

4315501
CD/LCB/DS

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

Maître Christian DEVOS, Notaire Associé de la Société par Actions Simplifiée dénommée « Estuaire Notaires », titulaire d'un Office Notarial à la résidence de CLISSON, 7, Avenue Olivier de Clisson, bureau permanent à CUGAND (Vendée), 1 rue des Chaunières,

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

ONT COMPARU

La **COMMUNE DE CLISSON**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département , dont l'adresse est à CLISSON (44190), 3 rue de la Grande Trinité, identifiée au SIREN sous le numéro 21440043400012.

Figurant ci-après sous la dénomination "**BAILLEUR**".

D'UNE PART

L'Association dénommée , dont le siège est à , identifiée au SIREN sous le numéro , régie par la loi du 1er juillet 1901, les textes subséquents et ses statuts établis aux termes d'un acte sous signatures privées en date à , du .

Cette association a été déclarée à la Préfecture de , le , rendue publique par insertion au Journal Officiel daté du .

Figurant ci-après sous la dénomination "**EMPHYTEOTE**".

D'AUTRE PART

PRESENCE - REPRESENTATION

- La COMMUNE DE CLISSON est représentée à l'acte par .
- L'Association dénommée est représentée à l'acte par .

LESQUELS se présentent devant le notaire soussigné pour constater par acte authentique la convention de bail emphytéotique conformément aux dispositions

de l'article L 1311-2 du Code général des collectivités territoriales qu'ils viennent de conclure entre eux.

Préalablement aux présentes, les parties exposent ce qui suit :

EXPOSE

CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE

La Commune de CLISSON est propriétaire du VILLAGE DE VACANCES Henri IV sis à CLISSON (Loire-Atlantique) Rue de Saint-Gilles et La Madeleine.

Aux termes d'un acte sous signature privée en date du 25 avril 2022, la Commune de CLISSON, **BAILLEUR** aux présentes, a conclu avec l'Association dénommée TELM TERNELIA ENTRE LITTORAL ET MONTAGNES, une convention d'occupation à titre précaire et révocable motivée par les délais à prévoir pour l'établissement d'un bail emphytéotique entre les parties.

Ladite convention d'occupation est consentie et acceptée à compter du 25 avril 2022 jusqu'au 31 décembre 2022, sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties.

Un état des lieux d'entrée, dressé contradictoirement entre les parties, a été établi et annexé à ladite convention.

Ladite convention a été consentie et acceptée à titre gracieux.

Deux avenants ont été régularisés entre la Commune de CLISSON et l'Association dénommée TELM TERNELIA ENTRE LITTORAL ET MONTAGNES, portant le terme de la convention d'occupation précaire, savoir :

- en ce qui concerne le premier avenant en date du 1^{er} janvier 2023 : au 31 décembre 2023

- en ce qui concerne le deuxième avenant en date du 1^{er} janvier 2024 : au 31 mars 2024

Compte tenu de la date ci-après convenue comme point de départ du présent bail emphytéotique administratif, ladite convention d'occupation précaire aura cessé de produire ses effets à ladite date.

Commenté [CD1]: en attente de de document

Bail emphytéotique

La Commune de CLISSON, **BAILLEUR**, ne souhaitant pas assurer elle-même l'exploitation et ne souhaitant pas piloter la mise en œuvre de cette activité, mais ayant néanmoins pour ambition de valoriser son domaine et de favoriser et dynamiser le développement touristique du pays du vignoble, grâce notamment, à cet équipement, elle a fait le choix de mettre le village de vacances ci-dessus nommé à disposition d'un opérateur économique afin que, sous sa propre responsabilité et dans des conditions qu'il déterminerait librement, il le rénove et en optimise l'exploitation.

Afin de permettre la réalisation de cette opération d'intérêt général à savoir dynamiser le développement touristique du territoire, la Commune de CLISSON, dans le cadre législatif constitué par les articles L. 1311-2 et suivants du code général des collectivités territoriales (CGCT), a décidé de conclure, au terme d'une procédure de publicité et de mise en concurrence conduite dans le respect des dispositions de l'article L. 2122-1-1 du code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP) avec+++++, **EMPHYTEOTE**, un bail emphytéotique administratif.

Par délibération en date du ++++++, le conseil municipal a autorisé Monsieur le Maire de CLISSON, à mener les négociations avec tout opérateur candidat à la conclusion du présent bail emphytéotique,

Monsieur le Maire de CLISSON, en exécution de ladite délibération, a approuvé en date du+++++, la conclusion du présent bail emphytéotique au profit de ++++++.

Les présentes ont pour objet de fixer les clauses et les conditions du bail emphytéotique.

CECI EXPOSÉ, IL A ÉTÉ ARRÊTÉ ET CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. – DEFINITIONS

Annexe : Désigne une annexe du Contrat

Article : Désigne un article du Contrat

Biens : Désigne le Terrain d'assiette du village de vacances, les ouvrages et équipements mis à disposition de l'**EMPHYTEOTE** par le **BAILLEUR** ainsi que l'ensemble des améliorations réalisées par l'**EMPHYTEOTE**, dans le cadre du Contrat, au cours de l'exécution du bail sur le Terrain et les ouvrages.

Contrat : Désigne le présent contrat, prenant la forme d'un bail emphytéotique administratif

Equipements : Désigne les biens mobiliers, propriété du **BAILLEUR**, mis à disposition de l'**EMPHYTEOTE**

Ouvrages : Désigne les biens immobiliers, propriété du **BAILLEUR**, mis à disposition de l'**EMPHYTEOTE**

Programme d'investissements : Désigne le programme figurant en Annexe, élaboré par l'**EMPHYTEOTE**, sous sa seule responsabilité, décrivant les investissements qu'il s'est engagé à réaliser au cours du Contrat

Terrain : Désigne l'emprise d'assiette du village de vacances, propriété du **BAILLEUR**, mis à disposition de l'**EMPHYTEOTE**.

ARTICLE 2. – CLAUSES GENERALES

BAIL EMPHYTEOTIQUE

La COMMUNE DE CLISSON, **BAILLEUR**, donne à bail emphytéotique, conformément aux dispositions de l'article L 1311-2 du Code général des collectivités territoriales, à **EMPHYTEOTE** qui accepte, le bien dont la désignation suit.

Il est conclu au terme d'une procédure librement définie dans le respect des dispositions de l'article L. 2122-1-1 du Code général de la propriété des personnes publiques.

OBJET DU CONTRAT

Par le présent Contrat, la Commune de CLISSON, **BAILLEUR**, donne à bail l'**EMPHYTEOTE**, qui accepte, les Biens dont la désignation suit pour lui permettre, sous sa propre responsabilité et, sans préjudice des stipulations du Contrat et notamment de l'affectation des Biens définie ci-dessous, dans des conditions qu'il détermine librement, de le rénover et d'en optimiser l'exploitation.

DUREE ET PRISE D'EFFET

Le contrat est conclu pour une durée de VINGT (20) ANS à compter du 1^{er} Avril 2024 pour se terminer le 31 Mars 2044.

Le contrat expire de plein droit à l'arrivée du terme sans qu'un préavis ne soit nécessaire.

Le renouvellement du bail ne peut intervenir par tacite reconduction. Le non-renouvellement du bail n'entraîne aucune indemnisation à la charge de l'une ou l'autre des Parties.

AFFECTATION DES BIENS

Pour l'exécution du Contrat, la Commune de CLISSON met à disposition de l'**EMPHYTEOTE** les Biens afin de lui permettre d'exploiter le « Village de vacances Henri IV » et, plus précisément, d'exercer les activités suivantes : hébergement, location d'habitations, bar, restauration, location de bâtiment à usage autre que d'habitation, activité artistique et culturelle, spectacle

L'affectation des Biens ne peut pas être modifiée par l'**EMPHYTEOTE**.

Sauf à ce qu'elles remettent en cause l'affectation des Biens à la réalisation des activités précitées, des activités annexes (Evènements privés au sein des bâtiments du Village Vacances, ayant une vocation culturelle, ou la mise en valeur du lieu par exemple, avec possibilité à ces occasions de recevoir sur le site des personnes extérieures à l'activité de Village Vacances) peuvent être librement mises en place par l'**EMPHYTEOTE**, sous sa propre responsabilité et sous réserve d'avoir justifié préalablement au **BAILLEUR**, de l'obtention des éventuelles autorisations administratives nécessaires.

Par ailleurs, et à titre de condition essentielle et déterminante du consentement du **BAILLEUR** aux présentes, l'**EMPHYTEOTE** devra lors de communications publiques concernant le BIEN, utiliser exclusivement, à l'exclusion de toute autre référence commerciale ou non, la dénomination de « Village Vacances Henri IV », afin de mettre en avant le patrimoine du **BAILLEUR**,

IDENTIFICATION DU BIEN

Le Terrain donné à bail est propriété de la Commune de CLISSON. Il est situé à CLISSON (44190), Rue de Saint-Gilles et La Madeleine.

Le « Village de vacances Henri IV » est classé 3 (trois) étoiles et dispose du label « STATION VERTE »

DESIGNATION

A CLISSON (LOIRE-ATLANTIQUE) 44190 Rue de Saint Gilles,

Un ensemble immobilier dénommé "Village Vacances Henri IV", comprenant :

- Un bâtiment principal contenant accueil, bureau, bar, restaurant, sanitaires, deux cabines téléphoniques,
- Des bâtiments annexes: bibliothèque, salle polyvalente, deux salles de réunion, une salle, sanitaires,
- Un ensemble de vingt-cinq pavillons,
- Terrain de sport et piscine.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AL	514	LA MADELEINE	00 ha 05 a 93 ca
AL	665	9000 RUE SAINT GILLES	00 ha 28 a 82 ca
AL	760	9000 RUE SAINT GILLES	00 ha 53 a 73 ca
AL	762	9000 RUE SAINT GILLES	00 ha 00 a 58 ca

Total surface : 00 ha 89 a 06 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Rappel de division cadastrale

1°/ La parcelle originellement cadastrée section AL numéro 660 lieudit 9000 Rue Saint Gilles pour une contenance de cinquante-quatre ares dix centiares (00ha

54a 10ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes.

- La parcelle objet du présent Contrat cadastrée section AL numéro 760
- Le **BAILLEUR** a conservé la propriété de :
 - La parcelle désormais cadastrée section AL numéro 761 lieudit 9000 Rue Saint Gilles pour une contenance de trente-sept centiares (00ha 00a 37ca).

2°/ La parcelle originellement cadastrée section AL numéro 664 lieudit 9000 Rue Saint Gilles pour une contenance de soixante-deux centiares (00ha 00a 62 ca) a fait l'objet d'une division en deux parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes :

- La parcelle objet du présent Contrat cadastrée section AL numéro 762
- Le **BAILLEUR** a conservé la propriété de :
 - La parcelle désormais cadastrée section AL numéro 763 lieudit 9000 Rue Saint Gilles pour une contenance de quatre centiares (00ha 00a 04ca).

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par VIGNAL Laurent géomètre-expert à BRETTEVILLE SUR ODON, le 30 novembre 2017 sous le numéro 1900.

EFFET RELATIF

Partie

Acquisition suivant acte reçu par Maître PRATS notaire à CLISSON le 22 juillet 1980 , publié au service de la publicité foncière de NANTES 2 le 12 août 1980, volume 5308, numéro 22.

Surplus

Echange suivant acte reçu par Maître PRATS notaire à CLISSON le 4 avril 1981 , publié au service de la publicité foncière de NANTES 2 le 13 avril 1981, volume 5650, numéro 6.

REGLES D'URBANISME APPLICABLES AU BIEN

Le Bien est classé en zones N, UA au Plan Local d'Urbanisme.

Une partie du foncier est classée en Espace Boisé Classé.

Le Bien est grevé des servitudes suivantes :

- Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)
- Servitude instituée au voisinage des cimetières
- Servitude relative à l'exploitation des mines et carrières

Le **BAILLEUR** déclare

-qu'il n'existe à sa connaissance aucune restriction à l'exercice de son droit de propriété sur ce Terrain.

-que les règles d'urbanisme applicables ne font pas obstacle à l'affectation du BIEN, telle qu'autorisée par lui sous le paragraphe « Affectation des biens »

L'**EMPHYTEOTE** ne peut rechercher la responsabilité du **BAILLEUR** pour un quelconque motif lié à l'état du Terrain. Le **BAILLEUR** déclare qu'elle n'a connaissance d'aucune pollution du sol ou du sous-sol et que le Terrain n'a pas fait l'objet d'une exploitation antérieure soumise à la réglementation relative aux Installations Classées.

Postérieurement à la signature du Contrat et consécutivement à la mise à disposition des biens, l'**EMPHYTEOTE** fait son affaire personnelle de la pleine

maîtrise foncière du Terrain, notamment au regard d'éventuels occupants sans droits ni titres.

Il souffre toutes les servitudes grevant le Terrain, publiques et privées, dans la mesure où elles ont été portées à sa connaissance par le **BAILLEUR**.

DESCRIPTION DES OUVRAGES ET DES EQUIPEMENTS

Le site comprend les Ouvrages et Equipements suivants :

- Un bâtiment principal
- Des bâtiments annexes : bibliothèque, salle polyvalente, deux salles de réunion, une salle sanitaires
- Un ensemble de vingt-cinq pavillons
- Terrain de sport et piscine

Sont également mis à disposition du petit mobilier et matériel d'exploitation dont la liste figure en Annexe.

Le **BAILLEUR** déclare que l'effectif des personnes reçues est de DEUX CENT QUATRE-VINGTS (280) personnes.

ETAT DES LIEUX

Les Biens remis à l'**EMPHYTEOTE** font l'objet d'un état des lieux contradictoire établi le ++++++ dont une copie est ci-annexée.

Les Biens sont mis à disposition de l'**EMPHYTEOTE** à la date de signature par les Parties au présent bail.

L'**EMPHYTEOTE** prend les Biens mis à sa disposition tels que décrits dans l'état des lieux sans pouvoir élever aucune réclamation ni recours contre qui que ce soit ni former aucun recours contre le **BAILLEUR** pour quelque cause que ce soit, et notamment pour raisons liées à l'état des ouvrages, de mitoyenneté, de défaut d'alignement, de mauvais état du sol ou du sous-sol, pour vices cachés.

LE **BAILLEUR** précise que les locaux répondent aux normes d'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Il précise en outre que la Commission de Sécurité a émis, à l'unanimité, un avis favorable par le groupe de visite à l'issue de la visite périodique réglementaire du 2 mars 2022.

Ladite Commission a, en conséquence, émis un avis favorable à la poursuite de l'exploitation de l'établissement.

Une copie dudit avis en date du 3 mai 2022 est demeurée annexée aux présentes.

ÉTABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC - INFORMATION

Rappel des textes du Code de la construction et de l'habitation

« Article R143-2

Pour l'application du présent chapitre, constituent des établissements recevant du public tous bâtiments, locaux et enceintes dans lesquels des personnes sont admises, soit librement, soit moyennant une rétribution ou une participation quelconque, ou dans lesquels sont tenues des réunions ouvertes à tout venant ou sur invitation, payantes ou non. Sont considérées comme faisant partie du public toutes les personnes admises dans l'établissement à quelque titre que ce soit en plus du personnel.

Article R143-3

Les constructeurs, propriétaires et exploitants des établissements recevant du public sont tenus, tant au moment de la construction qu'au cours de l'exploitation, de respecter les mesures de prévention et de sauvegarde propres à assurer la sécurité des personnes ; ces mesures sont déterminées compte tenu de la nature de l'exploitation, des dimensions des locaux, de leur mode de construction, du nombre de personnes pouvant y être admises et de leur aptitude à se soustraire aux effets d'un incendie.

Article R143-4

Les bâtiments et les locaux où sont installés les établissements recevant du public doivent être construits de manière à permettre l'évacuation rapide et en bon ordre de la totalité des occupants ou leur évacuation différée si celle-ci est rendue nécessaire.

Ils doivent avoir une ou plusieurs façades en bordure de voies ou d'espaces libres permettant l'évacuation du public, l'accès et la mise en service des moyens de secours et de lutte contre l'incendie.

Article R143-5

Les matériaux et les éléments de construction employés tant pour les bâtiments et locaux que pour les aménagements intérieurs doivent présenter, en ce qui concerne leur comportement au feu, des qualités de réaction et de résistance appropriées aux risques courus. La qualité de ces matériaux et éléments fait l'objet d'essais et de vérifications en rapport avec l'utilisation à laquelle ces matériaux et éléments sont destinés. Les constructeurs, propriétaires, installateurs et exploitants sont tenus de s'assurer que ces essais et vérifications ont eu lieu.

Article R143-6

L'aménagement des locaux, la distribution des différentes pièces et éventuellement leur isolement doivent assurer une protection suffisante, compte tenu des risques courus, aussi bien des personnes fréquentant l'établissement que de celles qui occupent des locaux voisins.

Article R143-7

Les sorties, les éventuels espaces d'attente sécurisés et les dégagements intérieurs qui y conduisent doivent être aménagés et répartis de telle façon qu'ils permettent l'évacuation ou la mise à l'abri préalable rapide et sûre des personnes. Leur nombre et leur largeur doivent être proportionnés au nombre de personnes appelées à les utiliser.

Tout établissement doit disposer de deux sorties au moins.

Article R143-11

L'établissement doit être doté de dispositifs d'alarme et d'avertissement, d'un service de surveillance et de moyens de secours contre l'incendie appropriés aux risques.

Les établissements situés, même partiellement, en infrastructure, quel que soit leur type, doivent permettre aux services publics qui concourent aux missions de sécurité civile d'assurer la continuité de leurs communications radioélectriques avec les moyens propres à ces services, en tout point de l'établissement.

Les établissements ouverts au public à la date de publication du décret n° 2006-165 du 10 février 2006 doivent se conformer à cette obligation dans un délai de trois ans à compter de cette date.»

Il existe 5 catégories d'ERP en fonction du public reçu.

Seuil d'accueil de l'ERP	Catégorie
Plus de 1500 personnes	1ère
de 701 à 1500 personnes	2ème
de 301 à 700 personnes	3ème
Moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie)	4ème
Au-dessous du seuil minimum fixé par le	5ème

<p>règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH). Dans cette catégorie :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif, - les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées. 	
--	--

Le BAILLEUR déclare :

- que le Bien est un établissement recevant du public (ERP) de type L, N classé en 4^{ème} catégorie

- qu'il n'a pas eu connaissance d'un élément susceptible de poser un problème eu égard aux normes de sécurité,

- qu'un contrôle du groupe de visite de la commission d'arrondissement de NANTES pour la sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les Etablissements Recevant du Public a été effectué le 3 mai 2022, dont les conclusions sont les suivantes :

« **Suite à cette visite, le groupe de visite de la commission d'arrondissement de Nantes propose un AVIS FAVORABLE à la poursuite d'exploitation de l'établissement** »

Une copie dudit contrôle est demeurée annexée aux présentes.

Ce contrôle est assorti des prescriptions ci-après littéralement rapportées en caractères italiques :

« **LOCAUX A RISQUES — DISTRIBUTION INTERIEURE**

1/ *Supprimer le stockage de la salle d'Anjou ainsi que le stockage présent dans l'ancien appartement des saisonniers ou créer des locaux isolés réglementairement par un plancher haut et des parois coupe-feu de degré 1 heure et un bloc-porte coupe-feu de degré 1/2 heure doté d'un ferme-porte puis l'attester (Article CO 28 § 2).*

MOYENS DE SECOURS

2°/ *Assurer l'instruction du personnel en matière de sécurité incendie et l'attester (Article MS 51).*

3°/ *Rendre fonctionnel le téléphone urbain en l'absence de source normale électrique, en effet les services de secours contre l'incendie doivent être prévenus immédiatement en cas d'incendie (Article MS 70).*

OBLIGATIONS ADMINISTRATIVES

4°/ *Transmettre à la commission de sécurité les rapports de vérifications réglementaires après travaux de l'organisme agréé ne comportant pas de non-conformité concernant les travaux de création du bureau au rez-de-chaussée (Article R.123-44 du Code de la construction et de l'habitation).*

AUTRES PRESCRIPTIONS

INSTALLATIONS THERMIQUES ET DE VENTILATION

5/ *Faire vérifier tous les ans par un technicien compétent les installations de VMC; lever les éventuelles observations et l'attester (Article CH 58).*

INSTALLATIONS ELECTRIQUES

6°/ *Lever les 2 observations émises par SOCOTEC dans son rapport en date du 08/11/2021 relatives aux vérifications techniques des installations électriques et l'attester (Article CH 58).*

7°/ *Calfeutrer les trous situés dans les locaux électriques afin de restituer le coupe-feu de degré 1 heure des parois et identifier le TGBT puis l'attester (Article EL 5 § 3).*

INSTALLATIONS DE GAZ

8°/ *Déposer la partie de l'installation gaz qui n'est plus utilisée par un technicien compétent et joindre l'attestation de conformité afférente à la mission (Article GZ 29).*

GRANDE CUISINE

9°/ Faire vérifier tous les ans par un technicien compétent les appareils de cuisson et de mettre en température ; lever les éventuelles observations et l'attester (**Article GC 22**).

MOYENS DE SECOURS

10/ Interrompre l'alarme générale par diffusion d'un message préenregistré prescrivant en clair l'ordre d'évacuation (**Article L 16**).

En outre, le fonctionnement de l'alarme générale doit être précédé automatiquement :

- de la mise en fonctionnement de l'éclairage normal des salles plongées dans l'obscurité pour des raisons d'exploitation
- de l'arrêt du programme en cours afin que le message d'évacuation soit audible »

En outre, un document énonçant toutes les visites de sécurité effectuées dans l'ensemble immobilier est demeuré annexé aux présentes.

Il en résulte notamment :

- un avis favorable concernant le bâtiment accueil et restauration, en tant qu'immeuble classé ERP de type L et N, suite à une visite effectuée le 2 mars 2022 ayant donné lieu au rapport ci-dessus énoncé
- que l'ensemble immobilier n'est plus soumis à visite périodique au titre des ERP de type O ou R,

L'**EMPHYTEOTE** déclare avoir pu prendre connaissance de l'intégralité du rapport et du document ci-dessus visé dès avant ce jour.

ACCESSIBILITE DES PERSONNES A MOBILITE REDUITE – INFORMATION –

Les Parties reconnaissent avoir été informés par le Notaire soussigné des dispositions résultant savoir :

- de la loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées, fixant le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps, notamment pour les établissements recevant du public de 5^{ème} catégorie, dont l'entrée en vigueur a été fixé au 1^{er} janvier 2015 ;
- de l'ordonnance n° 2014-1090 du 26 septembre 2014 relative à la mise en accessibilité des établissements recevant du public, des transports publics, des bâtiments d'habitation et de la voirie pour les personnes handicapées.

L'obligation d'accessibilité porte sur une mise en accessibilité d'une partie du bâtiment où peut être fourni l'ensemble des prestations.

Toutefois, le Notaire soussigné informe les parties des articles L.165-1 à L.165-6 du Code de la construction et de l'habitation, relative à la mise en accessibilité des établissements recevant du public, des transports publics, des bâtiments d'habitation et de la voirie pour les personnes handicapées, à savoir :

Article L165-1

I. - Le propriétaire ou l'exploitant d'un établissement recevant du public ou d'une installation ouverte au public qui ne répond pas au 31 décembre 2014 aux exigences d'accessibilité définies à l'article L. 164-1 élabore un agenda d'accessibilité programmée. Cet agenda comporte une analyse des actions nécessaires pour que l'établissement réponde à ces exigences et prévoit le programme et le calendrier des travaux ainsi que les financements correspondants.

II. - Le contenu et les modalités de présentation d'un agenda d'accessibilité programmée sont précisés par décret pris après avis du conseil mentionné à l'article L. 146-1 du code de l'action sociale et des familles.

Article L165-2

I. - Le projet d'agenda d'accessibilité programmée doit être déposé dans les douze mois suivant la publication de l'ordonnance n° 2014-1090 du 26 septembre 2014.

L'autorité administrative compétente peut autoriser, par décision motivée, la prorogation de ce délai pour une durée maximale de trois ans dans le cas où les difficultés financières liées à l'évaluation ou à la programmation des travaux le justifient, de douze mois dans le cas où les difficultés techniques liées à l'évaluation ou à la programmation des travaux le justifient ou de six mois en cas de rejet d'un premier agenda.

II. - Lorsqu'un agenda d'accessibilité programmée porte sur des établissements recevant du public ou des installations ouvertes au public situés dans plusieurs départements, la décision de validation relative à l'agenda et à la prolongation éventuelle de la durée de cet agenda prévue au III et au IV de l'article L. 165-3 est prise par le représentant de l'Etat dans le département :

1° Dans lequel est domiciliée la personne physique qui a déposé la demande;

2° Dans lequel est implanté le siège ou le principal établissement, pour une société ayant son siège à l'étranger, de la personne morale privée qui a déposé la demande ;

3° Dans lequel est implanté le siège de l'établissement public ou de la collectivité territoriale qui a déposé la demande ;

4° Dans lequel est situé le siège de l'administration centrale de l'Etat, du service à compétence nationale de l'Etat, du service déconcentré ou délocalisé de l'Etat, de l'échelon territorial du ministère de la défense, de la cour ou de la juridiction ou de l'unité de la gendarmerie nationale qui a déposé la demande.

Article L165-3

I. - La durée d'exécution d'un agenda d'accessibilité programmée ne peut excéder trois ans à compter de son approbation.

II. - La durée d'exécution d'un agenda d'accessibilité programmée peut porter sur deux périodes de trois ans maximum chacune, sauf si l'ampleur des travaux ne le justifie pas, lorsqu'il concerne :

1° Un établissement susceptible d'accueillir un public excédant un seuil fixé par le règlement de sécurité ;

2° Lorsque le même propriétaire ou exploitant met en accessibilité un patrimoine constitué de plusieurs établissements ou installations comportant au moins un établissement mentionné au 1°.

III. - En cas de contraintes techniques ou financières particulières, la durée totale d'un agenda d'accessibilité programmée concernant un ou plusieurs établissements recevant du public n'appartenant pas aux catégories mentionnées au II du présent article peut porter sur deux périodes de trois ans maximum chacune. Dans ce cas, l'agenda ne peut être approuvé que par décision motivée de l'autorité administrative compétente.

IV. - A titre exceptionnel, dans le cas d'un patrimoine dont la mise en accessibilité est particulièrement complexe en raison des exigences de continuité de service, du nombre de communes d'implantation, du nombre et de la surface des bâtiments concernés ou du montant des investissements nécessaires rapporté au budget d'investissement mobilisable par le responsable de la mise en accessibilité, la durée totale d'un agenda d'accessibilité programmée peut porter sur trois périodes de trois ans maximum chacune. Dans ce cas, l'agenda ne peut être approuvé que par décision motivée de l'autorité administrative compétente.

V. - Les conditions d'application du présent article sont fixées par décret en Conseil d'Etat pris après avis du conseil mentionné à l'article L. 146-1 du code de l'action sociale et des familles.

Article L165-4

En cas de force majeure, la prorogation de la mise en œuvre de l'agenda d'accessibilité programmée peut être demandée. Elle est prononcée par décision expresse de l'autorité administrative qui l'a validé pour une durée maximale de trois

ans, renouvelable si les circonstances de force majeure ou leurs conséquences l'imposent.

En cas de difficultés techniques ou financières graves ou imprévues, ou en cas d'obligation de reprise d'une procédure administrative, cette autorité peut prononcer par décision expresse la prorogation de la durée de cet agenda pour une durée maximale de douze mois.

Article L165-5

Un décret précise les modalités de suivi de l'exécution des agendas d'accessibilité programmée en tenant compte de leur durée ainsi que les modalités d'attestation de l'achèvement des travaux et les conditions de transmission de cette attestation à l'autorité administrative.

Article L165-6

L'absence, non justifiée, de dépôt du projet d'agenda d'accessibilité programmée dans les délais prévus à l'article L. 165-2 est sanctionnée par une sanction pécuniaire forfaitaire de 1 500 € quand l'agenda porte sur un seul établissement dont l'effectif du public est inférieur au seuil mentionné au II de l'article L. 165-3 et de 5 000 € dans les autres cas. La durée du dépassement est imputée sur la durée de l'agenda d'accessibilité programmée. La sanction pécuniaire est recouvrée comme en matière de créances étrangères à l'impôt et au domaine.

L'absence, non justifiée, de transmission des documents de suivi prévus par le décret mentionné à l'article L. 165-5 ou la transmission de documents de suivi manifestement erronés ainsi que l'absence de transmission de l'attestation d'achèvement à chaque autorité administrative compétente sont sanctionnées par une sanction pécuniaire forfaitaire de 1 500 € quand l'agenda porte sur un seul établissement dont l'effectif du public est inférieur au seuil mentionné au II de l'article L. 165-3 et de 2 500 € dans les autres cas. La sanction pécuniaire est recouvrée comme en matière de créances étrangères à l'impôt et au domaine.

Compte tenu de ce qui précède, les parties reconnaissent avoir été parfaitement informées par le notaire soussigné, savoir :

- qu'il y avait obligation de déposer un agenda d'accessibilité programmée dit « Ad'AP », **au plus tard le 26 septembre 2015**, par tout propriétaire ou exploitant d'un Etablissement Recevant du Public (ERP) qui n'était pas en conformité avec les exigences légales de la mise en accessibilité au 31 décembre 2014.

- que l'agenda d'accessibilité programmée est un engagement de procéder aux travaux de mise en accessibilité dudit Etablissement Recevant du Public (ERP) dans le respect de la réglementation, dans un délai fixé, avec une programmation des travaux et des financements précis ;

- que seul le dépôt de cet « Ad'AP » suspend l'application des sanctions pénales prévues en cas de non-respect des normes d'accessibilité, savoir :

- * sanction pécuniaire forfaitaire en cas d'absence de dépôt de « l'Ad'AP » ;
- * possibilité offerte à l'autorité administrative compétente de demander la fermeture de l'Etablissement Recevant du Public (ERP).

Nonobstant la mention figurant dans le document énonçant les différentes visites de sécurité, mentionnant que l'ensemble immobilier n'est « plus soumis aux ERP » de 5^{ème} catégorie, le BAILLEUR déclare, sous sa seule responsabilité, que les locaux répondent aux règles sur l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

A cet égard, sont demeurées annexées aux présentes, les factures des travaux permettant l'accessibilité de l'ensemble immobilier aux personnes à mobilité réduite.

Dès lors, le BAILLEUR et l'EMPHYTEOTE déclarent expressément que les présentes ont été régularisées à leur demande sans qu'un audit sur l'accessibilité de l'ensemble immobilier aux personnes à mobilité réduite, ait été effectué.

L'EMPHYTEOTE déclare expressément que ledit audit ne constitue pas une condition essentielle et déterminante de son engagement aux présentes, et vouloir faire son affaire personnelle des éventuels travaux de mise aux normes de l'ensemble immobilier à réaliser en exécution d'une évolution de la réglementation de

l'accessibilité d'un tel bien aux personnes à mobilité réduite, sauf application des dispositions des 1° et 2° de l'article R 145-35 du Code de commerce

L'**EMPHYTEOTE** déclare avoir pu en prendre connaissance dès avant ce jour.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Le dossier de diagnostics techniques porté à la connaissance de l'**EMPHYTEOTE**, ce qu'il reconnaît, a été établi par le ++++++. Ce dossier qui est annexé comprend les pièces suivantes :

- Attestation indiquant les références de certification et l'identité de l'organisme certificateur.
- Attestation sur l'honneur d'impartialité.
- Le diagnostic amiante (doit être établi)
- Recherche termites (doit être établi)
- Le rapport du Conseil en Energie partagée sur le Village Vacances (contenant un Diagnostic de performance énergétique synthétisé)

L'INSTALLATION ELECTRIQUE

Le **BAILLEUR** et l'**EMPHYTEOTE** déclarent expressément que les présentes ont été régularisées à leur demande sans qu'un contrôle de l'installation électrique de l'ensemble immobilier ait été effectué.

L'**EMPHYTEOTE** déclare expressément que ledit document ne constitue pas une condition essentielle et déterminante de son engagement aux présentes, et vouloir faire son affaire personnelle des éventuels travaux d'électricité à réaliser **sauf application des dispositions des 1° et 2° de l'article R 145-35 du Code de commerce**

MERULES

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

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.

ARRETE D'AUTORISATION D'EXPLOITATION

Aux termes d'un arrêté en date 6 mai 2022 rendu par Monsieur le Maire de la commune de CLISSON, l'**EMPHYTEOTE** a été autorisé à poursuivre son exploitation dans les conditions prévues par le Code de la construction et de l'habitation, le règlement de sécurité incendie et les règles relatives à l'accessibilité aux handicapés.

Cette autorisation est subordonnée à la réalisation des prescriptions énumérées dans le procès-verbal du SDIS en date du 19 avril 2022.

Etant ici précisé qu'il résulte de l'arrêté susvisé ce qui suit littéralement rapporté en caractères italiques :

« L'exploitant est tenu de maintenir son établissement en conformité avec les dispositions du Code de la construction et de l'habitation et du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique précités.

Tous les travaux qui ne sont pas soumis à permis de construire mais qui entraînent une modification de la distribution intérieure ou nécessitent l'utilisation d'équipements, de matériaux ou d'éléments de construction soumis à des exigences réglementaires, devront faire l'objet d'une demande d'autorisation. Il en sera de même des changements de destination des locaux, des travaux d'extension ou de

remplacement des installations techniques, et des aménagements susceptibles de modifier les conditions de desserte de l'établissement.

Les changements de direction de l'établissement seront signalés à la Commission Consultative Départementale de Sécurité et de l'Accessibilité. »

L'**EMPHYTEOTE** déclare avoir pu prendre connaissance du contenu de l'arrêté susvisé dès avant ce jour.

RACCORDEMENT AU RESEAU D'ASSAINISSEMENT

LE **BAILLEUR** déclare que le Bien objet des présentes est desservi par un réseau d'assainissement collectif et qu'il est relié à ce réseau.

Le raccordement du bien audit réseau a fait l'objet d'un contrôle par les services techniques de la Communauté d'Agglomération ainsi qu'il résulte d'un document administratif demeuré ci-annexé.

Aux termes des dispositions des articles L 1331-4 et L 1331-6 de ce Code, les parties sont informées que l'entretien et le bon fonctionnement des ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique sont soumis au contrôle de la commune ou de la communauté de communes, qui peut procéder, sous astreinte et aux frais du propriétaire, aux travaux indispensables à ces effets.

Ces travaux sont à la charge du propriétaire de l'immeuble. Le service public compétent en matière d'assainissement collectif peut astreindre le propriétaire au versement d'une participation pour le financement de cet assainissement collectif (L 1331-7 du Code de la santé publique). Ce paiement a pour but de tenir compte de l'économie réalisée par eux en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire ou la mise aux normes d'une telle installation.

Il est ici précisé que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif nécessite préalablement une autorisation de la mairie ou du service compétent. À compter de quatre mois après la date de réception de cette demande d'autorisation, l'absence de réponse vaut refus. Toute acceptation de ce déversement peut être subordonnée à une participation à la charge de l'auteur du déversement (L 1331-10 du Code de la santé publique).

Le **BAILLEUR** et l'**EMPHYTEOTE** déclarent expressément que les présentes ont été régularisées à leur demande sans qu'un contrôle du raccordement de l'ensemble immobilier au réseau d'assainissement ait été effectué.

L'**EMPHYTEOTE** déclare expressément que ledit contrôle ne constitue pas une condition essentielle et déterminante de son engagement aux présentes, et convient avec le **BAILLEUR** ce qui suit :

-en cas d'un contrôle postérieur à la signature des présentes, faisant apparaître une non-conformité, la prise en charge des travaux de mise aux normes devra faire l'objet d'une négociation entre le **BAILLEUR** et l'**EMPHYTEOTE**, selon notamment la nature et l'origine du défaut de conformité,

-en cas de prise en charge totale ou partielle des travaux de mise en conformité par l'**EMPHYTEOTE**, le **BAILLEUR** pourra accepter que le coût de ces travaux soit pri en considération dans le programme d'investissement imposé ci-après ce dernier.

DECLARATIONS DU BAILLEUR

Toutes les informations et documents utiles à la connaissance du Terrain détenus par le **BAILLEUR** ont été mis à disposition des candidats dans le cadre de la procédure de passation du bail. La responsabilité du **BAILLEUR** ne saurait être engagée en raison du caractère incomplet ou inexact des documents remis.

CONSTITUTION DE DROITS REELS IMMOBILIERS

Le Contrat confère à l'**EMPHYTEOTE** des droits réels sur le Terrain et les Ouvrages.

L'**EMPHYTEOTE** est propriétaire, durant l'exécution du Contrat, des ouvrages, constructions et installations qu'il réalise.

Le droit réel conféré à l'**EMPHYTEOTE**, de même que les Ouvrages dont il est propriétaire, sont susceptibles d'hypothèque uniquement pour la garantie des emprunts qu'il contracte en vue de financer le Programme d'Investissements.

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 Commune.

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

OBLIGATIONS DE L'EMPHYTEOTE

L'**EMPHYTEOTE** s'oblige à occuper et utiliser les Biens conformément à leur destination, celle d'un village de vacances.

Il met tous les moyens en œuvre, qu'il définit librement, pour conserver le classement trois (3) étoiles dudit village de vacances. A défaut, il s'expose aux pénalités et/ou résiliation du Contrat.

Dans le cadre des manifestations culturelles et festives du **BAILLEUR**, l'**EMPHYTEOTE** s'oblige par ailleurs à lui réserver les places nécessaires à l'hébergement moyennant un tarif le plus bas en vigueur de la plaquette commerciale pour le service sollicité par la commune.

L'**EMPHYTEOTE** devra proposer au moins une fois par an, au **BAILLEUR** de participer à la réunion de ses instances de décision (assemblée générale annuelle, réunion du conseil d'administration ou de tout organe délibérant ou tout autre instance de décision)

Gros entretien – Renouvellement / Entretien et maintenance courantes

L'**EMPHYTEOTE** assume l'ensemble des travaux d'entretien des Biens de façon que ceux-ci soient maintenus en parfait état de fonctionnement et d'exploitation selon les normes en vigueur ou à venir, les Biens devant garder un caractère attrayant.

L'**EMPHYTEOTE** assure, à ses frais et sous sa seule responsabilité, aussi souvent que nécessaire, le nettoyage, l'entretien courant, la maintenance (corrective, préventive et curative) des Biens mis à disposition ainsi que ceux qu'il réalise ou dont il fait l'acquisition au cours de l'exécution du Contrat.

Il assure également le gros entretien, le renouvellement et les réparations nécessaires à la préservation des Biens.

Plus précisément, sans que cette liste ne soit exhaustive, l'Emphytéote assure :

- les travaux de grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil,
- les travaux sur les voiries, sur les réseaux souterrains principaux et secondaires et sur les clôtures et barrières,
- les travaux d'entretien courant (espaces verts, remplacement d'appareillages, mise en peinture intégrale, démoussage des toitures, remplacement de bornes électriques endommagées par les clients...);
- l'entretien des bâtiments
- les travaux d'entretien d'arbres, de plantation, de fleurissement.

Programme d'investissements

L'EMPHYTEOTE, maître d'ouvrage, s'engage à mettre en œuvre (financement, conception, réalisation) le Plan Pluriannuel d'investissements, qu'il a lui-même proposé, sous sa propre responsabilité, au BAILLEUR et que ce dernier a validé

L'EMPHYTEOTE, s'engage sur le développement du site en exécution dudit Plan Pluriannuel d'Investissements (suivant ou ci-annexé)

Nature des investissements	Montant indicatif

L'EMPHYTEOTE, s'engage à optimiser le parc locatif selon les conditions suivantes

Nature des investissements	Investissement 2024	Renouvellement

Le Plan Pluriannuels d'investissement est basé sur un taux d'effort défini en pourcentage du Chiffre d'affaire.

A cet égard, le BAILLEUR rappelle que son consentement aux présentes, a pour condition essentielle et déterminante, un engagement de l'EMPHYTEOTE d'avoir à réaliser des investissements annuels qui ne sauraient être inférieurs à savoir :

-10% du chiffre d'affaires pour la part inférieure à 330.000 € HT,

-8% du chiffre d'affaires pour la part comprise entre 330.000€ HT et 490.000 € HT,

-6 % du chiffre d'affaires pour la part supérieure à 490.000 € HT.

L'Emphytéote, s'engage à investir sur un programme d'équipement et matériels à hauteur de ++++++ €.

Les montant hors taxes (HT), des investissements prévus sont estimés au total à environ ++++++ d'euros HT.

Ces montants sont mentionnés à titre indicatif. L'engagement de l'Emphytéote porte sur la réalisation effective du Plan, et non sur les moyens engagés pour y parvenir.

Investissements supplémentaires

L'**EMPHYTEOTE** prend en charge, financièrement et techniquement, la réalisation des investissements qui ne figureraient pas au Plan Pluriannuel d'Investissements mais qui seraient rendus nécessaires à l'exploitation du « **Village vacances Henri IV** » et notamment ceux résultant de la législation relative aux normes de sécurité et de conformité à la réglementation en matière d'accessibilité, de l'évolution de cette réglementation, de l'évolution de l'activité ou encore ceux liés à l'assainissement, conformément à ce qui a été indiqué ci-dessus.

Les investissements réalisés qui ne figureraient pas dans le Programme d'Investissements font l'objet d'un accord préalable du BAILLEUR formalisé par un courrier recommandé avec demande d'avis de réception adressé à l'**EMPHYTEOTE** dans un délai de quinze (15) jours à compter de la demande.

Contrats conclus par l'Emphytéote

Sauf accord exprès du BAILLEUR, l'**EMPHYTEOTE** ne souscrit aucun engagement contractuel concernant les Biens d'une durée supérieure de la durée du Contrat.

A cet égard, l'**EMPHYTEOTE** reconnaît avoir été informé, dès avant ce jour, par le Notaire soussigné, qu'il ne pourra, au regard de la jurisprudence actuelle de la Cour de Cassation, consentir de bail commercial à un exploitant dès lors qu'il lui serait difficile d'accorder au locataire commercial, les garanties prévues par ce régime du fait du caractère temporaire du bail emphytéotique.

En effet, ainsi qu'il est dit ci-dessus, la sous-location ne peut excéder la durée du bail principal, ce qui exclut le droit au renouvellement et le droit à indemnité d'éviction, et donc le régime du bail commercial.

Garanties et assurances

L'**EMPHYTEOTE** est seul responsable des dommages causés tant à ses biens qu'aux Biens et ceux des tiers qui pourraient résulter de l'exploitation du « **Village vacances Henri IV** » ou d'actes de tiers.

Il contracte les assurances nécessaires couvrant ses responsabilités, notamment une assurance couvrant les risques liés à la mise en œuvre du Plan Pluriannuel d'Investissements, une assurance couvrant les dommages qui pourraient être causés aux Biens ainsi qu'une assurance responsabilité civile ayant pour objet de couvrir les dommages causés aux tiers, en ce compris le BAILLEUR.

Le BAILLEUR peut demander à tout moment à l'**EMPHYTEOTE** la justification du paiement régulier des primes d'assurances ainsi que la communication des polices et avenants.

A défaut de contracter les assurances conformément au paragraphe précédent, et après mise en demeure adressée à l'**EMPHYTEOTE** par courrier recommandé avec demande d'avis de réception demeurée sans effet durant sept (7) jours, le Contrat peut être résilié dans les conditions définies du présent contrat.

OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le **BAILLEUR** met à disposition les Biens à la date de signature de l'état des lieux contradictoire établi dans les conditions ci-dessus définies au présent contrat.

Le **BAILLEUR** assure une jouissance paisible des Biens et garantit à l'**EMPHYTEOTE** de prendre toutes les dispositions possibles pour éviter toute gêne ou perturbation dans la jouissance de ces biens.

Le **BAILLEUR** met à disposition de l'Emphytéote les documents et informations utiles dont il dispose.

TRANSFERT DE GESTION CONSENTI PAR L'EMPHYTEOTE

Il est d'ores et déjà expressément convenu entre les parties que le transfert de gestion par l'**EMPHYTEOTE**, du Village vacances exploité dans l'ensemble immobilier ci-dessus désigné, au profit de toute société, filiale à plus de 90% de l'**EMPHYTEOTE**, ne constituera ni « un contrat conclu par l'Emphytéote », ni « une cession du contrat » objet des présentes,

A cet égard, le bailleur pourra demander à tout moment, à l'**EMPHYTEOTE**, la justification du fait que la gestion effective dudit village vacances par une autre société que l'**EMPHYTEOTE**, n'est pas constitutive d'un contrat ou d'une cession de contrat, régularisé sans autorisation dudit bailleur, et en conséquence susceptible d'entraîner la résiliation des présentes.

CESSION DU CONTRAT

Conformément aux dispositions de l'article L. 1311-3 du code général des collectivités territoriales, l'**EMPHYTEOTE** ne peut, sous peine de résiliation pour faute dans les conditions prévues aux présentes, céder les droits résultant du Contrat qu'avec l'agrément préalable du **BAILLEUR**, donné par délibération du conseil municipal.

La cession du droit conféré par le présent bail ou le transfert de ce droit opéré par fusion, absorption ou scission de l'Emphytéote, ayant pour effet de transmettre le titre à une nouvelle personne distincte de l'Emphytéote, doit être soumis à l'agrément du **BAILLEUR**, selon les modalités ci-après précisées, sous peine de résiliation automatique du présent Bail dans les conditions stipulées aux présentes.

La demande d'agrément est adressée au **BAILLEUR** par l'**EMPHYTEOTE** par pli recommandé avec demande d'avis de réception.

Elle comporte :

- les éléments d'identification et les caractéristiques principales de la personne susceptible d'être substituée dans les droits et obligations de l'**EMPHYTEOTE** ;
- les justifications de la capacité technique et financière de la personne susceptible d'être substituée dans les droits et obligations de l'**EMPHYTEOTE**, à respecter les conditions résultant dans présentes, notamment concernant le paiement de la redevance.

Le défaut de réponse expresse du **BAILLEUR** dans un délai de deux mois à compter de la réception de la demande ne vaudra pas décision implicite d'acceptation de sa demande.

En cas de décision expresse d'acceptation ou de rejet, celle-ci doit être motivée et notifiée par la **BAILLEUR** à l'**EMPHYTEOTE** et le cas échéant à la personne susceptible de lui être substituée dans ses droits et obligations.

Dans tous les cas la cession ou le transfert du titre devra être formalisé par un avenant à la présente convention.

Le cessionnaire est entièrement subrogé à l'**EMPHYTEOTE** dans les droits et obligations résultant du bail emphytéotique.

CLAUSE INCITATIVE LIEE A L'OBTENTION DE NOUVEAUX LABELS

Le BAILLEUR entend inciter l'EMPHYTEOTE, à titre de condition essentielle et déterminante de son consentement aux présentes, à l'obtention de labels, autres que celui ou ceux déjà attachés au BIEN objet des présentes, à savoir :

- L'un concernant la qualité de l'accueil des personnes en situation de handicap,

- L'autre concernant la démarche éco-responsable du site.

En cas d'obtention par l'EMPHYTEOTE de labels répondants à l'un ou l'autre de ses objectifs, il est d'ores et déjà expressément convenu qu'il bénéficiera d'une réduction de 25% sur la redevance annuelle ci-après stipulée, pour chaque année au cours de laquelle l'un des deux labels est en cours de validité.

Ainsi, la réduction de la redevance s'appliquera dans les conditions décrites ci-dessous :

-25% pour une année de validité d'un seul label correspondant à l'objectif ci-dessus assigné à l'EMPHYTEOTE,

-50% pour une année de validité de deux labels correspondant à chacun des objectifs ci-dessus assignés à l'EMPHYTEOTE.

Etant ici toutefois expressément convenu que cette réduction ne pourra être sollicitée par l'EMPHYTEOTE qu'après :

-proposition préalable des labels recherchés par ce dernier

-et validation de ces derniers par le BAILLEUR, de telle manière qu'ils correspondent aux objectifs poursuivis par la Commune.

ARTICLE 3. CLAUSES FINANCIERES

REDEVANCE

Montant de la redevance

En contrepartie de la mise à disposition du Terrain, l'EMPHYTEOTE verse au BAILLEUR, à compter de la date de prise d'effet du Contrat, une redevance annuelle d'un montant de **HUIT MILLE EUROS (8.000,00€)** (indice de révision des loyers) ;

Révision de la redevance

Le montant de la part fixe de la redevance est révisable annuellement, le 1^{er} janvier de chaque année, suivant la dernière valeur connue de l'Indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE

En cas de cessation de la publication de cet indice, et à défaut de désignation législative ou réglementaire de l'indice de remplacement, il est fait application de l'indice le plus proche parmi ceux existant à cette date. En cas de différend, les Parties recourent à l'avis d'un expert désigné par les Parties ou, à défaut d'accord, à l'avis d'un expert désigné judiciairement sur requête de la Partie la plus diligente. Les frais d'expertise sont supportés par les Parties à parts égales.

Paiement de la redevance

Les échéances de règlement de la redevance feront l'objet d'un appel à règlement préalable pour au plus tard le 31 mars de chaque année en cours soit, pour la première fois en totalité le 31 mars 2025 (pour l'année civile 2025)

Pour l'année 2024, la redevance sera versée au prorata du temps couru au plus tard le 30 Juin 2024.

Il résulte de tout ce qui précède que la redevance est calculée sur la base d'une année civile du 1^{er} Janvier au 31 décembre de chaque année, avec éventuellement un prorata temporis au titre des première et dernière années

Pour les première et dernière (même en cas de résiliation, pour quelque cause que ce soit) années du Contrat, la part fixe de la redevance est calculée au prorata du temps de mise à disposition effective des Biens

Commenté [AG2]:

S'agissant de l'assujettissement d'un BEA à la TVA, vous trouverez ci-dessous par extrait une réponse ministérielle du 30 décembre 2021

Cependant, lorsqu'une personne morale de droit public accorde des autorisations d'occupation du domaine public constitutives de droits réels, elle intervient dans des conditions juridiques similaires à celles des opérateurs du secteur privé. Ainsi, en cas de conclusion d'un bail emphytéotique administratif (BEA), le preneur se voit conférer des droits proches de ceux dont dispose un propriétaire. Il a notamment la possibilité de sous-louer les biens édifiés sur le domaine public. Dès lors, dans le cadre de la délivrance d'un BEA, les redevances perçues par les personnes morales de droit public sont assujetties à la TVA. Par ailleurs, selon le deuxième alinéa de l'article 13 de la directive précitée, même lorsque ces organismes publics exercent une telle activité en leur qualité d'autorité publique, ils doivent être considérés comme des assujettis dans la mesure où leur non-assujettissement conduirait à des distorsions de concurrence d'une certaine importance (en ce sens, CJUE, 19 janvier 2017, aff. C-344/15, « National Road Authority »). La CJUE a précisé, notamment, que les distorsions de concurrence d'une certaine importance auxquelles conduirait le non-assujettissement des organismes de droit public agissant en tant qu'autorités publiques doivent être évaluées par rapport à l'activité en cause, en tant que telle, sans que cette évaluation porte sur un marché en particulier, ainsi que par rapport non seulement à la concurrence actuelle, mais également à la concurrence potentielle, pour autant que la possibilité pour un opérateur privé d'entrer sur le marché pertinent soit réelle, et non purement hypothétique. Or, seules les personnes morales de droit public peuvent accorder des autorisations d'occupation privative du domaine public. Partant, elles ne se trouvent pas en concurrence avec les opérateurs privés et les redevances perçues à ce titre ne sont pas assujetties à la TVA.

Compte tenu de ce qui précède, il apparaît possible de ne pas assujettir la redevance du BEA à la TVA, lorsque son objet dépend du domaine public communal ce qui a pour conséquence la non récupération par le bailleur de la TVA sur les éventuels travaux. En revanche, la redevance sera nécessairement soumise à TVA si le BEA a pour objet un bien relevant du domaine privé de la commune.

Pour la dernière année d'exploitation la redevance sera exigible dans sa totalité. Le solde de la redevance devra être versé à la remise des clés.

À défaut de paiement dans le délai mentionné par le titre de recette, les pénalités de retard prévues aux présentes s'appliquent.

IMPOTS ET TAXES

L'**EMPHYTEOTE** s'acquitte, à compter de la notification du Contrat, des impôts, taxes et contributions de toute nature auxquels les Biens sont ou pourraient être assujettis. Lorsque, pour quelque raison que ce soit, le **BAILLEUR** serait redevable d'un impôt, d'une taxe ou d'une contribution au titre de la propriété ou de l'exploitation du « Village vacances », elle en refacture le montant à l'**EMPHYTEOTE**.

En cas de modification significative des modalités de calcul de ces impôts, taxes et contributions acquittés par l'**EMPHYTEOTE**, le montant de la redevance peut être révisé à la demande d'une des Parties et sous réserve de l'acceptation expresse de deux parties .

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.

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

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 l'**EMPHYTEOTE** 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 de NANTES (44), 2, rue du Général Margueritte. .

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.

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Radon

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

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

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

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

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

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m³).

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

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

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

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

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

La commune se trouvant en zone 3, ainsi révélé par l'état des risques ci-après.

Etat des risques

Un état des risques est annexé.

L'**EMPHYTEOTE** déclare que ledit état lui a été remis lors de la première visite du bien.

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

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **BAILLEUR** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

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

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

- Les zones d'exposition forte, qui correspondent à des formations essentiellement argileuses, épaisses et continues, où les minéraux argileux gonflants sont largement majoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau très sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition moyenne, qui correspondent à des formations argileuses minces ou discontinues, présentant un terme argileux non prédominant, où les minéraux argileux gonflants sont en proportion équilibrée et dont le comportement géotechnique indique un matériau moyennement sensible au phénomène.

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

En l'espèce l'immeuble se trouve dans une zone d'ALEA FAIBLE.

Une copie de la cartographie est annexée.

DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES

PLAN D'EXPOSITION AUX BRUITS

- Les zones A et B sont considérées comme les zones de bruit fort. A 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. A 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.

L'immeuble n'est concerné par aucune disposition particulière.

ARTICLE 4. SUIVI DU CONTRAT - SANCTIONS – FIN DE CONTRAT

SUIVI DU BAILLEUR

L'**EMPHYTEOTE** remet au **BAILLEUR**, avant le 30 juin de l'année n+1, un Compte Rendu Annuelle d'Activité de l'année N exposant notamment :

- Un inventaire mis à jour des Biens ;
- Un état détaillé des investissements réalisés conformément au Programme d'Investissements (nature des investissements, avancement, calendrier, etc.) ;
- Un état détaillé des investissements non prévus et réalisés par l'Emphytéote ;
- Un état détaillé des prestations de gros entretien – renouvellement et d'entretien et de maintenance courants mises en œuvre sur l'année écoulée ;
- Une présentation des prestations de gros entretien – renouvellement programmées sur l'année en cours ;
- Le chiffre d'affaires hors taxe du dernier exercice clos de l'Emphytéote (attestations comptables) détaillé par type des prestations (hébergements camping, locatifs, services ...).

La commune s'engage à valider avant le 31 décembre de l'année n+1, le Compte Rendu Annuelle d'Activité de l'année N

Le **BAILLEUR** peut contrôler le respect des engagements contractuels de l'**EMPHYTEOTE** à tout moment. Pour ce faire, il peut demander à l'**EMPHYTEOTE** de lui communiquer tout document en lien avec l'exploitation du « Village de vacances ».

En tout état de cause une visite annuelle sur site sera organisée entre le **BAILLEUR** et l'**EMPHYTEOTE**.

L'**EMPHYTEOTE** s'engage à permettre et faciliter le contrôle de la Commune.

PENALITES

Une pénalité journalière de CENT CINQUANTE EUROS (150,00€), sera dûe de plein droit par l'**EMPHYTEOTE** au **BAILLEUR**, par jour de retard dans le règlement de la redevance, sans qu'il soit nécessaire au **BAILLEUR** d'accomplir quelque formalité que ce soit. L'**EMPHYTEOTE** reconnaît à cet égard, d'ores et déjà, disposer du relevé d'identité bancaire du **BAILLEUR**, correspondant au compte sur lequel effectuer les règlements de la redevance et de l'éventuelle indemnité de retard.

En cas de non-respect par l'**EMPHYTEOTE** des montants figurant dans le **Programme d'investissements** ci-dessus détaillé, ce dernier devra au **BAILLEUR** une pénalité correspondant au différentiel constaté, par période de cinq années, entre le montant de l'investissement pour lequel l'**EMPHYTEOTE** s'était engagé et celui effectivement réalisé

Etant ici d'ores et déjà convenu que

-ce différentiel sera constaté à partir du compte-rendu d'activité, à remettre par l'**EMPHYTEOTE** au **BAILLEUR** dans le délai ci-dessus stipulé, soit pour la première fois, au plus tard le 30 Juin 2029 pour le compte rendu de l'année 2028.

-lorsqu'une indemnité est exigible sur la base de ce qui précède, elle sera payable au plus tard le 31 Décembre de l'année suivant la période considérée, soit pour la première fois, au plus tard le 31 Décembre 2029, cas de différentiel constaté pour les investissements réalisés entre 2024 et 2028

En cas de perte du classement trois (3) étoiles dans le paragraphe « **IDENTIFICATION DU BIEN** », il est d'ores et déjà convenu que l'**EMPHYTEOTE** devra :

-informer sans délai le **BAILLEUR**, de cette perte

-verser au **BAILLEUR**, une indemnité forfaitaire de CINQ MILLE EUROS (5.000,00€) qui sera dûe au plus tard le 31 Décembre de l'année au cours de laquelle la perte aura été constatée

En fin de Contrat, si les Biens ne sont pas rendus en parfait état d'entretien et de fonctionnement conformément aux dispositions des Articles 2 et 4, une pénalité d'un montant égal au montant prévisionnel des travaux de reprise (montant augmenté des frais de MOA) est appliquée.

Les pénalités ne sont pas assujetties à la taxe sur la valeur ajoutée.

FIN DE CONTRAT

Résiliation unilatérale pour motif d'intérêt général

Le **BAILLEUR** peut résilier unilatéralement le Contrat pour motif d'intérêt général.

La résiliation doit être précédée d'un préavis, notifié à l'**EMPHYTEOTE** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au moins six (6) mois avant la date de prise d'effet de la résiliation.

L'**EMPHYTEOTE** a droit à l'indemnisation du préjudice subi calculé comme suit :

- La valeur nette comptable des investissements réalisés par l'**EMPHYTEOTE** conformément au **Programme d'Investissements** figurant en Annexe 10 et ceux réalisés avec l'accord préalable du **BAILLEUR** ;

- Le manque à gagner correspondant à une somme forfaitaire égale au résultat net prévisionnel de l'année N+1 (par référence à l'année pendant laquelle la résiliation prend effet) ;
- Le cas échéant, le coût des licenciements induits par la résiliation du Contrat ainsi que le coût de résiliation des contrats conclus avec les tiers sauf à ce qu'ils comportent des engagements anormalement pris par l'**EMPHYTEOTE**.

L'indemnité de résiliation est due à l'**EMPHYTEOTE** à la date de la prise d'effet de la résiliation. Elle est payée dans un délai de trente (30) jours à compter de cette date. En cas de désaccord des Parties sur le calcul de l'indemnité de résiliation, le **BAILLEUR** verse, à titre provisoire, les sommes sur lesquelles les Parties sont d'accord.

Le paiement tardif de l'indemnité fait courir, de plein droit, au profit de l'**EMPHYTEOTE**, des intérêts moratoires calculés à partir du jour suivant l'expiration dudit délai, jusqu'à la date du paiement principal au taux d'intérêt appliqué par la Banque centrale européenne à ses opérations principales de refinancement les plus récentes, en vigueur au premier jour du semestre de l'année civile au cours duquel les intérêts moratoires ont commencé à courir, majoré de huit (8) points de pourcentage, ainsi qu'une indemnité forfaitaire de quarante (40) euros.

Les Parties conviennent qu'en cas de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaire de l'**EMPHYTEOTE**, le Contrat peut être résilié pour motif d'intérêt général dans les conditions prévues par les articles L. 622-13, L. 631-14 et L. 641-11-1 du code de commerce, l'**EMPHYTEOTE** ne pouvant alors prétendre, par exception, qu'au paiement de la valeur nette comptable des investissements réalisés conformément au Programme d'Investissements et ceux réalisés avec l'agrément de la Commune.

Résiliation pour faute

Sauf cas de force majeure et en cas de manquement grave ou en cas de manquements répétés de l'**EMPHYTEOTE** à l'une de ses obligations contractuelles, le **BAILLEUR** peut prononcer la résiliation pour faute du Contrat.

Justifient, notamment, la résiliation pour faute les événements suivants :

- L'atteinte du plafond de pénalité de retard, soit une somme de TREIZE MILLE CINQ CENTS EUROS (13.500,00€) dans le paiement de la redevance annuelle ci-dessus convenue ;
- L'utilisation des Biens non conforme à leur destination dans les conditions prévues à l'Article 2 ;
- Le non-respect du Programme d'Investissements ;
- La perte et la non-récupération dans un délai de vingt-quatre (24) mois du classement trois (3) étoiles du « Village de vacances HENRI IV »
- La cession des droits résultant du Contrat sans autorisation de la Commune ;
- L'absence de souscription des assurances visées à l'Article 2 ci-dessus.

Sauf en cas de perte et non-récupération dans un délai de vingt-quatre (24) mois du classement trois (3) étoiles du « Village de vacances HENRI IV », la résiliation pour faute est précédée d'une mise en demeure (notamment en cas d'atteinte du plafond des pénalités pour retard dans le paiement de la redevance annuelle), notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à l'**EMPHYTEOTE** ou signification extra-judiciaire, restée sans effet à l'expiration d'un délai adapté à la situation.

En cas de résiliation pour faute, l'**EMPHYTEOTE** ne peut prétendre à aucune indemnisation à l'exclusion du seul remboursement de la valeur nette comptable des

investissements réalisés conformément au **Programme d'Investissements** et ceux réalisés avec l'agrément du **BAILLEUR**.

L'indemnité versée à l'**EMPHYTEOTE** est égale à :

- la totalité des redevances échues et non payées ;
- les impôts et taxes relatifs aux Biens, calculés au prorata de la durée de leur mise à disposition durant l'année en cours.

Le versement de cette indemnité est sans préjudice de la possibilité pour le **BAILLEUR**, d'une part, de compenser cette somme avec son préjudice et, d'autre part, d'engager une action en responsabilité contre l'**EMPHYTEOTE**.

Reprise des droits et obligations de l'Emphytéote

Au terme du Contrat, pour quelque cause que ce soit, le **BAILLEUR** est subrogée dans les droits et obligations de l'**EMPHYTEOTE**, et notamment, le cas échéant, dans les contrats passés par l'**EMPHYTEOTE** avec les tiers pour l'exécution normale du Contrat dans les conditions prévues ci-dessus.

Remise des Biens

Au terme du Contrat, pour quelque cause que ce soit, l'**EMPHYTEOTE** remet au **BAILLEUR**, en parfait état de fonctionnement et d'entretien, compte tenu de leur âge, les Biens mis à disposition visés dans l'état des lieux contradictoire visé au titre ETAT DES LIEUX ci-dessus, les améliorations réalisées par l'**EMPHYTEOTE** sur ces Biens ainsi que les biens immobiliers réalisés par l'**EMPHYTEOTE**.

Dans l'hypothèse où l'**EMPHYTEOTE** n'aurait pas respecté ses engagements en matière d'entretien et de grosses réparations - renouvellement, dans les conditions prévues au titre OBLIGATIONS DE L'EMPHYTEOTE ci-dessus, celui-ci reverse la pénalité prévue à l'Article 4.

Au terme normal du Contrat, cette remise est gratuite. En cas de résiliation, la remise anticipée des Biens est opérée en contrepartie de l'indemnité définie aux Articles concernant la résiliation unilatérale pour motif d'intérêt général ou pour faute.

L'**EMPHYTEOTE** reste en revanche propriétaire des biens matériels dont il fait l'acquisition au cours de l'exécution du bail, parmi lesquels figurent l'ensemble du mobilier et les locatifs.

REGLEMENT DES LITIGES

Les Parties s'efforcent de régler à l'amiable leurs éventuels différends.

En cas de litige et avant de soumettre celui-ci aux tribunaux compétents, les Parties peuvent soumettre leur différend à un expert qui s'efforce de concilier les points de vue. La partie demanderesse dispose d'un délai de deux (2) mois pour faire les diligences nécessaires à la mise en place de cette médiation dont elle supporte les frais. Le présent dispositif constitue une simple faculté, et non une obligation, chaque partie pouvant, à tout moment, saisir les juridictions compétentes.

Les litiges relatifs à l'application du présent bail seront soumis au Tribunal administratif dont dépend territorialement la Commune.

PUBLICITE FONCIERE

Ce bail sera publié au service de la publicité foncière de NANTES 2.

S'agissant d'un bail emphytéotique administratif par un Commune, conclu en application de l'article L. 2341-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, il est dû un droit fixe de cent vingt-cinq euros (125,00 eur).

Le Bail est exonéré de Contribution de Sécurité Immobilière.

ELECTION DE DOMICILE

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

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.

MODALITES DE DELIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE

Le notaire rédacteur adressera, à l'attention au preneur, une copie authentique sur support papier ou sur support électronique des présentes qu'ultérieurement, notamment en cas de demande expresse de ce dernier, de son mandataire, de son notaire, ou de son ayant droit.

Néanmoins, le notaire lui adressera, immédiatement après la signature des présentes, une copie scannée de l'acte s'il a été signé sur support papier, ou une copie de l'acte électronique s'il a été signé sous cette forme.

Cet envoi se fera par courriel à l'adresse du preneur qui a été utilisée pour correspondre avec lui durant toute la durée du dossier.

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

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

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

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les

instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),

- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

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

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

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

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

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'IDENTITE

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 LIE AUX ANNEXES

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

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

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

DONT ACTE sans renvoi

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

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

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