

EV  
1024541



102454106  
EV/EV/

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

**A ARGELES-SUR-MER (Pyrénées-Orientales), Route de Collioure, au  
siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Emilie CARBO-VIDAL, Notaire Associé de la Société d'Exercice  
Liberal par Actions Simplifiée "NOTAVIA", titulaire d'un Office Notarial à  
ARGELES-SUR-MER, 17 Route de Collioure,**

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

**ONT COMPARU**

L'établissement dénommée **CENTRE COMMUNAL D'ACTION SOCIALE DE  
BANYULS SUR MER**, Autre personne morale de droit administratif dont le siège est à  
BANYULS-SUR-MER (66650), Hôtel de Ville, identifiée au SIREN sous le numéro  
266600212.

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

**D'UNE PART**

La **COMMUNAUTE DE COMMUNES DES ALBERES DE LA COTE  
VERMEILLE ET DE L'ILLIBERIS**, collectivité territoriale dont le siège est à  
ARGELES-SUR-MER (66700), Chemin de Charlemagne BP 90103, identifiée au  
SIREN sous le numéro 200043602.

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

**D'AUTRE PART**

### **PRESENCE - REPRESENTATION**

- Le CENTRE COMMUNAL D'ACTION SOCIALE DE BANYULS SUR MER est représentée à l'acte par Monsieur Jean-Michel SOLE, Maire de la commune de BANYULS SUR MER agissant en sa qualité de président en vertu d'une délibération en date du 02 mars 2020 demeurée ci-jointe et annexée.

- La COMMUNAUTE DE COMMUNES DES ALBERES DE LA COTE VERMEILLE ET DE L'ILLIBERIS est représentée à l'acte par M. agissant en sa qualité de président en vertu des pouvoirs ci-après visés.

### **DELIBERATION**

1°) Le représentant du **BAILLEUR** est spécialement autorisé à réaliser la présente opération pour le compte de celle-ci aux termes d'une délibération motivée en date du 02 mars 2020 visée par la sous préfecture de CERET le 13 mars 2020, dont une ampliation est demeurée annexée.

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

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

Il est en outre précisé que les conditions financières de l'opération sont dispensées de l'estimation par le service départemental des domaines en raison du montant du loyer inférieur à 24.000 euros.

2°) Le représentant du **PRENEUR** est spécialement autorisé à réaliser la présente opération pour le compte de celle-ci aux termes d'une délibération motivée en date du visée par la le , dont une ampliation est demeurée annexée.

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

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

Il est en outre précisé que les conditions financières de l'opération sont dispensées de l'estimation par le service départemental des domaines en raison du montant du loyer inférieur à 24.000 euros.

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

### **BAIL EMPHYTEOTIQUE**

Le CENTRE COMMUNAL D'ACTION SOCIALE DE BANYULS SUR MER, **BAILLEUR** donne à bail emphytéotique, conformément aux articles L 451-1 à L 451-13 du Code rural et de la pêche maritime, à la COMMUNAUTE DE COMMUNES DES ALBERES DE LA COTE VERMEILLE ET DE L'ILLIBERIS **EMPHYTEOTE** qui accepte, le bien dont la désignation suit.

### **IDENTIFICATION DU BIEN**

#### **Immeuble article un**

**DESIGNATION**

A BANYULS-SUR-MER (PYRÉNÉES-ORIENTALES) 66650 Mas Reig LOT D,

L'assiette de la volumétrie est la suivante :

Section	N°	Lieudit	Surface
AK	1502	5001F Imp Passeig Dels Rossignols	00 ha 00 a 69 ca

VOLUME numéro UN dont la description est la suivante :

Volume de forme irrégulière, figurant sur le plan des volumes, sous coloris orange, à usage de cave et réserve du bâtiment existant. Ce volume est scindé en deux fractions de volumes.

**Fraction UN - UN (1-1)**

Volume de forme irrégulière, figurant sur les plans sous coloris orange, d'une surface de base de 37 m<sup>2</sup> environ, à usage de cave.

*Horizontalement :*

- repérée par les sommets D - E - F - P - Q - K - J - I - H

*Verticalement :*

- au niveau inférieur : sans limite de profondeur.

- au niveau supérieur : par la limite basse du volume 2, constituée par la face inférieure du plancher existant. Au niveau altimétrique, ce volume de forme irrégulière se situe à la cote 83.46 NGF.

**Fraction UN - DEUX (1-2)**

Volume de forme irrégulière, figurant sur les plans sous coloris orange, d'une surface de base de 25 m<sup>2</sup> environ, à usage de cellier.

*Horizontalement :*

- repérée par les sommets K - L - M - N - O - P - Q

*Verticalement :*

- au niveau inférieur : sans limite de profondeur.

- au niveau supérieur : par la limite basse du volume 2, constituée par la face inférieure du plancher existant. Au niveau altimétrique, ce volume de forme irrégulière se situe à la cote 82.84 NGF.

**ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION VOLUMÉTRIQUE**

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division volumétrique établi aux termes d'un acte reçu par Maître Emilie CARBO VIDAL notaire à ARGELES SUR MER le , en cours de publication au service de la publicité foncière de PERPIGNAN 1er.

**EFFET RELATIF****Immeuble article deux****DESIGNATION**

A BANYULS-SUR-MER (PYRÉNÉES-ORIENTALES) 66650 Mas Reig LOT B, LOT B,

L'assiette de la volumétrie est la suivante :

Section	N°	Lieudit	Surface
AK	1500	5001F Imp Passeig Dels Rossignols	00 ha 03 a 69 ca

VOLUME numéro DEUX dont la description est la suivante :

Volume de forme irrégulière, figurant sur le plan des volumes, sous coloris bleu, à usage de terrasses sur le bâtiment existant. Ce volume est scindé en trois fractions de volumes.

**Fraction DEUX – UN (2-1)**

Volume de forme irrégulière, figurant sur les plans sous coloris orange, d'une surface de base de 141 m<sup>2</sup> environ, à usage de terrasse.

*Horizontalement :*

- repérée par les sommets B – C – D – E – F – G – H – I – J – U – T – Q -

*Verticalement :*

- au niveau inférieur : par la limite haute du volume 1, constituée par la face supérieure de la dalle support de la terrasse en bois existante.

Au niveau altimétrique, ce volume de forme irrégulière se situe entre les cotes 80.63 NGF et 80.69 NGF.

- au niveau supérieur : sans limite de hauteur

#### **Fraction DEUX – DEUX (2-2)**

Volume de forme irrégulière, figurant sur les plans sous coloris orange, d'une surface de base de 44 m<sup>2</sup> environ.

*Horizontalement :*

- repérée par les sommets Q – R – S – T

*Verticalement :*

- au niveau inférieur : par la limite haute du volume 1, constituée par la face supérieure de la dalle du patio existant. Au niveau altimétrique, ce volume de forme irrégulière se situe à la cote 77.58 NGF.

- au niveau supérieur : sans limite de hauteur

#### **Fraction DEUX – TROIS (2-3)**

Volume de forme irrégulière, figurant sur les plans sous coloris orange, d'une surface de base de 185 m<sup>2</sup> environ, à usage de terrasse.

*Horizontalement :*

- repérée par les sommets A – B – Q – R – S – K – L – M – N- O- P

*Verticalement :*

- au niveau inférieur : par la limite haute du volume 1, constituée par la face supérieure de la dalle support de la terrasse en bois existante.

Au niveau altimétrique, ce volume de forme irrégulière se situe à la cote 83.95 NGF.

- au niveau supérieur : sans limite de hauteur

#### **ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION VOLUMETRIQUE**

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division volumétrique établi aux termes d'un acte reçu par Maître Emilie CARBO VIDAL notaire à ARGELES SUR MER le , en cours de publication au service de la publicité foncière de PERPIGNAN 1ER.

#### **EFFET RELATIF**

En vertu d'un juste et légitime titre antérieur au 1er janvier 1956 à savoir : testament olographe en date à PAU du 23 juillet 1908 enregistré et déposé au rang des minutes de Maître Henri LOUSTALET notaire à PAU le 2 Août 1910 en vertu d'une ordonnance rendue par le Tribunal Civil de Première Instance de PAU le 28 juillet 1910

#### **Immeuble article trois**

#### **DESIGNATION**

A BANYULS-SUR-MER (PYRÉNÉES-ORIENTALES) 66650 Mas Reig LOT A, LOT A,

L'assiette de la volumétrie est la suivante :

Section	N°	Lieudit	Surface
AK	1499	5001F Imp Passeig Dels Rossignols	00 ha 02 a 46 ca

VOLUME numéro DEUX dont la description est la suivante :

Volume comprenant le 1er étage du bâtiment et son surfonds. (couleur bleue sur les coupes)

Volume de forme irrégulière, figurant sur le plan des volumes, sous coloris bleu, d'une surface de base de 246 m<sup>2</sup> à usage de bureaux, salle d'exposition du bâtiment existant.

*Horizontalement :*

- repérée par les sommets A – B – C – D – E – F – G – H – I – J – K – L – M – N – O – P – Q – R – S - T-

*Verticalement :*

- au niveau inférieur : par la limite haute du volume 1, constituée par la face inférieure du plancher existant. Au niveau altimétrique, ce volume de forme irrégulière se situe à la cote 81.09 NGF.

- au niveau supérieur : sans limite de hauteur

#### **ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION VOLUMÉTRIQUE**

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division volumétrique établi aux termes d'un acte reçu par Maître Emilie CARBO VIDAL notaire à ARGELES SUR MER le , en cours de publication au service de la publicité foncière de PERPIGNAN 1er.

#### **EFFET RELATIF**

En vertu d'un juste et légitime titre antérieur au 1er janvier 1956 à savoir : testament olographe en date à PAU du 23 juillet 1908 enregistré et déposé au rang des minutes de Maître Henri LOUSTALET notaire à PAU le 2 Août 1910 en vertu d'une ordonnance rendue par le Tribunal Civil de Première Instance de PAU le 28 juillet 1910

#### **Immeuble article quatre**

##### **DESIGNATION**

A BANYULS-SUR-MER (PYRÉNÉES-ORIENTALES) 66650 Mas Reig LOT C,

Une propriété bâtie comprenant plusieurs bâtiments avec terrain et jardin  
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
AK	1501	5001F Imp Passeig Dels Rossignols	00 ha 10 a 86 ca	Lot C

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

#### **EFFET RELATIF**

En vertu d'un juste et légitime titre antérieur au 1er janvier 1956 à savoir : testament olographe en date à PAU du 23 juillet 1908 enregistré et déposé au rang des minutes de Maître Henri LOUSTALET notaire à PAU le 2 Août 1910 en vertu d'une ordonnance rendue par le Tribunal Civil de Première Instance de PAU le 28 juillet 1910

#### **Immeuble article cinq**

##### **DESIGNATION**

A BANYULS-SUR-MER (PYRÉNÉES-ORIENTALES) 66650 Mas Reig LOT E,  
Une propriété bâtie comprenant plusieurs bâtiments avec terrain et jardin  
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
AK	1503	5001F Imp Passeig Dels Rossignols	00 ha 14 a 91 ca	Lot E

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

### EFFET RELATIF

En vertu d'un juste et légitime titre antérieur au 1er janvier 1956 à savoir : testament olographe en date à PAU du 23 juillet 1908 enregistré et déposé au rang des minutes de Maître Henri LOUSTALET notaire à PAU le 2 Août 1910 en vertu d'une ordonnance rendue par le Tribunal Civil de Première Instance de PAU le 28 juillet 1910

### SERVITUDES

**LE BAILLEUR** déclare qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur les immeubles loués et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune autre que celles éventuellement indiquées au présent acte.

### CONSISTANCE - REGLEMENTATION

#### **1°) Consistance**

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

#### **2°) Réglementation**

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

#### **3°) Précision diverses**

La Communauté de communes des Albères, Côte Vermeille – Illibéris, **PRENEUR**, réhabilite le site du Mas Reig et propose la création de l'Institut Régional de Sommellerie en partenariat avec la Communauté des Communes des Aspres

Ce projet d'équipement poursuit 4 objectifs généraux:

- Créer un vecteur de notoriété et d'attractivité de la production locale vitivinicole et des territoires Pyrénées Méditerranée (vitrine du terroir).

-Améliorer la professionnalisation de certains acteurs de la filière vitivinicole et dérivés.

- Assurer une valorisation des produits afin de mieux les différencier des concurrents et de relancer l'intérêt du « client» pour la production locale.

- Dynamiser l'attractivité touristique des territoires concernés.

L'institut Régional de Sommellerie sera conçu pour devenir un véritable outil de promotion du territoire et contribuer à son développement économique, social et culturel.

Le site de Banyuls-sur-Mer

La Communauté de communes a choisi un bâtiment appartenant à la ville de Banyuls pour accueillir une partie de ce centre de sommellerie. Ce bâtiment est un ancien Mas de la famille Reig dont l'histoire est liée à celle de la viticulture. Il accueille déjà aujourd'hui des espaces de réception et un laboratoire de dégustation de vins et présente en outre l'avantage de surplomber la ville et le territoire offrant ainsi des vues magnifiques aux futurs étudiants et stagiaires sur la mer comme sur les vignes.

Ce bâtiment sera reconverti en lieu de formation, de dégustation et de visite dans le cadre de ce projet.

Les 3 pôles présents sur le site du Mas Reig

Le site de Banyuls sera composé de 3 pôles principaux. Ces 3 pôles ont été définis pour que le site de Banyuls soit complémentaire de celui déjà réalisé sur le site de Thuir:

1- Le pôle de formation est l'élément clef de la programmation sur le Mas Reig, il constitue l'objectif central du projet. Il complètera le site de formation de Thuir.

2- Le pôle de réception existe déjà dans le Mas Reig mais il sera renforcé. Il est envisagé comme un pôle complémentaire du pôle de formation.

3- Le pôle oenotouristique a pour objectif d'élargir la vocation du centre de sommellerie : ce sera un élément de communication et un pôle de ressources pour le centre.

Précision étant ici faite qu'un permis de construire a été délivré par Monsieur le maire de la commune de BANYULS SUR MER, le 04 décembre 2019, sous le numéro PC.66.016.19.A0011.

Une copie de cet arrêté est demeuré ci-joint et annexé.

Etant précisé que ce bail n'est pas conclu avec une délégation de service.

### ORIGINE DE PROPRIETE

Le **BAILLEUR** est devenu propriétaire de la façon suivante :

Le droit du bailleur résulte de la succession de Monsieur Paul REIG en son vivant rentier propriétaire domicilié à PAU Villa Les Albères, Avenue Gaston Phoebus, décédé à BAGNERES DE LUCHON le 26 juillet 1910 ainsi qu'il résulte de son testament olographe en date du PAU du 23 juillet 1908 enregistré et déposé au rang des minutes de Maître Henri LOUSTALET notaire à PAU le 2 Août 1910 en vertu d'une ordonnance rendue par le Tribunal Civil de Première Instance de PAU le 28 juillet 1910.

### ETAT DES LIEUX

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

Les parties conviennent qu'un état des lieux sera établi contradictoirement et à frais communs dans le mois qui précède l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci.

Passé le délai fixé ci-dessus, l'une des parties pourra établir unilatéralement un état des lieux qu'elle notifiera à l'autre par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Cette dernière disposera, à compter de ce jour, de deux mois pour faire ses observations sur le projet ou pour l'accepter. A l'expiration de ce délai de deux mois, son silence vaudra accord. L'état des lieux sera alors définitif et réputé établi contradictoirement.

### DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de QUATRE VINGT DIX NEUF (99) années entières et consécutives prenant effet le 1er septembre 2022 pour finir le 31 août 2121.

Il ne peut se prolonger par tacite reconduction.

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

### CONDITIONS DE JOUISSANCE

#### **1°) Jouissance**

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

#### **2°) Empiètement - Usurpations**

L'**EMPHYTEOTE** s'opposera à tous empiètements et à toutes usurpations et devra avertir le **BAILLEUR** de tous ceux qui pourraient se produire dans le délai

prescrit par l'article 1768 du Code civil, sous peine de tous dépens, dommages-intérêts.

### 3°) Destination des lieux

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

### 4°) Mise à disposition – Prêt à usage

Le **BAILLEUR** avait souscrit un prêt à usage au profit du Groupement Interproducteurs Collioure & Banyuls (GICB) suivant convention en date à BANYULS SUR MER du 30 juin 2007 dont une copie est demeurée annexée.

Cette mise à disposition pour une période de quarante (40) jours par an maximum portant sur la « salle capitulaire » est consentie par le **PRENEUR** au profit du GICB dans les mêmes conditions et pour toute la durée des présentes.

### 5°) Affichage sur les murs et bâtiments

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

### 6°) Réparations locatives ou de menu entretien

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

### 7°) Grosses réparations - Reconstruction.

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

### 8°) Mise aux normes des bâtiments

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

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

### 9°) Assurances.

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

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

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

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

### 10°) Changement du fonds - Constructions - Améliorations

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

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

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

### 11°) Droit d'accession

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

**12°) Servitudes**

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

**13°) Fin du bail - Obligation de l'EMPHYTEOTE**

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

**CESSION - HYPOTHEQUE - APPORT EN SOCIETE****1°) Cession du bail - Hypothèque**

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

**2°) Apport à une société**

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

**REDEVANCE**

Le bail est consenti et accepté moyennant une redevance annuelle fixée à un euro (1,00 eur).

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

L'**EMPHYTEOTE** s'oblige à la payer au **BAILLEUR** ou à son fondé de pouvoir le QUINZE (15) MARS de chaque année, le premier paiement devant être effectué le 15 septembre 2022.

Le paiement des redevances s'effectuera au domicile du **BAILLEUR** par chèque ou virement bancaire.

**REVISION DE LA REDEVANCE**

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

L'indice de révision pris pour base est celui du coût de la construction publiée par l'INSEE, pour le 3ème trimestre de l'année 2021 soit points.

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

**IMPOTS ET TAXES**

L'**EMPHYTEOTE** devra acquitter toutes les contributions et charges relatives au fonds exploité.

**PRIVILEGE**

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

**ABSENCE DE CONTRIBUTION AUTONOME ANNUELLE**

La contribution sur les revenus locatifs due par les bailleurs personnes physiques n'est pas exigible pour leurs revenus imposés dans la catégorie des

revenus fonciers, des bénéfices industriels et commerciaux ou des bénéfices non commerciaux (selon un régime réel d'imposition ou selon le régime micro). Il en va de même pour les associés de sociétés immobilières dotées de la transparence fiscale.

## **DIAGNOSTICS**

### **DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX**

#### **Radon**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Etat des risques et pollutions**

Un état des risques et pollutions est annexé.

### **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.

### **RESILIATION DU BAIL**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **PUBLICITE FONCIERE**

Ce bail sera publié au service de la publicité foncière de PERPIGNAN 1er service.

La taxe de publicité foncière est due sur le montant cumulé des redevances, soit sur la somme de quatre-vingt-dix-neuf euros (99,00 eur), sauf lorsqu'il concourt à la production d'immeubles et dans ce cas se trouve assujéti sur option à la taxe sur la valeur ajoutée.

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, les parties déclarent que le montant cumulé des redevances et des charges est évalué pour la durée du bail à QUATRE-VINGT-DIX-NEUF EUROS (99,00 EUR).

### **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.

### **POUVOIRS**

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

### **MODALITES DE DELIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE**

Le notaire rédacteur des présentes se réserve le droit de n'adresser au preneur une copie authentique de l'acte qu'en cas de demande expresse de ce dernier, de son mandataire ou de son ayant droit.

Le preneur donne son agrément à cette réserve.

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 dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- 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 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 être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

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.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

### **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 entête du présent acte.

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

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.