

16834207
UQ/BJ/

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

A

Maître Ulrich QUINOT, Notaire associé de la SELAS « LE GOFF, OMARJEE & Associés, Notaires », titulaire d'un Office Notarial à la Résidence de SAINT-PIERRE (La Réunion), 22 allée de la Piscine, Centre Casabona, identifié sous le numéro CRPCEN 97411,

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

BAIL À CONSTRUCTION

IDENTIFICATION DES PARTIES

BAILLEUR

La **COMMUNE DE SAINT-LOUIS**, Autre collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de la REUNION, dont l'adresse est à SAINT-LOUIS (97450), 65 avenue du Docteur Raymond Vergès, identifiée au SIREN sous le numéro 219740149.

Dénommée ci-après par le vocable le "BAILLEUR"

PRENEUR

La Société dénommée **SOCIETE DE DEVELOPPEMENT ET DE GESTION D'IMMOBILIER SOCIAL**, Société anonyme au capital de 9.014.400,00 €, dont le siège est à LE TAMPON (97430), 7 rue Jean Couturier, identifiée au SIREN sous le numéro 380177170 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-PIERRE-DE-LA-REUNION.

Dénommée ci-après par le vocable le "PRENEUR"

PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

I - En ce qui concerne le BAILLEUR

La **COMMUNE DE SAINT-LOUIS** est représentée à l'acte par Madame Juliana **M'DOIHOMA**, domicilié à SAINT-LOUIS (Réunion) en l'Hôtel de Ville, agissant en sa qualité de Maire de ladite Commune, fonction à laquelle il a été élu aux termes d'un procès-verbal d'élection du Maire en date du 4 juillet 2020, télétransmis en sous-préfecture de SAINT PIERRE le même jour, dont une copie est ci-annexée.

ANNEXE 1 - DELIBERATION ELECTION DU MAIRE

Et spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu de la délibération du Conseil municipal ci-après visée.

II - En ce qui concerne le PRENEUR

- La Société dénommée **SOCIETE DE DEVELOPPEMENT ET DE GESTION D'IMMOBILIER SOCIAL** est représentée à l'acte par Madame Valérie **FUMAZ**, professionnellement domicilié au siège de la Société, agissant en sa qualité de Directrice Générale, nommée à cette fonction suivant procès-verbal du Conseil d'administration en date du 15 mars 2023, et spécialement autorisé aux présentes aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 26 mars 2025, dont une copie demeure ci-annexée.

ANNEXE 2 – POUVOIRS DU PRENEUR

DÉCLARATIONS

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.

DOCUMENTS RELATIFS À LA CAPACITÉ ET À LA QUALITÉ DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

En ce qui concerne le PRENEUR

- Extrait Kbis ;
- Statuts à jour ;
- Carte d'identité du représentant.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

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

EXPOSE

DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL

Le représentant de la Commune est spécialement autorisé à réaliser la présente opération pour le compte de celle-ci aux termes d'une décision de la commission permanente du Conseil Municipal en date du **26 juin 2023** télétransmise en Préfecture le 28 juin 2023, dont une copie est annexée aux présentes.

ANNEXE 3 - DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Il déclare :

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

ABSENCE DE CLASSEMENT DANS LE DOMAINE PUBLIC COMMUNAL

Le **BIEN** dont il s'agit n'a pas été affecté à l'usage du public ou au profit d'un service public, en sorte qu'il ne dépend pas du domaine public communal, ainsi déclaré par le représentant de la Commune.

EXPOSE

PROPRIÉTÉ DU TERRAIN

Le **BAILLEUR** est propriétaire d'un terrain situé à SAINT-LOUIS (Réunion) d'une superficie de 177 M², qui sera plus amplement désigné ci-après.

CONSTRUCTIONS PROJÉTÉES

Le **PRENEUR** se propose de faire édifier sur le terrain loué :

Un bâtiment collectif formant des logements temporaires de type T2 à usage d'habitation, élevé d'un étage sur sous-sol à usage d'habitation et qui consistera, après son achèvement, en savoir :

Deux T2 avec balcon.

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 l'architecte à et certifiés par le **BAILLEUR**, sont annexés.

CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DE LA CONSTRUCTION PROJÉTÉE

Les normes de construction, le genre et la qualité des matériaux devant être utilisés, ainsi que leur mode d'utilisation, ont été précisés dans un devis descriptif devant servir de base aux marchés qui seront conclus par le **PRENEUR** avec ses entrepreneurs et fournisseurs pour l'ensemble des travaux de construction du bâtiment et de ses équipements qu'ils soient collectifs, extérieurs.

Ce devis descriptif des conditions et caractéristiques techniques de l'opération de construction projetée a été établi par le Cabinet Cambaie Industrie et validé par le **PRENEUR** le 12 novembre 2024 dans le cadre du dossier de financement de la DEAL.

ANNEXE 4 - ESTIMATIF DES COUT DE CONSTRUCTIONS

AUTORISATION D'URBANISME

Avec l'accord du **BAILLEUR**, le **PRENEUR** a présenté une demande de permis de construire de l'ensemble immobilier projeté.

DEMANDE DE PERMIS

Avec l'accord du **BAILLEUR**, le **PRENEUR** a présenté une demande de permis de construire de l'ensemble immobilier projeté auprès de la Commune de SAINT-LOUIS, le 31 août 2023, déposée en Mairie le 06 septembre 2023.

Une copie de l'imprimé de demande et des pièces annexes demeure ci-annexés.

ANNEXE 5 - CERFA ET DOSSIER DE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

ARRÊTÉ DE PERMIS

Ledit permis de construire a été accordé par un arrêté portant le numéro PC 974414 23 A0241 en date du 30 octobre 2023 délivré par la Commune de SAINT-LOUIS, pour une nouvelle construction avec les caractéristiques suivantes :

- Surface de plancher : 97 m²
- Logements : 2
- Bâtiment : 1
- Destination : Habitation

Une copie de l'arrêté de permis de construire demeure ci-annexée.

ANNEXE 6 - ARRETE DE PERMIS DE CONSTRUIRE**AFFICHAGE DU PERMIS**

Le **PRENEUR** déclare avoir procédé à l'affichage des arrêtés de permis de construire et de permis de construire modificatifs sur le terrain pendant une période continue de deux mois mais ne pas avoir fait constaté par Commissaire de Justice cet affichage.

Ledit permis a fait l'objet d'un affichage régulier sur le terrain, ainsi qu'il résulte des procès-verbaux de constat établis par actes extrajudiciaires Maître Olivier BARET, Huissier au sein de la SCP OLIVIER BARET, Commissaires de Justices Associés, sise à SAINT-PIERRE (97410), 9 rue Axel Dorseuil, en date des 19 décembre 2023, 20 janvier 2024 et 30 mars 2024.

Les copies de ces procès-verbaux demeurent ci-annexées.

ANNEXE 7 – CONSTATS D’AFFICHAGE DU PERMIS DE CONSTRUIRE**RECOURS DES TIERS ET RETRAIT**

Le **PRENEUR** déclare, qu'à sa connaissance, le permis de construire n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux ou contentieux, ni d'aucun retrait. 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.

Une **lettre du greffe du Tribunal Administratif** de La Réunion indique également qu'à la date du 28 mai 2024, aucun recours n'a été dirigé contre le permis de construire numéro PC 974414 23 A0241.

Demeure ci-annexé les certificats de non-appel.

ANNEXE 8 – CERTIFICAT DE NON-APPEL

CECI EXPOSE, 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**DÉSIGNATION**

A SAINT-LOUIS (RÉUNION) 97450 6 Rue Julius Bassonville,

Une parcelle de terrain à bâtir.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
EL	1163	6 rue Julius Bassonville	00 ha 01 a 77 ca

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

Demeurent ci-annexés :

- Plan cadastral ;
- Modèle 1.

**ANNEXE 9 - PLAN CADASTRAL
ANNEXE 10 – MODELE 1**

OBSERVATIONS CONCERNANT LA SURFACE ET LES LIMITES

Le **BIEN** est désigné par ses références cadastrales.

La contenance cadastrale est généralement obtenue par mesures graphiques relevées sur le plan cadastral à partir des limites y figurant.

Cette contenance et ces limites n'ont qu'une valeur indicative, le cadastre n'étant pas un document à caractère juridique mais un document à caractère fiscal servant essentiellement au calcul de l'impôt.

La superficie réelle est obtenue à partir des mesures prises sur le terrain et entre les limites réelles, c'est-à-dire définies avec les propriétaires riverains. Seules les limites et superficies réelles déterminées par un géomètre-expert sont garanties.

Le **BAILLEUR** déclare en avoir été informé, et qu'il a la possibilité, s'il le désire, de demander à ses frais à un géomètre-expert la détermination des limites et la superficie réelle.

Cette intervention éventuelle ne remettra pas en cause les engagements résultant des présentes.

CONCORDANCE CADASTRALE

Afin d'établir la concordance cadastrale exacte figurant sur les titres antérieurs par rapport à la désignation cadastrale actuelle, il est établi le tableau ci-après :

Ancienne référence cadastrale d'origine		Référence cadastrale actuelle correspondante	
Section	Numéro	Section	Numéro
EL	1044	EL	1092
	1076		
EL	1092	EL	1093 à 1191

EFFET RELATIF

Dépôt jugement d'adjudication suivant acte reçu par Maître Ulrich QUINOT notaire à SAINT-LOUIS le 31 mars 2015, publié au service de la publicité foncière de SAINT-PIERRE-DE-LA-REUNION le 30 octobre 2015, volume 2015P, numéro 4658.

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.

AFFECTATION

Le **BIEN** est actuellement **sans usage particulier**.

Le **PRENEUR** déclare qu'il entend l'affecter à **usage d'habitation**.

CONDITIONS GÉNÉRALES

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) - 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** ;
- que le terrain loué n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation classée.

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.

DURÉE

Le présent bail à construction est consenti et accepté pour une durée de **QUARANTE (40) années** qui commencera à courir le pour se terminer le .

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

PROROGATION

Le présent bail pourra être prorogé à la condition d'avoir une utilité économique démontrée. Celle-ci devra faire l'objet d'un avenant entre les parties afin que toutes les constructions faites puissent alors bénéficier des effets civils et fiscaux de cette prorogation.

CONDITIONS PARTICULIÈRES

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 analysés en l'exposé qui précède. 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.

DÉLAI D'EXÉCUTION DES TRAVAUX

Le **PRENEUR** s'oblige à commencer les travaux avant le 1er juillet 2025 manière que les constructions projetées et les éléments d'infrastructure et d'équipement soient totalement achevés au cours du **TRENTE ET UN DÉCEMBRE DEUX MIL VINGT-CINQ**.

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

Les travaux seront poursuivis de façon continue et sans aucune interruption sauf cependant pour le cas de force majeure ne provenant pas du fait des **entrePRENEURS** qui en seront chargés, tels que grèves ou intempéries pouvant nuire à la bonne exécution ou compromettre la solidité des ouvrages.

En cas de force majeure définie comme il précède, l'époque prévue pour l'achèvement sera différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aura mis obstacle à la poursuite des travaux.

Pour l'application de cet article, les Parties conviennent que devront être notamment considérés comme cas de force majeure :

- a) les intempéries et phénomènes climatiques retenus par le maître d'œuvre d'exécution et justifiés par les relevés météorologiques de la station la plus proche du chantier.
- b) les grèves (qu'elles soient générales, particulières au secteur du bâtiment et à ses industries annexes ou à ses fournisseurs y compris le secteur socio professionnel des transports) ou spéciales aux entreprises travaillant sur le chantier ;
- c) les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre totalement ou partiellement le chantier ou d'arrêter les travaux, y compris pour découvertes ou prescriptions archéologiques (à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur un fait imputable au Preneur) ;
- d) les troubles résultant d'hostilités, attentats, cataclysmes, secousses sismiques, nucléaires, incendies à moins qu'ils ne résultent du fait du Preneur, inondations à moins qu'elles ne résultent du fait du Preneur;
- e) les retards imputables aux compagnies concessionnaires (EDF/ERDF, compagnie des eaux, France Télécom, GDF/GRDF ...) ou à la collectivité locale (Ville, Département...) en charge des travaux de réseaux divers en vue de la desserte de l'Immeuble ;
- f) la découverte de zones de pollution non révélées par les études réalisées sur le Terrain et susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires et nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation ;
- g) la mise en redressement judiciaire ou en liquidation judiciaire d'une ou plusieurs entreprises travaillant sur le chantier.
- g) les difficultés d'approvisionnement du chantier en matériaux lorsque ces difficultés proviennent d'un désordre à l'échelle nationale ou régionale.

Au cas où le **PRENEUR** n'aurait pas achevé les travaux dans ces délais, il sera redevable, envers le **BAILLEUR**, à titre de stipulation de pénalité non réductible, d'une indemnité forfaitaire, fixée à cinquante euros (50,00 eur) par jour de retard jusqu'à complet achèvement des constructions, et payable à la fin de chaque semaine. Le versement de cette indemnité ne fera pas obstacle au droit du **BAILLEUR** d'exiger l'exécution des conditions du bail ou de poursuivre sa résiliation.

DÉTERMINATION DE L'ACHÈVEMENT

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 SAINT-PIERRE 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.

DÉTERMINATION DE LA CONFORMITÉ

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.

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 d'un (1) 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 DEUX (2) 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**. Par contre, une fois expiré le délai ci-dessus prévu, le **BAILLEUR** ne pourra plus élever de nouvelles contestations relatives à la conformité.

CONSTITUTION ET ACQUISITION DE DROITS RÉELS

Le **PRENEUR** pourra grever 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 de l'attestation certifiant la conformité. Le **PRENEUR** devra, dans le délai de DEUX (2) mois à compter de la délivrance de ladite attestation, rendre compte au **BAILLEUR** conformément aux dispositions de l'article 1993 du Code civil. Il est 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.

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 hypothèques conférées 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 hypothèques visées au premier alinéa et inscrites, 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 **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.

Le **BAILLEUR** informera le **PRENEUR** par lettre recommandée avec accusé de réception de sa volonté d'exercer ce droit de visite au moins 7 jours avant la date de visite envisagée.

Le **PRENEUR** répondra de l'incendie des constructions édifiées quelle qu'en soit la cause. En cas de sinistre, le **PRENEUR** sera tenu de procéder à la reconstruction de l'immeuble ou à la remise en état des parties endommagées ou à la reconstruction des fractions détruites, tel que cela est ci-après exposé au paragraphe "Assurances".

Si les constructions sont détruites par cas fortuit, ou force majeure, le **PRENEUR** ne sera pas obligé de reconstruire le bâtiment détruit, et la résiliation du bail pourra, à la demande de l'une ou l'autre partie, être prononcée par décision judiciaire qui statuera également sur les indemnités qui pourraient alors être dues.

CESSION - APPORT EN SOCIÉTÉ

Le **PRENEUR** pourra céder, conformément à la loi, tout ou partie de ses droits ou les apporter en société.

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

Le **PRENEUR** pourra louer librement les constructions édifiées par lui pour une durée ne pouvant excéder celle du présent bail.

En conséquence, à l'expiration du bail par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, tous baux, locations ou conventions d'occupation quelconques consentis par le **PRENEUR** ou ses ayants cause prendront fin de plein droit.

Toutefois, les baux à usage d'habitation ainsi que ceux consentis avec le concours du **BAILLEUR** demeureront en vigueur même après l'expiration du présent bail à construction.

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

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.

RÉSILIATION

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.

PROPRIÉTÉ 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 :

Les **PARTIES** conviennent de déterminer le sort des constructions en cours de bail.

Chacune des parties pourra solliciter l'autre Partie pour connaître les intentions de la Partie interrogée sur le devenir du terrain et des constructions en fin de Bail à Construction aux dates au plus tard ci-après :

- Dix (10) ans avant l'expiration du Bail à construction puis ;
- Sept (7) ans avant l'expiration du Bail à construction puis ;
- Cinq (5) ans avant l'expiration du Bail à construction puis ;
- Trois (3) ans avant l'expiration du Bail à construction.

La Partie interrogée s'oblige à répondre de bonne foi.

Durant ses phases d'interrogation, chacune des parties pourra exprimer ses souhaits :

- Soit pour le **PRENEUR** de devenir propriétaire des constructions en fin de bail à construction ;
- Soit pour le **BAILLEUR** :
 - o De louer l'immeuble ;
 - o De vendre l'immeuble ;
 - o De changer l'usage de l'immeuble.

A l'occasion de ces phases d'interrogation, les Parties pourront prendre tous accords qui ne pourront être que des accords exprès et écrits.

Il est convenu qu'au plus tard deux (2) ans avant la fin du Bail à construction, les Parties sont tenues de se communiquer mutuellement leurs intentions sur le devenir du terrain.

Si l'intention du Bailleur est de vendre l'immeuble, et si l'intention du Preneur est d'acheter l'immeuble, ce dernier pourra notifier au Bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception, trois (3) mois après réception des intentions du Bailleur, ses conditions du futur achat (prix, modalités de paiement, conditions générales du futur achat).

Si l'intention du Bailleur est de louer l'immeuble, et si l'intention du Preneur est de prendre à bail l'immeuble, ce dernier pourra notifier au Bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception, trois (3) mois après réception des intentions du Bailleur, ses conditions du futur contrat de location (durée, période irrévocable de location, montant du loyer, modalités de paiement, montant du dépôt de garantie, conditions générales et particulières de la future location).

Les Parties conviennent de se rencontrer douze (12) mois avant l'arrivée du terme du bail pour déterminer la propriété des constructions à l'issue de celui-ci.

A défaut d'accord, à 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 a grevé les immobilisations réalisées depuis moins de vingt ans.

Les parties conviennent, d'ores et déjà, que la remise des constructions, à l'extinction du bail par la survenance de son terme, se fera sans indemnité.

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.

LOCATION DE L'IMMEUBLE À LA FIN DU BAIL - DROIT DE PRÉFÉRENCE 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.

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 ne pourra être dans sa durée d'exercice supérieur à DIX (10) années à compter du jour où le **BAILLEUR** est devenu propriétaire des constructions ;
- 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**.

SOLIDARITÉ ET INDIVISIBILITÉ

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 d'un **euro (1,00 eur)** que le **PRENEUR** s'oblige à payer au **BAILLEUR** en son domicile en **QUARANTE (40) termes annuels** égaux et d'avance et pour la première fois le

Le loyer de base ainsi fixé sera révisable, de façon triennale, en fonction des variations de l'Indice du Coût de la Construction, publié par l'INSEE, l'indice de base étant celui du **2143** (JO du 18 décembre 2024).

Il est en outre précisé que les conditions financières de l'opération ont fait l'objet d'un Avis des domaines numéro 2022-97414-34395 délivré par la Direction Générale des Finances Publiques en date du 4 mai 2022, dont une copie demeure ci-annexée.

ANNEXE 11 - AVIS DES DOMAINES

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

Le **BAILLEUR** déclare que l'immeuble est raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique.

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

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

Il est ici précisé que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif nécessite préalablement une autorisation de la mairie ou du service compétent. À compter de quatre mois après la date de réception de cette demande d'autorisation, l'absence de réponse vaut refus. Toute acceptation de ce déversement peut être subordonnée

à une participation à la charge de l'auteur du déversement (L 1331-10 du Code de la santé publique).

Le **BAILLEUR** informe le **PRENEUR**, qu'à sa connaissance, les ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique ne présentent pas d'anomalie ni aucune difficulté particulière d'utilisation.

Etat des risques

Un état des risques délivré par PREVENTIMMO, le 22 novembre 2024, fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé.

ANNEXE 12 - ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

A cet état sont annexées :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'immeuble concerné sur le plan cadastral,
- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

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 125-23 du Code de l'environnement.

Plan de prévention des risques naturels

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un autre plan de prévention des risques naturels.

Plan de prévention des risques miniers

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

Plan de prévention des risques technologiques

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone 2 (faible).

L'immeuble objet des présentes appartient à la classe dite "à risque normal" comprenant les bâtiments, équipements et installations pour lesquels les conséquences d'un séisme demeurent circonscrites à leurs occupants et à leur voisinage immédiat.

Radon

L'immeuble n'est pas situé dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3.

Secteur d'information sur les sols

Des secteurs d'information sur les sols comprenant les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement peuvent être créés conformément aux dispositions de l'article L 125.6 du Code de l'environnement.

Il n'existe pas actuellement de secteur d'information sur les sols créé par arrêté préfectoral ni projeté.

Recul du trait de côte

L'immeuble n'est pas situé sur une commune exposée au recul du trait de côte, listée par le décret n° 2022-750 du 29 avril 2022.

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.

SITUATION HYPOTHÉCAIRE

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**Du chef du BAILLEUR**

Les biens immobiliers ci dessus désignés appartiennent au **BAILLEUR** par suite des faits et actes suivants :

Aux termes d'un acte du Tribunal de Grande Instance de SAINT-PIERRE reçu par Maître Gaëlle JAFFRE, avocat à SAINT PIERRE, le 21 septembre 2007, une inscription d'hypothèque judiciaire provisoire a été prise sur le bien immobilier au profit de la SOFIDER contre Madame Eliane TIOUIRA, publié le 9 octobre 2007, volume 2007V, numéro 2458, ayant effet jusqu'au 9 octobre 2010, suivi d'un bordereau rectificatif en vertu d'un jugement réputé contradictoire (certificat de non-appel délivré par le Greffe de la cour d'appel de SAINT DENIS le 25 janvier 2008) rendu par le Tribunal de Grande Instance de SAINT PIERRE, le 31 août 2007 valant pour reprise pour ordre le 16 octobre 2008, publié au Service de la Publicité Foncière de SAINT-PIERRE, le 21 octobre 2008, volume 2008V, numéro 2565, ayant effet jusqu'au 5 juin 2018.

Aux termes d'un acte reçu par Maître SELIER, huissier de justice à SAINT-PIERRE, le 11 mars 2010, publié au Service de la Publicité Foncière de SAINT-PIERRE, le 4 mai 2010, volume 2010V, numéro 2010S, numéro 19, un commandement valant saisie a été établi par l'ASSOCIATION POUR UNE GARANTIE DES PRE-T- SOCIAUX A L'HABITAT (A.G.P.S.H) contre Madame TIOUIRA.

En vertu d'une ordonnance sur requête rendue par le Tribunal de Grande Instance de SAINT-PIERRE, juge de l'exécution en date du 4 mars 2011, par le créancier, l'ASSOCIATION POUR UNE GARANTIE DES PRETS SOCIAUX A L'HABITAT (A.G.P.S.H) représentée par Maître Cécile JAFFRE, avocat à SAINT-PIERRE contre Madame TIOUIRA, le bien a été saisi et la mise à prix a été évaluée à 30 000,00 euros.

Par courrier en date du 11 avril 2011, la Commune de SAINT-LOUIS a exercé son droit de préemption sur la parcelle cadastrée section EL numéro 1153.

Les biens immobiliers ci dessus désignés appartiennent au **BAILLEUR** par suite de l'adjudication qui en a été prononcée au profit de l'ASSOCIATION POUR UNE GARANTIE DES PRETS SOCIAUX A L'HABITAT faisant suite au commandement de payer valant saisie inscrit le 4 mai 2010, volume 2010S, numéro 19, aux termes d'un jugement d'adjudication rendu par le Tribunal de Grande Instance de SAINT-PIERRE, en date du 4 mars 2011,

Cette adjudication a eu lieu :

1° A la requête de l'ASSOCIATION POUR UNE GARANTIE DES PRETS SOCIAUX A L'HABITAT ayant pour avoué Maître Gaëlle JAFFRE, Avocat à SAINT-PIERRE (Réunion)

Contre Madame Eliane TIOUIRA, sans profession, demeurant à SAINT-PIERRE (Réunion), avenue Laurent Vergès, Bât. 25, Apt 75, née à SAINT-LOUIS (Réunion), le 22 juillet 1964, célibataire, de nationalité française,

2° En exécution d'un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de SAINT-PIERRE, le 19 novembre 2010.

3° Après les formalités de publicité prescrites par la loi.

L'adjudication, en ce qui concerne les biens immobiliers acquis par la Commune de SAINT-LOUIS, en exercice de son droit de préemption, a été prononcée moyennant le prix principal de TRENTE MILLE EUROS (30 000,00 EUR).

Et a été publié au service de la publicité foncière de SAINT-PIERRE-DE-LA-REUNION le 30 octobre 2015, volume 2015P, numéro 4658.

DÉCLARATIONS 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 SAINT-DENIS 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 [REDACTED].

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 cleric 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 EXÉCUTOIRE

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.

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION RÉCIPROQUE

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

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

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

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

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

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

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

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

FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES

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

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

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

DONT ACTE sur dix-sept 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.

DONT ACTE sans renvoi

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

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

PROJET