir, savoir :

DESTINATION - JOUISSANCE

L'EMPHYTEOTE jouira des biens donnés à bail en bon père de famille conformément à leur destination. Il s'interdit d'apporter au fonds aucun changement qui en diminuerait la valeur.

SERVITUDES

L'EMPHYTEOTE supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, qui peuvent grever les biens loués et profitera de celles actives, s'il y en a, le tout sans garantie du BAILLEUR.

L'EMPHYTEOTE pourra grever les biens donnés à bail emphytéotique de servitudes passives à condition :

- d'en avertir au moins un mois à l'avance le BAILLEUR par lettre recommandée avec avis de réception,
- qu'elles n'entraînent aucune perte de valeur du fonds,
- et que leurs durées n'excèdent pas la durée restant à courir de l'emphytéose.

HYPOTHEQUES

Conformément à l'article L.451-1 du Code rural, L'EMPHYTEOTE pourra consentir des hypothèques sur son droit d'emphytéose mais seulement pour une durée n'excédant pas le temps à courir sur le présent bail au jour de leur constitution. Le tout de manière que l'immeuble soit libre de charges hypothécaires du chef de L'EMPHYTEOTE et de tous ses ayants droit à l'expiration du présent bail.

L'EMPHYTEOTE assumera tous les frais de radiation des inscriptions prises de son chef sur les biens donnés à bail.

ASSURANCES

L'EMPHYTEOTE tiendra les lieux loués constamment assurés contre le risque incendie, les risques locatifs et le recours des voisins

Il justifiera de ces assurances et du paiement régulier des primes à toute réquisition du BAILLEUR.

IMPOTS ET TAXES

L'EMPHYTEOTE acquittera exactement ses impôts et contributions personnels. En outre, il acquittera à compter de son entrée en jouissance les charges, taxes et contributions de toute nature auxquels les immeubles loués sont et pourront être assujettis, de manière que le BAILLEUR ne soit ni inquiet ni recherché à ce sujet.

CESSION DES DROITS DE L'EMPHYTEOTE

Nonobstant toute convention contraire, l'EMPHYTEOTE pourra céder les droits qu'il tient du présent BAIL EMPHYTEOTIQUE.

Mais cette cession qui devra porter obligatoirement sur la totalité de l'immeuble loué ne pourra être consentie, avec l'accord du BAILLEUR, qu'à l'un des organismes ou sociétés limitativement énumérées à l'article L.252-1 du Code de la construction et de l'habitation, à savoir :

- soit un organisme d'habitations à loyer modéré,
- soit une société d'économie mixte dont l'objet est de construire ou de donner à bail des logements,
- soit une collectivité territoriale,
- soit un organisme dont l'un des objets est de contribuer au logement des personnes défavorisées et agréé à cette fin par le représentant de l'Etat dans le département.

Le cessionnaire devra s'engager directement envers le BAILLEUR à l'exécution de toutes les conditions du présent BAIL EMPHYTEOTIQUE. Il

demeurera tenu solidairement avec l'EMPHYTEOTE, vis-à-vis du BAILLEUR, des mêmes obligations que l'EMPHYTEOTE et celui-ci restera garant jusqu'à la fin du bail de son entière exécution par le CESSIONNAIRE.

Le BAILLEUR conservera tous ses droits vis-à-vis tant de l'EMPHYTEOTE à BAIL EMPHYTEOTIQUE que celui ou ceux que ce dernier se sera substitués, avec solidarité et sans division entre eux. Une copie exécutoire de l'acte de cession sera, dans le mois suivant la signature, délivré au BAILLEUR aux frais du CESSIONNAIRE.

CLAUSE RESOLUTOIRE – RESILIATION – PACTE DE PREFERENCE

Le BAILLEUR s'engage à ne pas demander la résiliation du bail pendant toute la durée du remboursement des crédits et prêts qui seront consentis à l'EMPHYTEOTE par les différents organismes financiers sollicités par ce dernier.

Le BAILLEUR s'oblige dans l'hypothèse où il voudrait, avant la date d'expiration du bail, aliéner les biens désignés, à en proposer en priorité l'acquisition à l'EMPHYTEOTE et à prix égal, à lui donner la préférence sur tout autre acquéreur.

Par ailleurs, l'EMPHYTEOTE ayant contracté un emprunt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour la réalisation des travaux ci-dessous, aucune annulation ou résiliation du présent bail, pour quelque raison que ce soit, ne pourra, sous peine d'inopposabilité, intervenir pendant toute la durée de remboursement de l'emprunt, sans que la Caisse des Dépôts et Consignations ait été préalablement informée des intentions du BAILLEUR.

DANS L'ATTENTE DES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS POUR LESQUELS SOLIHA-MN A MISSIONNE UN DIAGNOSTIQUEUR

REGLEMENTATION RELATIVE AU SATURNISME

Conformément aux dispositions de l'article L.1334-7 du Code de la santé publique, un constat des risques d'exposition au plomb avant travaux établi par la société +++, dont le siège est à +++, le +++, est demeuré ci-annexé sur support électronique.

Conclusion : +++

A voir : (L'EMPHYTEOTE déclare vouloir faire son affaire personnelle de l'ensemble des frais et responsabilités liés au risque d'exposition au plomb sans aucun recours contre LE BAILLEUR.

En sa qualité d'EMPHYTEOTE, il devra alors informer les occupants et les personnes amenées à faire des travaux dans l'immeuble).

ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE DE GAZ

Le BIEN objet du présent acte comporte une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans.

Conformément à l'article 3-3 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 et aux dispositions du décret n°2016-1104 du 11 août 2016 relatif à l'état de l'installation intérieure de gaz dans les logements en location, un état de l'installation intérieure de gaz datant de moins de six ans établi par +++, dont le siège est à +++, le +++, est ci-annexé, +++

Conclusion : +++.

ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

Le BIEN objet du présent acte comporte une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans.

Conformément à l'article 3-3 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 et aux dispositions du décret n°2016-1105 du 11 août 2016 relatif à l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les logements en location, un état de l'installation intérieure d'électricité datant de moins de six ans établi par +++, dont le siège est à +++, le +++, est ci-annexé, +++

Conclusion : +++.

L'EMPHYTEOTE déclare en faire son affaire personnelle sans recours contre le BAILLEUR.

REGLEMENTATION RELATIVE A L'AMIANTE

LE BAILLEUR déclare que les recherches effectuées, conformément à l'article R, 1334-24 du Code de la santé publique, A voir (ont révélé la présence d'amiante ou n'ont pas révélé la présence d'amiante, ainsi qu'il résulte d'un diagnostic établi par société +++, dont le siège est à +++, le +++, demeuré ci-annexé sur support électronique.

L'EMPHYTEOTE déclare avoir pris connaissance de ce diagnostic et en faire son affaire personnelle sans recours contre le BAILLEUR.

Il devra informer les occupants et les personnes amenées à faire des travaux dans l'immeuble.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

LE BAILLEUR déclare que LE BIEN entre dans le champ d'application des articles L 134-1 et L 134-3-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et qu'il a fait établir un diagnostic de performance énergétique par la société +++, dont le siège est à +++, le +++, demeuré ci-annexé sur support électronique.

L'EMPHYTEOTE reconnaît avoir été informé que selon l'article L 271-4, II du Code de la construction et de l'habitation, il ne peut se prévaloir à l'encontre du BAILLEUR des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative.

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

LE BAILLEUR déclare au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du département ou par le maire de la commune, que :

Risques naturels

- La commune sur laquelle est situé LE BIEN est concernée par un plan de prévention des risques naturels *prescrit* le 28 décembre 2016 ou les risques naturels pris en compte sont : ***Ruissellement***.

Le PPR inondation au titre des catastrophes naturelles prescrit le 13 février 2001 est abrogé depuis le 16 août 2017

LE BIEN est situé dans le périmètre d'exposition délimité par ce plan ainsi qu'il résulte de la copie du dossier communal d'information et de la carte du diagnostic concernant LE BIEN demeurées ci-annexées.

- LE BIEN ne fait pas l'objet de prescriptions de travaux.

Risques miniers

- Il n'existe pas de plan de prévention des risques miniers.

Risques technologiques

- Il n'existe pas de plan de prévention des risques technologiques.

Radon

- LE BIEN n'est pas situé dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3.

Zone de sismicité

- LE BIEN se situe en zone de sismicité faible. En conséquence il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations les règles édictées par les articles L.111-26 et R.111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

- LE BIEN n'a jamais connu de sinistres résultant de catastrophes naturelles, minières ou technologiques.

Un état des risques et pollutions en date du ++, soit de moins de six mois, a été visé par les parties et est demeuré ci-annexé.

OBLIGATION D'INSTALLATION DE DETECTEURS DE FUMEE DANS TOUS LES LIEUX D'HABITATION

Le notaire soussigné rappelle qu'à compter du 8 mars 2015, tout occupant, propriétaire ou locataire d'un local d'habitation, aura l'obligation d'installer des détecteurs de fumée normalisés.

URBANISME

CERTIFICAT D'URBANISME

Est demeuré ci-annexé sur support électronique, un certificat d'urbanisme de l'article L.410-1, alinéa 1^{er} du Code de l'Urbanisme, délivré par la Mairie de NEUVILLE-EN-FERRAIN, le 16 janvier 2020, sous le numéro CU 59.426.20.M0004.

CHARGES ET CONDITIONS PARTICULIERES

TRAVAUX A EFFECTUER PAR L'EMPHYTEOTE

Le présent bail emphytéotique est conclu en vue de l'amélioration des biens loués.

A cet égard, l'EMPHYTEOTE s'oblige à effectuer, à ses seuls frais, les aménagements ci-après définis, savoir :

1/ En ce qui concerne le BIEN situé 1 Sentier de la Baguette – section BB n° 307

- **Travaux de maintenance préventive immédiats**
- Installation de chauffage gaz,**
- Remplacement de la clôture en limite de parcelle.**
- **Travaux de maintenance préventive à moyen/long terme**
- Réfection de la toiture,**
- Remplacement des velux bois au R+1.**

2/ En ce qui concerne le BIEN situé 3 Sentier de la Baguette – section BB n° 306

- **Travaux de maintenance préventive immédiats**
- Installation de chauffage gaz,**
- Remplacement de la clôture en limite de parcelle,**
- Installation de la VMC dans la salle de bain,**
- Remplacement des joints d'étanchéité au niveau des fenêtres en séjour/cuisine,**
- Réfection de l'installation électrique dans la chambre du RDC (atelier).**
- **Travaux de maintenance préventive à moyen/long terme**
- Réfection de la toiture,**
- Remplacement des velux bois au R+1.**

PAIEMENT

L'EMPHYTEOTE a, à l'instant même, payé au BAILLEUR la somme de +++ (+++) correspondant au « canon emphytéotique » pour la période du +++ au +++.

Ce paiement a eu lieu par la comptabilité du notaire soussigné.

QUITTANCE

LE BAILLEUR accepte ce paiement et en donne bonne et valable quittance à L'EMPHYTEOTE.

DONT QUITTANCE

Le programme des travaux avec mention des normes selon lesquelles ils seront réalisés ainsi que les plans avant et après travaux demeureront ci-annexés sur supports électroniques.

DELAI ET MODALITES D'EXECUTION DES TRAVAUX

A valider : L'EMPHYTEOTE s'oblige à commencer les travaux dès obtention de tous financements liés à la maintenance immédiate de telle manière qu'ils soient totalement achevés **VINGT-QUATRE (24) MOIS** après le démarrage des travaux.

Le délai ainsi fixé est basé sur les possibilités normales d'approvisionnement et de main d'œuvre, l'EMPHYTEOTE informera le BAILLEUR de la date des ordres de services.

Les travaux seront exécutés conformément aux règles de l'art, aux obligations résultant des autorisations administratives et aux dispositions réglementaires, en particulier celles relatives à la sécurité des personnes.

L'EMPHYTEOTE fera son affaire personnelle de toutes les servitudes, obligations ou charges qui peuvent frapper l'immeuble loué par suite des dispositions d'un plan d'occupation des sols ou d'un plan local d'urbanisme et des prescriptions d'ordre réglementaire applicables dans la commune de situation de l'immeuble.

Toutes les autorisations administratives éventuellement nécessaires à l'exécution des travaux de réhabilitation et d'amélioration ci-après brièvement décrits (permis de construire, déclaration préalable de travaux...) seront demandées par l'EMPHYTEOTE auquel tous pouvoirs sont, en tant que de besoin, conférés à cet effet par le BAILLEUR.

ASSURANCE DES TRAVAUX DE BATIMENT

L'EMPHYTEOTE sera tenu de souscrire avant le commencement des travaux une assurance « Tous risques chantier » garantissant notamment l'immeuble loué contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux et les catastrophes naturelles ainsi qu'une assurance « de responsabilité » et une assurance « de dommages ouvrages », et d'en justifier au BAILLEUR par la production d'une attestation d'assurance délivrée par la Compagnie d'assurance concernée.

CONSTATATION DE L'ACHEVEMENT DES TRAVAUX

Que l'exécution des travaux de réhabilitation et d'amélioration convenus ait donné lieu ou non à une autorisation administrative, l'obligation de les achever qui incombe à l'EMPHYTEOTE comporte, pour ce dernier, celle de constater leur achèvement contradictoirement avec le BAILLEUR dans un document écrit, daté et signé par eux constatant l'exécution des ouvrages et l'installation des éléments d'équipement qui sont indispensable à leur utilisation, conformément à la destination de l'immeuble objet du présent BAIL EMPHYTEOTIQUE.

SORT DES AMELIORATIONS REALISEES

Toutes les améliorations résultant de l'exécution des travaux de réhabilitation et d'amélioration réalisés par l'EMPHYTEOTE durant le cours du présent bail, bénéficieront, en fin de bail, au BAILLEUR sans que ce dernier puisse être tenu de verser à l'EMPHYTEOTE une indemnité de quelque nature et sous quelque forme que ce soit.

Il en sera ainsi, pour toutes les améliorations même si elles résultent de travaux non compris dans ceux prévus au présent contrat.

**ENGAGEMENT DE CONSERVER L'IMMEUBLE EN BON ETAT
D'ENTRETIEN ET DE REPARATION**

L'EMPHYTEOTE sera tenu de conserver l'immeuble réhabilité en bon état d'entretien et de réparation de toute nature.

A cet effet, il sera tenu d'entretenir en bon état la chose louée en accomplissant à temps toutes les réparations locatives et d'entretien nécessaires, sans aucune exception, y compris les grosses réparations telles qu'elles sont énumérées à l'article 606 du Code civil ou définies par l'usage.

L'EMPHYTEOTE devra également maintenir en bon état d'utilisation, de fonctionnement et de marche tous les matériels, équipements et aménagements se trouvant dans l'ensemble loué et qui sont de ce fait compris dans le présent bail.

Il sera tenu de remplacer à l'identique tout élément dont la détérioration dépasserait l'usure normale.

L'EMPHYTEOTE aura encore à effectuer, à ses frais et sous sa responsabilité, tous travaux de ravalement prescrit par l'autorité publique aux époques et dans le temps impartis. En cas de retard dans l'exécution de ces travaux, il supportera toutes amendes et pénalités de manière que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

AMENAGEMENTS ET TRANSFORMATIONS

Tous travaux d'aménagement et de transformation de la part de l'EMPHYTEOTE, autres que ceux prévus au titre de l'engagement de ce dernier de réaliser des travaux d'amélioration nécessiteront l'accord écrit du BAILLEUR. A défaut de cet accord, celui-ci pourra exiger la remise en l'état des locaux ou des équipements à la fin du présent bail, ou conserver les aménagements, transformations et équipements effectués, sans que l'EMPHYTEOTE puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés.

Le BAILLEUR pourra également exiger, aux frais de l'EMPHYTEOTE, la remise immédiate des lieux en état, au cas où les travaux accomplis à ce titre mettraient en péril la sécurité des lieux loués ou le bon fonctionnement des équipements qui s'y trouvent.

RESPONSABILITE DU PRENEUR

L'EMPHYTEOTE répondra des dégradations et pertes qui pourraient survenir pendant la durée du contrat dans les locaux qui lui sont loués.

Il sera seul responsable des dégâts occasionnés à l'immeuble, aux occupants et autres personnes pouvant s'y trouver, que ce soit par lui-même ou par les personnes dont il doit répondre à quelque titre que ce soit, sauf les rapports qui résulteront du bail d'habitation qui sera consenti au BAILLEUR aux présentes, lesquels seront régis par ce contrat de location d'habitation.

Par suite, c'est à lui qu'il incombe de souscrire toutes assurances nécessaires à cet égard et d'agir directement contre les auteurs de dommages sans avoir à rechercher préalablement et à inquiéter de ce chef le BAILLEUR.

A VALIDER

RELOGEMENT DES LOCATAIRES EN PLACE PENDANT LES TRAVAUX ET REINTEGRATION DES LIEUX APRES TRAVAUX

Il est ici précisé que le présent bail a été accepté et est conclu entre les parties sous la condition essentielle que l'EMPHYTEOTE prenne à sa charge et ses frais exclusifs le relogement des locataires déjà en place temps nécessaire à la réalisation des travaux ci-dessus énoncés.

Le relogement aura lieu dans un immeuble sis à +++, de type +++, pour une durée maximum de +++ (+++) mois.

Après réalisation desdits travaux, les locataires en place réintégreront le BIEN objet des présentes et bénéficieront d'un bail d'habitation, que l'EMPHYTEOTE s'oblige à lui consentir et qui prendra fin de plein droit à l'expiration du présent bail emphytéotique, moyennant un loyer qui sera plafonné dans le cadre d'une convention ANAH.

RESILIATION

En cas de manquement par l'EMPHYTEOTE à l'une quelconque des obligations mises à sa charge par les présentes, de détériorations graves commises sur les biens loués ou encore à défaut de paiement pendant deux années consécutives des échéances du « canon emphytéotique », le BAILLEUR pourra faire constater par justice, si bon lui semble, la résiliation du présent bail, après une simple sommation restée sans effet.

HYPOTHEQUES

Si, lors de la publication foncière du présent bail, il existe ou survient des inscriptions grevant l'immeuble loué, le BAILLEUR s'engage à rapporter à ses frais, dans les trois mois de la dénonciation amiable qui lui en sera faite, mainlevées partielles de ces inscriptions afin qu'elles ne grevent plus à l'avenir le droit d'emphytéose concédé. Il produira les certificats de radiation dans ce sens.

DECLARATIONS DES PARTIES

Les parties aux présentes attestent par elles-mêmes ou leurs représentants que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles vont prendre et déclarent notamment :

- qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de cessation des paiements ou frappées d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaires ;

- qu'elles ne font pas et n'ont jamais fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de leurs biens.

**DECLARATIONS POUR LA PUBLICITE
FONCIERE-POUVOIRS**

Le présent acte sera publié au Service de la publicité foncière compétent, par les soins du notaire soussigné dans les conditions et délais prévus par les dispositions législatives et réglementaires.

Tous pouvoirs nécessaires pour produire au Service de la publicité foncière compétent les justifications qu'il serait éventuellement utile d'établir pour assurer la publicité foncière du présent acte sont consentis à tout collaborateur du notaire soussigné.

Si lors de l'accomplissement de cette formalité il était révélé l'existence d'inscriptions, transcriptions ou mentions grevant l'immeuble présentement loué du chef du BAILLEUR ou du précédent propriétaire, celui-ci s'oblige à rapporter à ses frais, les mainlevées ou certificats de radiation ou de rejet dans le mois de la dénonciation amiable qui lui en aura été faite au domicile ci-après élu.

Pour la perception de la Contribution de sécurité immobilière, l'EMPHYTEOTE déclare que la valeur locative annuelle totale du bien objet des présentes s'élève à la somme de **MILLE EUROS (1.000,00 €)**.

Le présent bail donne ouverture à la Taxe départementale de publicité foncière.

L'assiette de cette taxe est constituée pour le présent bail, par la valeur locative annuelle cumulée sur 20 années, soit : **VINGT MILLE EUROS (20.000,00 €)**

CALCUL DES DROITS

| BASE TAXABLE 20.000,00 € | ASSIETTE | TAUX | TAXE |
|---------------------------------|-----------------|-------------|--------------|
| Taxe | 20.000,00 € | 0,70% | 140 € |
| Prélèvement Etat | 140,00 € | 2,14% | 3 € |
| TOTAL | | | 143 € |

SITUATION HYPOTHECAIRE

LE BAILLEUR déclare que l'immeuble présentement loué est libre de tous privilèges, hypothèques d'aucune sorte ou autres droits réels faisant obstacle à l'exécution du présent contrat.

FRAIS

L'EMPHYTEOTE acquittera tous les frais, droits et taxes afférents aux présentes, et à leurs suites et conséquences, y compris les frais de délivrance d'une copie exécutoire du présent acte, ainsi que les frais d'état des lieux.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement de ses activités.

A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre aux instances du notariat et à certaines administrations.

Les informations relatives à l'acte, au bien, aux montants de la transaction, aux taxes, frais et commissions seront transmises au Conseil supérieur du notariat pour être transcrites dans une base de données immobilières.

Les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : cpd-adsn@notaires.fr.

DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leurs demeure et siège social respectifs.

CERTIFICATION DE L'IDENTITE DES PARTIES

Le notaire soussigné certifie et atteste que l'identité des parties aux présentes lui a été régulièrement justifiée.

DONT ACTE

Sans renvoi.

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

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes, les déclarations les concernant, puis le notaire soussigné a recueilli l'image de leur signature manuscrite et a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.