

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE

LE

A SAINT JEAN D'ANGELY (Charente-Maritime), 23 Bis Avenue Port Mahon, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,
Maître Bénédicte AVRARD-NASTORG, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle « SCP AVRARD NASTORG et MONNEAU, Notaires Associés », titulaire d'un Office Notarial à SAINT JEAN D'ANGELY (Charente-Maritime), 23 Bis Avenue Port Mahon,

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

ONT COMPARU

La **COMMUNE DE SAINT JEAN D'ANGELY**, Autre collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de la Charente-Maritime, dont l'adresse est à SAINT-JEAN D'ANGELY (17400), place de l'Hôtel de Ville, identifiée au SIREN sous le numéro 211703475.

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

D'UNE PART

Le **GROUPE HOSPITALIER SAINTES SAINT-JEAN D'ANGELY**, Etablissement public de santé, résultant de la fusion des CENTRES HOSPITALIERS de SAINT JEAN D'ANGELY et SAINTES, dont le siège est à SAINTES (17100) 11 rue Ambroise, identifiée au SIREN sous le numéro 261 700 025, ci-annexé.

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

D'AUTRE PART

PRESENCE - REPRESENTATION

- La **COMMUNE DE SAINT JEAN D'ANGELY** est représentée à l'acte par Madame Françoise MESNARD, demeurant à SAINT JEAN D'ANGELY, place de l'Hôtel de Ville, Mairie de la Commune.

Le représentant de la commune est spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération motivée de son Conseil Municipal en date du ... Télétransmise à la Préfecture le ... ci-annexée.

Il déclare :

- Que la délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi 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.

- Le **GROUPE HOSPITALIER SAINTES SAINT-JEAN D'ANGELY**, est représenté à l'acte par :

Monsieur Fabrice LEBURGUE, directeur du GROUPE HOSPITALIER SAINTES SAINT-JEAN D'ANGELY, nommé en cette qualité à compter du 1^{er} juin 2024 jusqu'au 31 mai 2026, suivant arrêté pris par la directrice générale du centre national de gestion, en date à PARIS du 23 mai 2024, dont une copie est demeurée ci-annexée.

Monsieur Fabrice LEBURGUE ayant les pouvoirs nécessaires à l'effet des présentes, ladite opération ayant été autorisée par délibération du Conseil de Surveillance en date du ... dont une copie certifiée conforme est demeurée ci-annexée.

EXPOSE

Préalablement aux présentes, il est exposé ce qui suit :

Le **BAILLEUR** déclare que suivant acte sous signatures privées en date à ST JEAN D'ANGELY, du 3 mars 1997, la commune de ST JEAN D'ANGELY a mis à disposition du CENTRE HOSPITALIER DE ST JEAN D'ANGELY (avant fusion), le parking municipal sis avenue du Port, dont les références cadastrales sont ci-dessous rappelées, pour une durée de dix années à compter du 30 janvier 1997, afin de garantir la sécurité des véhicules et de ses agents.

Cette mise à disposition exclusive du parking auprès du personnel hospitalier, facilitait le stationnement de ceux-ci, tout en libérant des places sur le parking principal de l'hôpital.

A cet effet, ledit Centre Hospitalier a assuré l'installation et la maintenance du dispositif d'accès au parking au moyen d'une barrière automatisée

Il a été stipulé qu'à son terme, la convention serait renouvelée pour une durée équivalente sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties, trois mois au moins avant son échéance.

Ladite convention est à ce jour toujours en cours, par suite de renouvellements tacites.

Ce parking, d'une superficie globale de 1 856 m², s'étend sur trois parcelles, à savoir :

- Parcelle section AD n° 723 d'une contenance de 783 m²,
- Parcelle section AD n° 724 d'une contenance de 369 m²,
- Parcelle section AD n° 725 d'une contenance de 704 m².

Dans le cadre de l'utilisation durable de ce parking et de la poursuite de son aménagement par des travaux d'optimisation de l'espace ainsi que de confort d'usage, la conclusion d'un bail emphytéotique s'est donc avérée opportune.

CECI EXPOSE, il est passé à l'objet du bail emphytéotique

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

BAIL EMPHYTEOTIQUE

La **COMMUNE DE SAINT JEAN D'ANGELY, BAILLEUR** donne à bail emphytéotique, conformément aux articles L 451-1 à L 451-13 du Code rural et de la pêche maritime, au **GROUPE HOSPITALIER SAINTES SAINT-JEAN D'ANGELY, EMPHYTEOTE**, ce qui est accepté par son représentant, le bien dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A SAINT-JEAN-D'ANGELY (CHARENTE-MARITIME) 17400 .

Une parcelle de terrain à usage de parking,

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
AD	723	17 Ave du Port	00 ha 07 a 83 ca	Sol
AD	724	17 Ave du Port	00 ha 03 a 69 ca	Sol
AD	725	17 Ave du Port	00 ha 07 a 04 ca	Sol

Total surface : 00 ha 18 a 56 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître OMONT, notaire à SAINT JEAN D'ANGELY le 23 mars 1989, publié au service de la publicité foncière de SAINTES 2 le 21 avril 1989 volume 4406 N° 14.

SERVITUDES

Il n'a pas été fait mention sur les titres de propriété antérieurs de servitudes pouvant encore exister à ce jour, à l'exception de celle suivante :

Suivant acte reçu par Me FABRE notaire à SAINT JEAN D'ANGELY, le 23 avril 1999 publié au service de la publicité foncière de SAINTES 2 le 8 juillet 1999 volume 1999P N° 1871, la commune de SAINT JEAN D'ANGELY a consenti avec l'accord du CENTRE HOSPITALIER DE ST JEAN D'ANGELY, à Mr Stéphane PAJACZEK et Mme Anny Monique CONNAN époux demeurant ensemble 68 rue Michel Texier 17400 ST JEAN D'ANGELY, à titre de servitude réelle et perpétuelle, un droit de passage sur la parcelle cadastrée section AD N°724 (objet des présentes) au profit de la parcelle cadastrée section AD N°311, propriété des époux PAJACZEK, pour leur en permettre l'accès et afin de pouvoir rejoindre la voie publique existant à proximité dénommée rue Michel Texier.

En outre, il résulte dudit acte ce qui suit, ci-dessous littéralement rapporté :

« Ce droit de passage s'exercera à l'endroit le moins dommageable pour le fonds servant, c'est à dire sur une bande de terrain cadastrée section "A.D", numéro 724 pour une contenance de TROIS ARES SOIXANTENEUF CENTIARES (3 a 69 ca), figurant sous une teinte jaune sur le plan ci-annexé dressé par Monsieur Jacques

CASTAGNET, géomètre expert, demeurant à SAINT JEAN D'ANGELY.(Annexe numéro 4)

Le droit de passage ainsi concédé pourra être exercé en tout temps et à toute heure, sans aucune restriction, par Monsieur et Madame PAJACZEK, les membres de leur famille, leurs domestiques et employés, leurs invités et visiteurs, puis ultérieurement et dans les mêmes conditions, par les propriétaires successifs du fonds dominant, pour se rendre à celui-ci et en revenir à pieds, avec ou sans animaux, avec ou sans véhicules, à moteur ou non, sans aucune limitation, et pour tous les besoins actuels et futurs d'habitation, quels qu'ils soient, dudit fonds.

Monsieur et Madame PAJACZEK n'auront pas à participer à l'entretien du terrain sur lequel s'exerce le passage.

Enfin la présente constitution de servitude est consentie et acceptée sans aucune indemnité de part ni d'autre, en contrepartie de l'abandon de la servitude précédente résultant de l'acte reçu par Maître OMONT, notaire sus nommé, le 22 décembre 1990, ci-dessus visé. »

Une copie de cet acte de constitution de servitudes avec le plan est **ci-annexée.**

CONSISTANCE - REGLEMENTATION

1°) Consistance

Les biens sont loués tels qu'ils existent avec toutes leurs dépendances sans exception ni réserve, et sans garantie de contenance, la différence en plus ou en moins excéderait-elle un vingtième devant faire le profit ou la perte de l'EMPHYTEOTE.

L'EMPHYTEOTE supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever le fonds loué, et profitera de celles actives s'il en existe.

2°) Réglementation

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

ORIGINE DE PROPRIETE

Le **BIEN** objet du présent bail appartient à la commune de SAINT JEAN D'ANGELY, par suite de l'acquisition qu'elle a faite du CENTRE HOSPITALIER GENERAL DE ST JEAN D'ANGELY,

Sous les références cadastrales AD N°677, constituant alors un terrain sur lequel existaient des bâtiments, portant les numéros 17 et 19 Ave du Port et 72 rue Michel Texier,

Aux termes d'un acte reçu par Maître OMONT, notaire à SAINT JEAN D'ANGELY le 23 mars 1989, publié au service de la publicité foncière de SAINTES 2 le 21 avril 1989 volume 4406 N° 14.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le « franc » symbolique.

Etant ici précisé que les parcelles objets des présentes proviennent de la division de la parcelle alors cadastrée section AD N°717, provenant elle-même de la parcelle cadastrée section AD N°678, provenant elle-même de la parcelle AD N°673, provenant elle-même de la parcelle cadastrée section **AD N°677.**

ETAT DES LIEUX

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

Les parties conviennent expressément qu'aucun état des lieux ne sera établi contradictoirement, l'emphytéote ayant d'ores et déjà la jouissance du bien objet des présentes, en vertu d'une convention de mise à disposition susrelatée.

DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de TRENTE (30) années entières et consécutives prenant effet le (jour de la signature du bail)
Pour finir le

Il ne peut se prolonger par tacite reconduction.

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

CONDITIONS DE JOUISSANCE

1°) Jouissance

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

2°) Empiètement - Usurpations

L'EMPHYTEOTE s'opposera à tous empiètements et à toutes usurpations et devra avertir le BAILLEUR de tous ceux qui pourraient se produire dans le délai prescrit par l'article 1768 du Code civil, sous peine de tous dépens, dommages-intérêts.

3°) Destination des lieux

Les lieux loués sont destinés à un usage de parking.

L'EMPHYTEOTE ne pourra pas les affecter à un autre usage.

4°) Affichage sur les murs et bâtiments

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

5°) Réparations locatives ou de menu entretien

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

6°) Grosses réparations - Reconstruction.

Conformément aux dispositions de l'article L 451-8 deuxième alinéa du Code rural et de la pêche maritime, l'EMPHYTEOTE, est tenu des réparations de toute nature (*travaux d'entretien, grosses réparations y compris ceux que l'article 606 met à la charge du propriétaire*).

7°) Impôts et taxes

L'EMPHYTEOTE devra acquitter pendant toute la durée du bail, les impôts, et taxes, contributions et charges de toute nature grevant ou pouvant grever le bien loué.

8°) Assurances.

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

- son mobilier, son matériel et plus généralement, tous les biens lui appartenant et garnissant le fonds ;

- le recours des propriétaires et le risque des voisins ;

- ses salariés contre les risques d'accident du travail.

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

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

9°) Changement du fonds - Constructions - Améliorations

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

Il peut réaliser sur le fonds dont il s'agit, sans l'autorisation du **BAILLEUR**, toutes améliorations, tous aménagements et tous équipements

Si ces réalisations augmentent la valeur du fonds, il ne peut les détruire ni réclamer à cet égard aucune indemnité au **BAILLEUR** en fin de bail.

Les travaux d'investissement nécessaires au développement de l'activité seront supportés par l'**EMPHYTEOTE**.

10°) Droit d'accession

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

11°) Servitudes

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

12°) Fin du bail - Obligation de l'EMPHYTEOTE

Quelle que soit la cause de la fin du bail, à sa sortie, l'**EMPHYTEOTE** devra restituer les lieux en bon état, sauf les modifications et transformations régulièrement autorisées et effectuées au cours du bail.

La totalité des améliorations, aménagements et équipements réalisés par l'**EMPHYTEOTE** deviendront, sans indemnité, propriété du **BAILLEUR**.

CESSION - HYPOTHEQUE

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

ABSENCE DE REDEVANCE

Compte tenu de l'usage du bien objet des présentes et du contexte de l'opération relaté en l'exposé qui précède, le présent bail est consenti et accepté à titre gratuit.

PRIVILEGE

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

ABSENCE DE TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Le **BAILLEUR** déclare ne pas vouloir soumettre le présent bail à la taxe sur la valeur ajoutée.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

Enonciation des documents obtenus

Certificat d'urbanisme d'information

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé a été délivré le **XXX** sous le numéro **XXX**

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.
- Les servitudes d'utilité publique.
- Le droit de préemption.
- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.
- Les avis ou accords nécessaires.

- Les observations.

L'EMPHYTEOTE :

- S'oblige à faire son 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 il déclare avoir pris connaissance ;
- Reconnaît que le notaire soussigné lui a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges et prescriptions.

DIAGNOSTICS**DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX****Etat des risques et pollutions**

Il n'existe pas, à ce jour, de plans de prévention des risques miniers et technologiques applicables aux présentes. L'information sur la situation de l'immeuble au regard des secteurs d'informations sur les sols est non communiquée.

Plan de prévention des risques naturels

L'immeuble est situé dans la commune de **SAINT JEAN D'ANGELY (17400)** dotée d'un plan de prévention des risques naturels **approuvé**.

Le risque pris en compte est l'inondation par débordement de la Boutonne

Précision étant ici faite que **l'immeuble objet des présentes n'est pas situé en zone inondable ainsi qu'il résulte de la cartographie demeurée ci-annexée après mention.**

Un état des servitudes "risques" et d'information sur les sols délivré **le XXX fondé** sur les informations mises à disposition par le Préfet est ci-annexé.

Le **BAILLEUR**, conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, déclare que l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité.

Sismicité

Le décret n° 2010-1522 du 22 octobre 2010 a délimité les zones de sismicité sur l'ensemble du territoire français, entré en application le 1er mai 2011.

Il est indiqué qu'en vertu de ce décret :

- l'ensemble du département de la Charente-Maritime est classé en zone de sismicité de type 2 (risque faible) ou de type 3 (risque modéré).

La Commune de **SAINT JEAN D'ANGELY** est classée en **zone de type 3**.

Radon

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

Absence de sinistres avec indemnisation

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

RESILIATION DU BAIL

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

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

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

Il est précisé que l'**EMPHYTEOTE** ne peut se soustraire à ses obligations en délaissant le fonds.

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

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

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

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

PUBLICITE FONCIERE

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

ELECTION DE DOMICILE

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

COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au **BAILLEUR**.

FRAIS

Tous les frais des présentes et de leurs suites seront supportés par l'**EMPHYTEOTE** qui s'oblige à leur paiement.

POUVOIRS

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

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

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

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

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

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

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées.

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

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

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

DONT ACTE sans renvoi

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

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

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

PROJET