

GR/JV/
103057101

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS,
LE

A OLLIOULES (Var), au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,
Maître Gabriel ROQUEBERT, Notaire Associé membre de la Société Civile Professionnelle dénommée "ROQUEBERT-MASSIANI et ASSOCIES", titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à OLLIOULES, Métropole TOULON PROVENCE MEDITERRANEE (Var), Le Concorde, rue de la Baume,

À RECU, à la requête des parties ci-après identifiées, le présent acte contenant BAIL A CONSTRUCTION.

IDENTIFICATION DES PARTIES

- "BAILLEUR" -

La **Commune d'OLLIOULES**, Collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département du Var, dont l'adresse est à OLLIOULES (83190), Hôtel de Ville, identifiée au SIREN sous le numéro 218300903.

Dénommée ci-après par le vocable le "BAILLEUR".

- "PRENEUR" -

L'Association dénommée **Association de Gestion de l'Ecole Catholique Sainte Geneviève d'Ollioules**, Association déclarée, **déclarée à la Préfecture de**, sous le numéro, dont le siège est à OLLIOULES (83190), 2, rue de Gros Cerveau.

Cette association a été rendue publique par une insertion au Journal Officiel daté du.

Dénommée ci-après par le vocable le "PRENEUR".

- "INTERVENANT" -



L'Association dénommée **Association Côte d'Azur**, Association déclarée, dont le siège est à TOULON CEDEX 09 (83041), 68 IMPASSE BEAULIEU BP 518.

Cette association a été déclarée à la Préfecture de TOULON, le 9 septembre 1971, rendue publique par insertion au Journal Officiel daté du 16 septembre 1971.

Dénommée ci-après par le vocable l' "INTERVENANT".

PRESENCE-REPRESENTATION – DECLARATIONS DES PARTIES

PRESENCE – REPRESENTATION

- La **Commune d'OLLIOULES** est représentée à l'acte par Monsieur Robert BENEVENTI, son maire en exercice, spécialement habilité à l'effet des présentes par délibération du Conseil Municipal tenue le [••] n°[••].

Dont une copie certifiée conforme du procès-verbal demeure jointe et annexée aux présentes.

Ladite délibération à laquelle était jointe l'avis de l'autorité compétente prévu par l'article L 1211-1 du Code général de la propriété des personnes publiques a été régulièrement publiée le [••] et transmise le **même jour** à la Préfecture du Var.

Monsieur le Maire déclare que ladite délibération n'a fait l'objet, depuis ladite publication et transmission, d'aucun recours administratif, gracieux ou contentieux.

- L'Association dénommée **Association de Gestion de l'Ecole Catholique Sainte Geneviève d'Ollioules** est représentée à l'acte par [••].

L'Association dénommée **Association Côte d'Azur** est représentée à l'acte par [••].

DECLARATIONS DES PARTIES - CAPACITE

Les parties attestent par elles-mêmes ou leurs représentants que rien ne peut limiter à ce jour ni remettre en cause leur capacité pour l'exécution des engagements figurant aux présentes et elles déclarent notamment :

- Que leur identité est conforme à celle figurant en tête des présentes.
- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement judiciaire ou liquidation judiciaire, ou d'une procédure similaire, ni susceptibles de l'être.
- Qu'elles ne font l'objet d'aucune action pouvant remettre en cause leur faculté de contracter aux présentes.

ABSENCE DE CLASSEMENT

L'acquisition par la commune du **BIEN** objet des présentes n'a pas été suivie de son affectation à l'usage du public ou d'un service public, ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par la mairie en date du [••], dont une copie est ci-annexée.

Le **BIEN** fait en conséquence partie du domaine privé de la commune.

Ou domaine public ? A préciser svp, merci

Division de sol avec déclaration préalable ?

LESQUELS, préalablement au bail à construction objet des présentes, ont exposé ce qui suit:



EXPOSE

L'école dite Sainte Geneviève est située à OLLIOULES (Var) 681 Av. Jean Monnet.

Aux termes d'un bail à construction consenti par la Commune d'OLLIOULES au profit de l'Association de Gestion de l'Ecole Catholique Sainte Geneviève d'Ollioules suivant acte reçu par Maître Gabriel ROQUEBERT, notaire soussigné, le 23 juillet 2014, publié au service de la publicité foncière de TOULON 2 le 18 août 2014 volume 2014P numéro 7313, les parties ont en effet convenu de déménager l'Ecole, initialement installé dans le centre-ville d'OLLIOULES, depuis plus d'un siècle.

Afin d'agrandir ses locaux, les parties se sont rapprochées et ont convenu de signer un nouveau bail à construction sur la parcelle voisine de l'actuelle Ecole, laquelle parcelle est ci-après plus amplement désignée.

De convention expresse entre les parties, il est convenu qu'aucune utilisation autre qu'une école et ses activités annexes ne pourra être autorisée dans les locaux objet du présent bail à construction, sous peine de résiliation de plein droit.

Exposé à compléter à réception de la DCM

PROPRIETE DU TERRAIN

Le bailleur est propriétaire d'un terrain situé à OLLIOULES (Var), cadastré section BR numéro 229 d'une superficie de SEPT ARES VINGT-TROIS CENTIARES, qui sera plus amplement désigné ci-après.

CONSTRUCTIONS PROJETEES

Le preneur se propose de faire édifier sur le terrain loué dans le cadre d'une maîtrise d'ouvrage déléguée un bâtiment à usage , élevé de étages sur sous-sol à usage de et qui consistera, après son achèvement, en :

Projet à préciser, merci

L'emplacement de ce bâtiment figure sur un plan masse, et un jeu de plans, coupes et élévations, montre leur future consistance. Ces documents établis par architecte à et certifiés par le bailleur, sont annexés.

PERMIS DE CONSTRUIRE

Avec l'accord du bailleur, le preneur a présenté une demande de permis de construire de l'ensemble immobilier projeté. Celui-ci a été accordé par arrêté de en date du et porte le numéro . Ce permis autorise la construction d'un immeuble à usage de représentant une surface de plancher de mètres carrés.

Ce permis de construire est devenu définitif par l'expiration tant du délai de retrait de l'administration que du délai de recours des tiers, ainsi qu'il en est justifié par une attestation délivrée par l'autorité ayant accordé le permis, attestation en date du annexée.

Ceci exposé, il est passé au bail à construction.

BAIL A CONSTRUCTION

Le bailleur, par ces présentes, donne à bail à construction, dans les termes des articles L 251-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, Au preneur, ici présent et qui accepte, le terrain à bâtir dont la désignation suit.



IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A OLLIOULES (VAR) 83190 681 Avenue Jean Monnet,
Un terrain

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BR	229	681B AVENUE JEAN MONNET	00 ha 07 a 23 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Division cadastrale

La parcelle originellement cadastrée section BR numéro 144 lieudit 681B AVENUE JEAN MONNET pour une contenance de dix hectares quatre-vingt-dix-neuf ares dix-sept centiares (10ha 99a 17ca) 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 bail cadastrée section BR numéro 229 désignée sous le terme lot B, teinte verte au plan annexé.
- Le **PRENEUR** conserve la propriété de :
 - La parcelle désormais cadastrée section BR numéro 228 lieudit 681B AVENUE JEAN MONNET pour une contenance de dix hectares quatre-vingt-onze ares quatre-vingt-quatorze centiares (10ha 91a 94ca), désigné sous le terme lot A teinte beige.

Cette division résulte d'un document modificatif du parcellaire dressé par géomètre expert à , le sous le numéro .

Une copie de ce document est annexée.

Ce document est annexé à l'extrait cadastral modèle 1, délivré par le service du cadastre, dont le notaire soussigné requiert la publication auprès du service de la publicité foncière compétent, simultanément aux présentes.

ACCES AU BIEN

L'accès au BIEN s'effectue par [• •].

EFFET RELATIF

Ordonnance d'Expropriation rendue par le Tribunal de Grande Instance de TOULON le 27 décembre 2006 déposée au rang des minutes de Maître ROQUEBERT, Notaire à OLLIOULES, suivant acte reçu par ledit Notaire le 12 juin 2012, suivi d'un acte complémentaire reçu par ledit Notaire, le 25 juin 2012, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de TOULON 2 le 1er Août 2012 volume 2012P n° 8816.

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.



CONDITIONS GENERALES

1) - Le preneur prendra le terrain présentement loué dans son état actuel, sans pouvoir exercer aucun recours contre le bailleur pour quelque cause que ce soit, et notamment, pour mauvais état du sol et du sous-sol, vices même cachés, comme aussi sans aucune garantie d'erreur dans la désignation et dans la contenance indiquée, quelle que puisse être la différence en plus ou en moins.

Étant précisé que le preneur déclare avoir fait effectuer préalablement les études de sol et d'impact nécessaires à la construction envisagée.

2) - Archéologie préventive :

Le **PRENEUR** est informé :

- d'une part qu'en vertu de la loi numéro 2001-44 du 17 Janvier 2001 et du décret numéro 2002-89 du 16 Janvier 2002, le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive ;
- d'autre part sur les conséquences qui peuvent résulter de ce diagnostic tant sur les pièces d'urbanisme que sur les délais fixés quant à la réalisation de l'opération d'aménagement.

Vestiges immobiliers archéologiques – avertissement

L'article 552 du Code civil dispose « *La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre Des servitudes ou services fonciers. Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police.* »

Toutefois, les dispositions de l'article 18-1 de la loi numéro 2001-44 du 17 Janvier 2001 disposent que « s'agissant des vestiges archéologiques immobiliers, il est fait exception aux dispositions de l'article 552 du Code civil. » Il y a lieu de distinguer entre :

- le vestige archéologique immobilier enfoui ou dissimulé, et donc ignoré du propriétaire du sol, la propriété de ce vestige ne peut être acquise par prescription ni encore moins par titre. Ce vestige appartient à l'Etat quel qu'en soit le découvreur ou « inventeur ». Un dédommagement est prévu pour les propriétaires des terrains traversés à l'effet d'accéder à ce vestige. Si la découverte du vestige est effectuée par le propriétaire du sol, ce dernier pourra toucher une indemnité en cas d'exploitation commerciale, indemnité soit forfaitaire soit liée aux résultats de l'exploitation. Le tout, bien entendu, si le vestige en question présente un intérêt scientifique ou historique. Lorsque le vestige n'est pas incorporé au domaine public, il peut être cédé à l'amiable par l'Etat, et si dans les six mois de la découverte l'immeuble n'est ni incorporé au domaine public ni cédé à l'amiable, l'Etat est censé avoir renoncé à sa propriété, le propriétaire du fonds peut alors demander au préfet de constater cette renonciation par un acte qui doit être publié au bureau des hypothèques, le tout aux termes des dispositions du décret numéro 2002-89 du 16 Janvier 2002.

- le vestige archéologique non enfoui ou non dissimulé mentionné dans les actes fait titre de propriété du propriétaire du sol, à défaut de mention dans les actes sa propriété pourra être revendiquée par le propriétaire du sol en invoquant la prescription acquisitive.

3) - Le preneur fera son affaire personnelle de toutes servitudes administratives qui peuvent grever le terrain loué et qui résulteraient des plans d'urbanisme et des prescriptions d'ordre réglementaire ainsi que des servitudes de toute nature pouvant grever le terrain loué sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe.

À cet égard, le bailleur déclare qu'à sa connaissance il n'existe pas d'autres servitudes que celles résultant des conventions le cas échéant rapportées aux présentes.

Le bailleur déclare :



- qu'il n'a personnellement créé ni laissé acquérir aucune servitude quelconque sur le bien loué ;
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, de toutes prescriptions administratives, des règles d'urbanisme, des anciens titres de propriété et du permis de construire susvisé ;
- que le terrain loué n'est grevé d'aucune servitude ou empêchement quelconque (notamment existence de canalisations) susceptible de mettre obstacle à l'édification et à l'exploitation de la construction envisagée par le preneur.

4) - Information environnementale :

Les Parties déclarent être parfaitement informées des dispositions des articles L.514-20 et L 512-18 du Code de l'Environnement relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), dans sa rédaction issue de la loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003, est ci-après littéralement rapportés :

Article L.514-20 :

« Lorsqu'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut, et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. » Article L 512-18 :

« L'exploitant d'une installation classée relevant des catégories visées à l'article L. 516-1 est tenu de mettre à jour à chaque changement notable des conditions d'exploitation un état de la pollution des sols sur lesquels est sise l'installation. Cet état est transmis par l'exploitant au préfet, au maire de la commune concernée et, le cas échéant, au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme concerné ainsi qu'au propriétaire du terrain sur lequel est sise l'installation. Le dernier état réalisé est joint à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat et à tout contrat réalisant ou constatant la vente des terrains sur lesquels est sise l'installation classée. Les modalités d'application du présent article sont définies par décret en Conseil d'Etat. »

Le **BAILLEUR** déclare, en outre :

- ne pas avoir personnellement utilisé le Terrain pour l'exploitation d'activités soumises à autorisation, déclaration ou enregistrement au sens de la Loi 76-663 du 19 juillet 1976, des textes pris pour son application ou la modifiant, et notamment la nomenclature des installations classées fixée par le décret n° 53-578 du 20 mai 1953 et les textes subséquents l'ayant modifié,

- qu'à sa connaissance le Terrain n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter de l'exploitation actuelle ou passée d'une installation soumise à autorisation (loi n° 92-646 du 13 Juillet 1992),

- qu'à sa connaissance il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le Terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement,

- qu'à sa connaissance le Terrain ne comprend pas de transformateur à pyralène contenant des PCB (PolyChloroBiphényles) ou des



PC(PolyChloroTerphényles),

- qu'à sa connaissance le Terrain ne contient pas de cuve de stockage de produits pétroliers enfoui,
- qu'à sa connaissance il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple), notamment celles visées par la loi n° 76-663 du 19 Juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement,
- qu'il n'a reçu de l'administration aucune injonction ou mise en demeure de faire des travaux afin de remise en état du Terrain de tel sorte qu'il ne s'y manifeste aucun danger pour l'environnement,
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration ou à enregistrement,
- qu'il n'a pas connaissance d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, selon les dispositions de l'article 18 de la loi sur l'eau du 3 Janvier 1972.

Le **BAILLEUR** déclare, également, que la base de donnée Géorisques a été consultée et est demeurée ci-annexée

5) - Etat des risques

Un état des risques est annexé.

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

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

Un état des risques de pollution des sols est annexé.

6) - Certificat d'urbanisme d'information :

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est ci-annexé a été délivré le [••] sous le numéro [••].

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance des parties, ce qu'elles reconnaissent, est le suivant :

- Les dispositions d'urbanisme applicables au terrain,
- Les limitations administratives au droit de propriété affectant le terrain,
- Les équipements publics existants et prévus.
- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain
- La mention précisant que le terrain est situé à l'intérieur d'une zone de préemption définie par le code de l'urbanisme.

Les parties :

- s'obligent expressément à faire leur affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ce document au caractère purement informatif et dont elles déclarent avoir pris connaissance ;
- reconnaissent que le notaire soussigné leur a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets desdites charges et prescriptions ;



- déclarent qu'elles n'ont jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré opérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

7) - Autres déclarations du bailleur :

Le bailleur déclare :

Sur l'occupation des lieux :

-que le **BIEN** est actuellement libre de toute location ou occupation.

Sur l'absence de restriction à son droit de disposer :

- qu'il n'existe sur le **BIEN** aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation.

- qu'il n'a conféré à personne d'autre que le preneur, un droit quelconque sur le **BIEN** résultant d'une promesse de vente, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité, ou autre empêchement aux présentes.

- qu'il est à jour du paiement de toutes taxes et impôts relatif au **BIEN** objet des présentes.

Sur l'absence de contrat d'affichage :

- que le **BIEN** objet des présentes ne fait l'objet d'aucun contrat d'affichage ni d'apposition de panneau publicitaire ni contrat de pose d'antenne de téléphonie mobile.

Sur les servitudes :

-que le **BIEN** n'est grevé ni ne profite d'aucune servitude.

Sur l'absence de procédures :

-que le **BIEN** n'est intéressé par aucune procédure gracieuse ou contentieuse, en demande ou en défense.

Sur l'absence d'organisation collective :

- que le **BIEN** objet des présentes n'est compris dans le périmètre d'aucune organisation collective de quelque nature que ce soit (lotissement, copropriété, ZAC...) de nature à créer des obligations à la charge de son propriétaire.

SITUATION LOCATIVE

Le bailleur déclare que le terrain présentement loué par bail à construction est libre de toute location, occupation ou réquisition de quelque nature que ce soit.

DUREE

Le présent bail à construction est consenti et accepté pour une durée de qui commencera à courir le pour se terminer le .

En aucun cas, la durée du présent bail à construction ne pourra faire l'objet d'une prorogation par tacite reconduction.

CONDITIONS PARTICULIERES

ENGAGEMENT DE CONSTRUCTION

Le preneur s'oblige à édifier ou faire édifier à ses frais, sur le terrain présentement loué, des constructions conformes aux plans et devis descriptif ci-annexé. Il ne pourra apporter au projet de construction ainsi défini aucune modification d'exécution ou de détail sans avoir obtenu préalablement par écrit l'accord du bailleur à leur sujet.



Le preneur s'oblige à poursuivre l'édification desdites constructions jusqu'à leur complet achèvement ainsi que des éléments d'infrastructure ou d'équipement qui peuvent être nécessaires à la desserte et, d'une manière générale, à la mise en fonctionnement de l'ensemble immobilier projeté.

Les constructions devront être édifiées conformément aux règles de l'art, aux prescriptions réglementaires et administratives et aux obligations résultant du permis de construire, en outre le preneur devra justifier auprès du bailleur du dépôt en Mairie de la déclaration attestant de l'achèvement ainsi que de la conformité des travaux. Cette déclaration sera le cas échéant accompagnée d'une attestation établie par un contrôleur technique indiquant que les travaux réalisés respectent les règles d'accessibilité applicables aux établissements recevant du public, et, si nécessaire, le respect des règles en matière de construction parasismiques et paracycloniques.

Le preneur devra prendre toutes les dispositions utiles pour n'apporter aucun trouble de quelque nature qu'il soit aux propriétés voisines, particulièrement en ce qui concerne les travaux de terrassement et les fondations.

DELAI D'EXECUTION DES TRAVAUX

Le preneur s'oblige à commencer les travaux avant le [] manière que les constructions projetées et les éléments d'infrastructure et d'équipement soient totalement achevés au cours du [] .

A titre indicatif, il est demeuré en annexe un planning des travaux.

Les parties conviennent de se revoir si l'exécution des travaux devait nécessiter un délai de réalisation plus long ou en cas de difficulté dans l'exécution des travaux.

Le délai ainsi fixé est basé sur les possibilités normales d'approvisionnement et de main-d'œuvre.

Ledit délai est convenu sous réserve de survenance d'un cas de force majeure ou d'une cause légitime de suspension de délai.

Définition du cas de force majeure :

Les cas de force majeure s'entendent de tous les événements remplissant les conditions définies à l'article 1218 du Code civil, c'est-à-dire tous les événements empêchant temporairement l'exécution par le preneur de son obligation d'achever à bonne date les travaux de construction des Biens pour autant qu'ils échappent au contrôle du preneur, qu'ils ne pouvaient pas être raisonnablement prévus lors de la conclusion du présent bail et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées ; la survenance d'un cas de force majeure ayant pour objet d'empêcher temporairement le preneur de poursuivre les travaux de construction des Biens ayant pour seule conséquence de différer de plein droit la date de livraison des Biens, sans que l'une ou l'autre des parties puisse se prévaloir de la résolution de la vente.

Article 1218 du Code civil :

« Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur. »

Pour l'application de cette disposition pourraient notamment être considérées comme causes légitimes de suspension dudit délai :

- les intempéries, inondations, dégâts des eaux, incendies ;
- les fouilles archéologiques et les travaux nécessaires à la dépollution de l'ensemble de l'emprise foncière ;
- les troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes et actes de terrorisme ou accidents de chantier ;
- la grève (qu'elle soit générale, particulière au bâtiment et à ses industries annexes, ou spéciale aux entreprises travaillant sur le chantier) ;



- la défaillance, la liquidation des biens, le redressement ou la liquidation judiciaire, la cessation de paiement ou la déconfiture de l'un des intervenants sur le chantier ;

- les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux (à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou négligences imputables au vendeur),

- les décisions, mesures, contraintes ou prescriptions administratives imposant des limitations ou interdictions de circulation sur les voies de desserte ou d'accessibilité au chantier ;

- les contraintes de quelque nature que ce soit qui seraient imposées par tous tiers et qui auraient pour conséquence de restreindre ou de limiter l'accès au chantier dans la mesure où ils ne sont pas la conséquence d'une faute du preneur ;

- les retards imputables aux compagnies concessionnaires (électricité, gaz, compagnie des eaux, etc...) ;

- la défaillance d'une entreprise en ce compris le délai nécessaire pour la recherche et la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à la défaillante et à l'approvisionnement du chantier par celle-ci ;

- les retards provenant de l'instauration de nouvelles mesures restrictives de déplacement et/ou de confinement non connues à la date de signature du contrat de réservation et en raison de la COVID-19, qui aggraveraient les conditions d'intervention et d'approvisionnement sur le chantier, limités à 60 jours à partir de la date de la fin de l'état d'urgence proclamée par l'Etat.

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension du délai d'achèvement, l'époque prévue pour l'achèvement des travaux serait différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux.

Pour l'appréciation des événements ci-dessus évoqués les parties d'un commun accord déclarent s'en rapporter dès à présent à un certificat établi par l'architecte ayant la direction des travaux sous sa propre responsabilité.

DETERMINATION DE L'ACHEVEMENT

Il est convenu entre bailleur et preneur que l'opération de construction projetée ne sera réputée achevée que lorsqu'auront été exécutés les ouvrages et que seront installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble à construire. Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions ne seront pas pris en considération lorsqu'ils n'auront pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendront pas les ouvrages ou éléments ci-dessus visés impropres à leur utilisation.

L'achèvement de l'immeuble devra être notifié sans retard au bailleur.

La constatation de l'achèvement par le bailleur et le preneur ou, à défaut d'accord, par une tierce personne choisie d'un commun accord entre eux ou, en cas de difficulté sur ce choix, désignée par le président du tribunal judiciaire de TOULON sur la seule requête de la partie la plus diligente, n'emportera par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions, ni renonciation au droit du bailleur d'exiger cette conformité.

DETERMINATION DE LA CONFORMITE

Conformité urbanistique

Le preneur s'oblige à déposer la déclaration d'achèvement et de conformité auprès de la Mairie.

Il s'oblige à obtenir de l'administration une attestation certifiant la conformité des travaux avec le permis de construire ou que la déclaration n'a pas été contestée.

Il s'oblige également à notifier cette attestation au bailleur et à en effectuer le dépôt au rang des minutes du notaire soussigné.



Le preneur, ayant seul la qualité de maître de l'ouvrage, restera seul qualifié tant pour donner les instructions nécessaires à la poursuite des travaux que pour prononcer la réception d'abord provisoire, puis définitive des constructions projetées.

Conformité contractuelle

Pour vérifier la conformité des constructions prévues au présent bail à construction avec les plans et devis qui déterminent les conditions techniques dans lesquelles l'immeuble doit être réalisé, le bailleur disposera d'un délai de mois à compter de la constatation de l'achèvement de l'immeuble dans les conditions ci-dessus exposées sans, toutefois, que ce délai puisse excéder mois à compter de la notification qui lui aurait été faite par le preneur, par lettre recommandée avec accusé de réception, de la délivrance de l'attestation certifiant la conformité ou que la déclaration d'achèvement n'a pas été contestée.

Au cours de ce délai, le bailleur pourra notifier au preneur, par lettre recommandée, les défauts de conformité qu'il aura constatés. Cette notification conservera, au profit du bailleur, tous recours et actions contre le preneur. En revanche, une fois expiré le délai ci-dessus prévu, le bailleur ne pourra plus élever de nouvelles contestations relatives à la conformité.

Le preneur, ayant seul la qualité de maître de l'ouvrage, restera seul qualifié tant pour donner les instructions nécessaires à la poursuite des travaux que pour prononcer la réception d'abord provisoire, puis définitive des constructions projetées.

CONSTITUTION ET ACQUISITION DE DROITS REELS

Conformément aux dispositions des articles **L.251-1 et suivants du Code de la Construction et l'Habitation**, ce bail confère au preneur un droit réel sur le fonds loué.

Le preneur pourra grever de privilèges et d'hypothèques son droit au présent bail à construction et les constructions qu'il aura édifiées sur le terrain qui en est l'objet.

Il pourra aussi consentir, conformément à la loi, les servitudes passives indispensables à la réalisation des constructions prévues au bail ; toutes autres servitudes ne pourront être conférées qu'avec le consentement du bailleur.

Le bailleur donne également tous pouvoirs au preneur à l'effet d'acquérir les servitudes, mitoyennetés, droits de passage nécessaires à la réalisation des constructions prévues au présent bail à construction. Ces pouvoirs sont conférés au preneur dans l'intérêt commun du bailleur et du preneur et en contrepartie des engagements contractés par le preneur envers le bailleur. En conséquence, ces pouvoirs sont stipulés irrévocables. Ils expireront à la date de délivrance du certificat de non contestation de conformité des constructions prévues au présent bail à construction. Le preneur devra, dans le délai de DEUX MOIS à compter de la délivrance du certificat de non contestation de conformité, rendre compte au bailleur conformément à l'article 1993 du Code civil. Il est expressément convenu au surplus que les sommes qui pourraient être payées à des tiers, au titre de ces acquisitions et en exécution des conventions passées par le preneur, seront supportées exclusivement par ce dernier qui s'y oblige expressément.

À l'expiration du bail à construction par arrivée du terme contractuel ou résiliation amiable ou judiciaire, toutes les servitudes autres que celles indispensables à la réalisation des constructions prévues et celles à la constitution desquelles le bailleur aurait consenti, ainsi que tous les privilèges et hypothèques conférés par le preneur et ses ayants cause, s'éteindront de plein droit.

Toutefois, si le bail prend fin avant son terme contractuel par résiliation amiable ou judiciaire, les privilèges ou hypothèques visés au premier alinéa et inscrits, suivant le cas, avant la publication de la demande en justice tendant à obtenir cette résiliation ou avant la publication de l'acte ou de la convention la constatant, ne s'éteindront qu'à la date primitivement convenue pour l'expiration du bail.



ENTRETIEN DES CONSTRUCTIONS

Le preneur devra pendant tout le cours du bail conserver en bon état d'entretien les constructions édifiées et tous les aménagements qu'il y aura apportés, et effectuer à ses frais, et sous sa responsabilité, les réparations de toute nature, y compris les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil et par l'usage, ainsi que le remplacement de tous éléments de la construction et de son aménagement au fur et à mesure que le tout se révélera nécessaire.

Le preneur devra notamment effectuer à ses frais et sous sa responsabilité tous travaux de ravalement prescrits par l'autorité publique aux époques et dans le temps imparti. En cas de retard dans l'exécution de ces travaux, il supportera toutes amendes et pénalités de manière que le bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet.

Le bailleur aura droit de faire visiter la propriété et les constructions par son architecte ou son mandataire une fois par an, à ses frais, pour s'assurer de l'exécution de tous travaux d'entretien, de réparation petites ou grosses.

En cas de défaillance constatée du preneur dans son obligation de conservation en bon état d'entretien et de réparations de toute nature, y compris les grosses réparations ainsi que de remplacement de tous éléments de la construction et de son aménagement, présentement stipulée, le bailleur adressera au preneur une mise en demeure d'avoir à réaliser les travaux nécessaires pour y pallier.

A défaut d'exécution dans le délai de six mois à compter de ladite notification, le bailleur sera en droit :

- soit de faire exécuter les travaux nécessaires, par toute entreprise de son choix, aux frais du preneur ;
- soit de demander la résiliation du bail et le paiement, par le preneur, à titre d'indemnité d'une somme équivalente au coût des travaux à engager pour pallier la défaillance du preneur.

Le preneur répondra de l'incendie des constructions édifiées quelle qu'en soit la cause.

En cas de sinistre de quelque nature qu'il soit, il sera fait application des stipulations figurant, ci-après, au paragraphe "Assurance incendie".

CESSION - APPORT EN SOCIETE

Le preneur pourra céder, conformément à la loi, tout ou partie de ses droits ou les apporter en société. Les cessionnaires ou la société bénéficiaire de l'apport devront s'engager directement envers le bailleur à l'exécution de toutes les conditions du présent bail à construction.

Les cessionnaires demeureront tenus solidairement entre eux et avec le preneur, vis-à-vis du bailleur, des mêmes obligations que le preneur, et celui-ci en reste garanti jusqu'à l'achèvement des constructions que le preneur s'est engagé à édifier aux termes du présent contrat.

Toutefois, en cas de fusion de la société preneuse, la société issue de la fusion ou la société bénéficiaire de l'apport sera substituée de plein droit à la société preneuse dans tous les droits et obligations découlant du présent bail à construction. Le bailleur, dans la mesure seulement où l'obligation de garantie ne pourrait plus être assurée dans les termes de la convention, pourra demander au tribunal à y substituer éventuellement toutes les garanties que le tribunal jugera suffisantes.

Toute cession ou tout apport en société devra être notifié par exploit d'huissier au bailleur qui conservera tous droits vis-à-vis tant du preneur que de ceux que ce dernier se sera substitué, avec solidarité et sans division entre eux.

Une copie exécutoire de l'acte sera délivrée au bailleur aux frais du cessionnaire.

LOCATIONS - INTERDICTION

Le preneur ne pourra pas louer librement les constructions édifiées par lui.

Toutefois, le preneur pourra louer à l'INTERVENANT, dans les limites du respect de la destination des constructions projetées, les constructions édifiées par lui pour une durée ne pouvant excéder celle du bail.



En conséquence, à l'expiration du bail par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, ledit bail consenti par le PRENEUR prendra fin de plein droit.

CONTRIBUTIONS

Le preneur acquittera pendant toute la durée du bail, en sus du prix du bail ci-après stipulé, les impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature auxquels le terrain loué et les constructions qui seront édifiées par ses soins peuvent et pourront être assujetties.

ASSURANCES

Assurances construction

Conformément aux dispositions de la loi du 4 janvier 1978, le preneur devra justifier, à la date de l'ouverture du chantier, de la souscription auprès d'une compagnie habilitée des assurances construction nécessaires comprenant notamment l'assurance "dommages-ouvrages", "responsabilité", concernant les constructions à édifier. Le preneur devra en justifier au bailleur, à première demande, par la production d'une attestation d'assurance contenant quittance du paiement des primes d'assurance.

Assurance incendie

Le preneur sera tenu d'assurer, dès le début des travaux, et de maintenir assurées contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux et autres risques, les constructions qu'il se propose d'édifier. Il devra également contracter une assurance contre les risques civils.

Ces assurances seront contractées de manière à permettre la reconstruction à l'identique de l'immeuble ou sa remise en état, ou la reconstitution des parties détruites. Le preneur justifiera de ces assurances et de l'acquis exact des primes à toute demande du bailleur.

Le bailleur aura toujours le droit de se substituer au preneur pour payer les primes des assurances et de souscrire les polices d'assurances complémentaires si le preneur ne satisfait pas aux obligations qui lui sont imposées par la présente clause. Dans l'une ou l'autre de ces hypothèses, le preneur devra rembourser au bailleur le montant des primes ainsi que les frais entraînés par la souscription des nouvelles polices d'assurances, s'il y a lieu.

En cas de sinistre survenu au bâtiment édifié pendant la durée du bail, le preneur sera tenu de procéder à la reconstruction ou à la remise en état des parties détruites à ses frais, risques et périls exclusifs sans recours ni répétition contre le bailleur, l'indemnité versée par la ou les compagnies d'assurances sera employée à la reconstruction de l'immeuble ou à sa remise en état ou à la reconstitution des parties détruites, le tout sauf décision commune contraire des parties. Pour assurer au bailleur l'exécution par le preneur des engagements ainsi souscrits, celui-ci délègue et transporte au profit du bailleur le montant de toutes les indemnités qui pourraient lui être allouées de ce chef. Par suite, celles-ci seront versées entre les mains d'un tiers séquestre désigné soit amiablement par les parties, soit par ordonnance du président du tribunal judiciaire du lieu de la situation de l'immeuble rendue à la requête de la partie la plus diligente. Cette ordonnance déterminera en outre l'étendue et les modalités de la mission du séquestre. Pour assurer au bailleur l'effet du transport ci-dessus consenti, notification en sera faite aux compagnies d'assurances intéressées.

Pour la reconstruction et remise en état, le preneur devra obtenir les autorisations administratives (permis de construire ou autres) également nécessaires et sera tenu de faire toute délégation en vue de l'obtention de ces autorisations.

Pour le cas de non-obtention des autorisations administratives, et plus généralement pour le cas d'impossibilité de reconstruire le ou les bâtiments sinistrés ou de remettre en état les parties détruites, il est d'ores et déjà convenu ce qui suit :

- S'agissant d'un sinistre partiel, le présent bail se poursuivra jusqu'à sa date d'expiration conventionnelle : l'obligation de construire du preneur comme l'accession du bailleur à la propriété du bâtiment seront limitées aux portions de l'immeuble non détruites par le sinistre ; la redevance due par le preneur au bailleur sera réduite proportionnellement.



- S'agissant d'un sinistre ayant entraîné la destruction totale des bâtiments édifiés, le présent bail prendra fin de plein droit à la date de refus de délivrance de l'autorisation de construire et au plus tard douze (12) mois après la date du sinistre ; cette résiliation n'entraînera aucune indemnité ni dommages-intérêts au profit de l'une ou l'autre des parties, le bailleur reprendrait son terrain ou les vestiges résultant de la destruction du ou des bâtiments.

Dans l'un comme l'autre cas, l'indemnité qui sera due par les compagnies d'assurances au titre du sinistre considéré reviendra aux deux parties (bailleur et preneur) dans les proportions suivantes :

- le bailleur aura droit à une portion de l'indemnité proportionnelle au nombre d'années écoulées depuis l'achèvement des constructions par rapport à la durée conventionnelle du présent bail ;
- le preneur aura droit au reliquat de l'indemnité, c'est-à-dire à une portion de cette indemnité proportionnelle au nombre d'années restant à courir sur la durée de la convention par rapport à la durée conventionnelle du bail.

Chacune des parties supportera, dans les mêmes proportions, tous frais, impôts ou taxes pouvant grever la perception par elles de la portion de l'indemnité lui revenant.

RESILIATION

Le présent bail pourra être résilié de plein droit pour défaut de paiement de son prix, des impôts et charges, de défaut d'assurance, défaut d'entretien, de non-respect des caractéristiques des constructions, des délais, de l'obligation d'assurance, un mois après mise en demeure mentionnant expressément cette clause résolutoire.

Toutefois, dans le cas où le preneur aurait conféré des sûretés hypothécaires ou autres droits réels à des tiers, aucune résiliation du présent bail, tant amiable que judiciaire, ne pourra, sous peine d'inopposabilité à ces derniers, intervenir à la requête du bailleur, avant l'expiration d'un délai d'un mois à partir de la date à laquelle le commandement de payer ou la mise en demeure d'exécuter auront été dénoncés aux titulaires de ces droits réels.

Si, dans les deux mois de cette dénonciation, ces derniers n'ont pas signifié au bailleur leur substitution pure et simple dans les obligations du preneur, la résiliation pourra intervenir.

Les conséquences fiscales de la résiliation sont les suivantes :

- si la résiliation a lieu après dix-huit années de bail, il y a une imposition au titre des revenus fonciers basée sur une assiette correspondant au prix de revient de l'immeuble déduction faite d'un abattement de 8% par an lorsque la résiliation se passe entre dix-huit et trente ans de bail, et l'imposition peut être étalée sur quinze ans sauf si revente de l'immeuble entre temps ;
- si la résiliation a lieu après moins de dix-huit années de bail, il y a une imposition au titre des revenus fonciers correspondant à la valeur des constructions dans les conditions de droit commun.

En outre, le notaire précise aux parties qu'une résiliation anticipée moyennant une indemnité constitue une mutation soumise aux droits d'enregistrement des mutations à titre onéreux d'immeubles.

PROPRIETE DES CONSTRUCTIONS

- **Au cours du bail :**

Les constructions édifiées et tous travaux et aménagements effectués par le preneur resteront sa propriété et celle de ses ayants cause pendant toute la durée du présent bail à construction.



- **À la fin du bail :**

A l'expiration du bail, par arrivée du terme ou par résiliation amiable ou judiciaire, toutes les constructions édifiées par le preneur ou ses ayants-cause et tous aménagements réalisés par lui sur le terrain loué, comme toutes améliorations de quelque nature qu'elles soient, deviendront de plein droit la propriété du bailleur, sans qu'il soit besoin d'aucun acte pour constater cette accession.

Le preneur pourra être amené à procéder à la régularisation du droit à déduction dont il a bénéficié sur la taxe sur la valeur ajoutée qui grevé les immobilisations réalisées depuis moins de vingt ans.

Dans l'état actuel du droit fiscal lorsque la remise des constructions au bailleur est effectuée sans indemnité il faut distinguer selon la durée du bail. Si la durée du bail est supérieure ou égale à trente ans, la remise des constructions ne donne lieu à aucune imposition. Par contre, si la durée est comprise entre dix-huit et trente ans, la remise s'analyse en un supplément de loyer constitutif pour le bailleur d'un revenu foncier. L'impôt n'est toutefois dû que sur le prix de revient des constructions sous déduction d'une décote égale à 8 % par année de bail au-delà de la dix-huitième. Cet impôt peut être échelonné sur quinze ans. Si la vente du bien intervient avant les quinze ans, le solde restant dû est exigible.

L'application de ce régime dérogatoire est subordonnée à ce que les constructions ne se trouvent pas inscrites à l'actif du bilan du bailleur pour une valeur supérieure à leur coût de revient.

LOCATION DE L'IMMEUBLE A LA FIN DU BAIL - DROIT DE PREFERENCE DU PRENEUR

Dans la mesure où le bailleur déciderait, le bail à construction étant arrivé à son terme, de donner à bail l'immeuble dont il s'agit, il s'engage à conférer au preneur aux présentes la préférence, ce que ce dernier, en sa qualité, accepte.

Le bailleur devra alors notifier au preneur, par acte extrajudiciaire, son intention de louer et les conditions de cette location.

Le preneur disposera, à réception, d'un délai de trente jours francs pour se déterminer, son acceptation devant s'effectuer par acte extrajudiciaire adressé dans ce délai. En cas de non-réponse de la part du preneur dans le délai de trente jours, il sera définitivement déchu de son droit de préférence.

Ce droit de préférence accordé par le bailleur au preneur a les caractéristiques suivantes :

- il deviendra caduque en cas de résiliation judiciaire ou anticipée des présentes, sauf accord des parties dans cette dernière hypothèse ;
- les ayants-cause du bailleur sont tenus de l'obligation résultant de ce pacte ;
- ce droit de préférence est personnel au preneur.

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Pendant le cours du présent bail à construction, il y aura pour l'exécution des engagements résultant des présentes, solidarité et indivisibilité entre le preneur et ses ayants cause ; ils supporteront, en outre, les frais de toutes les significations à leur faire.

LOYER

Le bail à construction est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxe de _____ que le preneur s'oblige à payer au bailleur en son domicile en termes égaux et d'avance et pour la première fois le _____.

Le loyer de base ainsi fixé sera révisable, annuellement, en fonction des variations de l'Indice du Coût de la Construction, publié par l'INSEE, l'indice de base étant celui du _____.



PACTE DE PREFERENCE EN CAS DE VENTE DU TERRAIN

1/ Au profit du PRENEUR

Si la Commune d'Ollioules venait à céder les parcelles objets du présent bail, le preneur aux présentes bénéficierait du pacte de préférence suivant:

Le BAILLEUR sera tenu de faire connaître au PRENEUR par exploit d'huissier ou par lettre recommandée, un mois avant de réaliser la vente, les nom, prénoms, profession et domicile de l'acquéreur éventuel avec lequel il sera d'accord, le prix offert par celui-ci, ses modalités de paiement et les conditions générales de la vente projetée.

A égalité de prix, le BAILLEUR devra donner la préférence au PRENEUR sur tous autres acquéreurs. En conséquence, le PRENEUR aura le droit d'exiger que ledit immeuble lui soit vendu pour un prix égal à celui qui serait offert par le BAILLEUR à un tiers et dans les mêmes conditions. Le PRENEUR aura un délai de deux mois à partir de la notification qui lui aura été faite pour user de son droit de préférence. Si son acceptation n'est pas parvenue au BAILLEUR dans ce délai, il sera définitivement déchu de son droit.

En cas de vente aux enchères publiques par adjudication judiciaire ou amiable, le BAILLEUR ou ses ayants droit sera tenu un mois au moins avant la date retenue pour l'adjudication de faire sommation au PRENEUR par lettre recommandée avec accusé de réception ou par exploit d'huissier de prendre connaissance du cahier des charges avec indications des date, heure et lieu fixés pour l'adjudication.

Dans ce cas, le délai prévu pour l'exercice du droit de préférence ne jouera pas. Le PRENEUR devra pour bénéficier de son droit, déclarer son intention de se substituer à son enchérisseur aussitôt après l'extinction du dernier feu et avant la clôture du procès-verbal. A défaut le droit de préférence sera définitivement éteint et purgé même s'il survient une surenchère.

Enfin, il est convenu que le présent pacte de préférence ne pourra être cédé.

2/ Au profit de l'INTERVENANT

Dans la mesure où le preneur n'aurait pas souhaité ou serait dans l'incapacité de faire usage de son pacte de préférence si la Commune d'Ollioules venait à céder les parcelles objets du présent bail, l'intervenant aux présentes bénéficierait alors du pacte de préférence suivant:

Le BAILLEUR sera tenu de faire connaître à l'INTERVENANT par exploit d'huissier ou par lettre recommandée, un mois avant de réaliser la vente, les nom, prénoms, profession et domicile de l'acquéreur éventuel avec lequel il sera d'accord, le prix offert par celui-ci, ses modalités de paiement et les conditions générales de la vente projetée.

A égalité de prix, le BAILLEUR devra donner la préférence à l'INTERVENANT sur tous autres acquéreurs. En conséquence, l'INTERVENANT aura le droit d'exiger que ledit immeuble lui soit vendu pour un prix égal à celui qui serait offert par le BAILLEUR à un tiers et dans les mêmes conditions. L'INTERVENANT aura un délai de deux mois à partir de la notification qui lui aura été faite pour user de son droit de préférence. Si son acceptation n'est pas parvenue au BAILLEUR dans ce délai, il sera définitivement déchu de son droit.

En cas de vente aux enchères publiques par adjudication judiciaire ou amiable, le BAILLEUR ou ses ayants droit sera tenu un mois au moins avant la date retenue pour l'adjudication de faire sommation à l'INTERVENANT par lettre recommandée avec accusé de réception ou par exploit d'huissier de prendre



connaissance du cahier des charges avec indications des date, heure et lieu fixés pour l'adjudication.

Dans ce cas, le délai prévu pour l'exercice du droit de préférence ne jouera pas. L'INTERVENANT devra pour bénéficier de son droit, déclarer son intention de se substituer à son enchérisseur aussitôt après l'extinction du dernier feu et avant la clôture du procès-verbal. A défaut le droit de préférence sera définitivement éteint et purgé même s'il survient une surenchère.

Enfin, il est convenu que le présent pacte de préférence ne pourra être cédé, toutefois après avoir fait usage de son pacte de préférence, l'INTERVENANT pourra se substituer une association déclarée avec l'accord du VENDEUR, celui-ci obligeant que ladite association ait pour but le fonctionnement d'une école ou d'un crèche.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Le bailleur déclare que l'immeuble présentement loué est libre de tout privilège, hypothèque d'aucune sorte ou autre droit réel de même nature faisant obstacle à l'exécution du présent contrat ainsi qu'il résulte de l'état hypothécaire en date du annexé.

ORIGINE DE PROPRIETE

Ordonnance d'Expropriation rendue par le Tribunal de Grande Instance de TOULON le 27 décembre 2006 déposée au rang des minutes de Maître ROQUEBERT, Notaire à OLLIOULES, suivant acte reçu par ledit Notaire le 12 juin 2012, suivi d'un acte complémentaire reçu par ledit Notaire, le 25 juin 2012, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de TOULON 2 le 1er Août 2012 volume 2012P n° 8816.

Les parties dispensent le notaire soussigné de relater l'origine de propriété antérieure.

DECLARATIONS FISCALES

Le bailleur déclare ne pas opter pour la soumission du présent bail à construction à la taxe sur la valeur ajoutée, le loyer ci-dessus convenu devant à cet égard être regardé comme un loyer ni hors taxe, ni taxe sur la valeur ajoutée incluse, la contribution sur les revenus locatifs ne sera pas due au titre de ce contrat, les présentes ne se rapportant pas à un immeuble bâti achevé depuis au moins quinze ans.

FORMALITE FUSIONNEE

Ce bail sera soumis à la formalité fusionnée, aux frais du preneur, dans le mois de sa date, auprès du service de la publicité foncière de TOULON 2 avec exonération de la taxe de publicité foncière en application des dispositions de l'article 743 1° du Code général des impôts.

DISPENSE DU DROIT D'ENREGISTREMENT

Conformément à l'article 3 quinquies de la loi de finances du 1^{er} janvier 2023, les baux à durée limitée de plus de douze ans sont exonérés du droit d'enregistrement.

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière prévue à l'article 879 du Code général des impôts, les parties déclarent que la valeur cumulée des loyers et la valeur résiduelle des constructions en fin de bail sont évaluées, en ce qui



concerne les biens du ressort de ce service de publicité foncière, pour la durée du bail, à .

INSCRIPTIONS

Si lors de l'accomplissement de cette formalité l'existence d'inscription(s) grevant le terrain présentement loué du chef du bailleur ou des précédents propriétaires se révélait, le bailleur devra rapporter les mainlevées et justificatifs de radiation dans le mois de la dénonciation amiable qui lui aura été faite au domicile ci-après élu de l'état contenant la ou les inscriptions.

POUVOIRS

Pour l'accomplissements 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 dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes, notamment pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires et cadastraux et ceux de l'état civil, et rectifier, s'il y a lieu, toute désignation et toute origine de propriété.

COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au bailleur.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes, et de leurs suites s'il y a lieu, sont à la charge du preneur, qui s'y oblige.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leur demeure ou siège respectif.

CONCILIATION – MEDIATION CONVENTIONNELLE

En cas de litige entre les parties, l'une d'elles pourra, préalablement à toute instance judiciaire, soumettre leur différend à un conciliateur désigné et missionné par le président de la chambre des notaires dont dépend le rédacteur de l'acte.

Le président de la chambre des notaires sera saisi sans forme ni frais.

Cette clause ne s'appliquera pas aux litiges ayant pour cause la défaillance du débiteur ou l'exigibilité d'une créance.

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 Electronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son 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.



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 sur vingt pages

Comprenant

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

Paraphes

Fait et passé aux lieu(x), jour(s), mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.

BAILLEUR	
PRENEUR	
NOTAIRE	

