

101455502

JG/COC/MT

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

**A LIBOURNE, 119, avenue du Général de Gaulle,
Maître Julie GARRAU, Notaire soussignée, associée de la Société
d'exercice libéral à responsabilité limitée dénommée « LE TREFLE », titulaire
d'un Office Notarial dont le siège est à LIBOURNE (Gironde),**

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

ONT COMPARU

La **COMMUNAUTE DE COMMUNES DES VALS DE SAINTONGES**,
collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de
la CHARENTE-MARITIME, dont le siège est à SAINT-JEAN-D'ANGELY (17400), 55
rue Michel Texier, identifiée au SIREN sous le numéro 200041689.

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

D'UNE PART

La Société dénommée « **SOLHA SOLIDAIRES POUR L'HABITAT
BATISSEUR DE LOGEMENT D'INSERTION NOUVELLE AQUITAINE** », Société
anonyme coopérative à capital Variable au capital de 202.000,00 €, dont le siège est à
BORDEAUX (33000), 185 boulevard du Maréchal Leclerc, identifiée au SIREN sous le
numéro 519284475 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de
BORDEAUX.

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

D'AUTRE PART

PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- La COMMUNAUTE DE COMMUNES DES VALS DE SAINTONGES est
représentée à l'acte par :

Monsieur Jean-Claude GODINEAU, agissant en qualité de Président de VALS
DE SAINTONGE COMMUNAUTE, et en vertu de l'autorisation qui lui en a été donnée
par le conseil communautaire suivant délibération en date du 27 septembre 2021 dont

une copie de l'extrait du registre des délibérations certifiée conforme et exécutoire est demeurée ci-annexée.

Déclarant qu'aucun recours devant le tribunal administratif ne lui a été notifiée.

- La Société dénommée SOLIHA SOLIDAIRES POUR L'HABITAT BATISSEUR DE LOGEMENT D'INSERTION NOUVELLE AQUITAINE est représentée à l'acte par

INTERVENTION

La COMMUNE DE SAINT JEAN D'ANGELY

Représentée par

En vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du

EXPOSÉ

Le **BAILLEUR** est propriétaire de l'immeuble ci-après désigné.

Cet immeuble est actuellement libre de toute location ou occupation quelconque.

Le **BAILLEUR** désire le mettre en état d'habitabilité permettant la location. Toutefois, son état général nécessite la réalisation d'importants travaux de réhabilitation que son propriétaire ne peut assumer lui-même.

Le **PRENEUR** a qualité pour prendre cet immeuble à bail à réhabilitation conformément aux articles L 252-1 à L 252-4 du Code de la construction et de l'habitation et des textes subséquents.

Par suite, le **BAILLEUR** et le **PRENEUR** se présentent devant le notaire soussigné pour constater par acte authentique la convention de bail à réhabilitation qu'ils viennent de conclure entre eux.

DÉCLASSEMENT PRÉALABLE

Aux termes d'une délibération du conseil de la communauté de communes en date du 3 octobre 2024 transmise en Préfecture en date du 18 octobre 2024, celui-ci a :

- constaté la désaffectation à l'usage direct du public de l'emprise dont il s'agit,
- et en conséquence procédé à son déclassement du domaine public départemental, conformément aux dispositions de l'article L 3131-2 du Code général de la propriété des personnes publiques.

Une ampliation de cette délibération est annexée.

Le représentant de la communauté de commune 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 les dispositions de l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales ne s'est pas écoulé. Le **BAILLEUR** Déclare qu'à ce jour il n'y a pas eu de notification de recours devant le Tribunal administratif pour acte contraire à la légalité,
- que le **BIEN** est toujours désaffecté à ce jour.

BAIL À RÉHABILITATION

La COMMUNAUTE DE COMMUNES DES VALS DE SAINTONGES, **BAILLEUR**, donne à bail à réhabilitation à :

La société dénommée « SOLIHA SOLIDAIRES POUR L'HABITAT BATISSEUR DE LOGEMENT D'INSERTION NOUVELLE AQUITAINE » **PRENEUR** qui accepte, le bien dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN**DÉSIGNATION**

A SAINT-JEAN-D'ANGELY (CHARENTE-MARITIME) 17400 4 Avenue Pasteur.

Un ensemble immobilier à usage de foyer comprenant :
Une entrée principale élevée sur sous-sol d'un rez-de-chaussée avec trois étages et une petite unité élevée d'un rez-de-chaussée à usage de bureau,
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AI	493	4 AV PASTEUR	00 ha 09 a 22 ca

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

Un extrait de plan cadastral et un plan géoportail sont annexés.

Division cadastrale

Pour ordre, il est ici précisé que la parcelle cadastrée section AI numéro 493 est issue de la division de l'ancienne parcelle cadastrée section AI numéro 267.

EFFET RELATIF

1°)Acquisition suivant acte reçu par Maître BIAIS notaire à SAINTES le 17 juin 2004 , publié au service de la publicité foncière de SAINTES 1 le 22 juin 2004, volume 2004P, numéro 1954.

2°)Transfert immobilier suivant acte reçu par le Président de la COMMUNAUTE DE COMMUNES DES VALS DE SAINTONGE le 30 janvier 2015, publié au service de la publicité foncière de SAINTES 1 le 30 janvier 2015 volume 2015P numéro 261.

CONSTITUTION DE SERVITUDES**PREMIEREMENT SERVITUDE DE PASSAGE DE RESEAU D'ELECTRICITE**

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, ce qui est accepté par son propriétaire, un droit de passage perpétuel en tréfonds de toutes canalisations et de toutes lignes souterraines pour l'électricité.

DÉSIGNATIONS DES BIENS**Fonds servant****Propriétaire :**

La COMMUNAUTE DE COMMUNES DES VALS DE SAINTONGES,

Désignation :**A SAINT-JEAN-D'ANGELY (CHARENTE-MARITIME) 17400 4 Avenue****Pasteur,**

Un ensemble immobilier à usage de foyer comprenant :

Une entrée principale élevée sur sous-sol d'un rez-de-chaussée avec trois étages et une petite unité élevée d'un rez-de-chaussée à usage de bureau,

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AI	493	4 AV PASTEUR	00 ha 09 a 22 ca

Effet relatif

1°) Acquisition suivant acte reçu par Maître BIAIS notaire à SAINTES le 17 juin 2004, publié au service de la publicité foncière de SAINTES 1 le 22 juin 2004, volume 2004P, numéro 1954.

2°) Transfert immobilier suivant acte reçu par le Président de la COMMUNAUTE DE COMMUNES DES VALS DE SAINTONGE le 30 janvier 2015, publié au service de la publicité foncière de SAINTES 1 le 30 janvier 2015 volume 2015P numéro 261.

Fonds dominant**Propriétaire :**

La commune de SAINT-JEAN-D'ANGELY

Désignation :**A SAINT-JEAN-D'ANGELY (CHARENTE-MARITIME) 17400 6 Avenue****Pasteur,**

Une parcelle sur laquelle se trouve édifié un bâtiment à usage de site de formation

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AI	402	6 avenue Pasteur	00 ha 13 a 35 ca
AI	403		

Effet relatif

Acquisition \$\$\$\$\$

Absence d'indemnité

Cette constitution de servitude est consentie sans aucune indemnité.

MODALITÉS D'EXERCICE DE LA SERVITUDE

Ces droits profiteront aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Un plan matérialisant les tracés des différents réseaux, la légende des divers réseaux, un plan des réseaux enterrés existants, un plan de la zone de servitude de passage réseaux et un plan de la zone de servitude d'accès sont ci-annexés.

Le propriétaire du fonds dominant fera exécuter les travaux nécessaires à ses frais exclusifs par les services compétents selon les règles de l'art, et remettra le fonds servant dans son état primitif dès leur achèvement.

Le propriétaire du fonds dominant assurera l'entretien de ces gaines et canalisations par les seuls services compétents à ses frais exclusifs ainsi que leur remise en état si nécessaire.

L'utilisation de ces passages en tréfonds et les travaux tant d'installation que d'entretien ne devront pas apporter de nuisances ni de moins-values au fonds servant.

EVALUATION

La présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros (150,00 eur).

PUBLICITÉ FONCIÈRE

Toute servitude conventionnelle doit être publiée au service de la publicité foncière compétent (décret n° 55-22 du 4 janvier 1955, article 28 1° a).

TAXE DE PUBLICITÉ FONCIÈRE

La constitution de servitude conventionnelle s'analyse en une disposition indépendante au sens de l'article 671 du Code général des impôts.

Bien que constituée sans indemnité, la présente servitude conventionnelle est exclusive de toute intention libérale et a pour contrepartie une obligation de faire telle que décrite ci-dessus. Pour la perception de la taxe sur la publicité foncière et de la contribution de sécurité immobilière, cette obligation de faire est estimée à la somme de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 EUR).

CONTRIBUTION DE SÉCURITÉ IMMOBILIÈRE

La contribution de sécurité immobilière sera perçue au taux de 0,10 % sur l'évaluation faite avec un minimum de perception de 15 euros (articles 881 K et 881 M b du Code général des impôts). Cette contribution est prise autant de fois qu'il y a de servitudes.

DEUXIEMEMENT - SERVITUDE DE PASSAGE DE RESEAU D'EAU

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, ce qui est accepté par son propriétaire, un droit de passage perpétuel en tréfonds de toutes canalisation d'eau.

DÉSIGNATIONS DES BIENS

Fonds dominant

Propriétaire :

La COMMUNAUTE DE COMMUNES DES VALS DE SAINTONGES,

Désignation :**A SAINT-JEAN-D'ANGELY (CHARENTE-MARITIME) 17400 4 Avenue****Pasteur,**

Un ensemble immobilier à usage de foyer comprenant :

Une entrée principale élevée sur sous-sol d'un rez-de-chaussée avec trois étages et une petite unité élevée d'un rez-de-chaussée à usage de bureau,

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AI	493	4 AV PASTEUR	00 ha 09 a 22 ca

Effet relatif

1°)Acquisition suivant acte reçu par Maître BIAIS notaire à SAINTES le 17 juin 2004, publié au service de la publicité foncière de SAINTES 1 le 22 juin 2004, volume 2004P, numéro 1954.

2°)Transfert immobilier suivant acte reçu par le Président de la COMMUNAUTE DE COMMUNES DES VALS DE SAINTONGE le 30 janvier 2015, publié au service de la publicité foncière de SAINTES 1 le 30 janvier 2015 volume 2015P numéro 261.

Fonds servant**Propriétaire :**

La commune de SAINT-JEAN-D'ANGELY

Désignation :**A SAINT-JEAN-D'ANGELY (CHARENTE-MARITIME) 17400 6 Avenue****Pasteur,**

Une parcelle sur laquelle se trouve édifié un bâtiment à usage de site de formation

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AI	402	6 avenue Pasteur	00 ha 13 a 35 ca

Effet relatif**Acquisition \$\$\$\$\$****Absence d'indemnité**

Cette constitution de servitude est consentie sans aucune indemnité.

MODALITÉS D'EXERCICE DE LA SERVITUDE

Ce droit profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Un plan matérialisant les tracés des différents réseaux, la légende des divers réseaux, un plan des réseaux enterrés existants, un plan de la zone de servitude de passage réseaux et un plan de la zone de servitude d'accès sont ci-annexés.

Le propriétaire du fonds dominant fera exécuter les travaux nécessaires à ses frais exclusifs par les services compétents selon les règles de l'art, et remettra le fonds servant dans son état primitif dès leur achèvement.

Le propriétaire du fonds dominant assurera l'entretien de ces gaines et canalisations par les seuls services compétents à ses frais exclusifs ainsi que leur remise en état si nécessaire.

L'utilisation de ces passages en tréfonds et les travaux tant d'installation que d'entretien ne devront pas apporter de nuisances ni de moins-values au fonds servant.

EVALUATION

La présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros (150,00 eur).

PUBLICITÉ FONCIÈRE

Toute servitude conventionnelle doit être publiée au service de la publicité foncière compétent (décret n° 55-22 du 4 janvier 1955, article 28 1° a).

TAXE DE PUBLICITÉ FONCIÈRE

La constitution de servitude conventionnelle s'analyse en une disposition indépendante au sens de l'article 671 du Code général des impôts.

Bien que constituée sans indemnité, la présente servitude conventionnelle est exclusive de toute intention libérale et a pour contrepartie une obligation de faire telle que décrite ci-dessus. Pour la perception de la taxe sur la publicité foncière et de la contribution de sécurité immobilière, cette obligation de faire est estimée à la somme de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 EUR).

CONTRIBUTION DE SÉCURITÉ IMMOBILIÈRE

La contribution de sécurité immobilière sera perçue au taux de 0,10 % sur l'évaluation faite avec un minimum de perception de 15 euros (articles 881 K et 881 M b du Code général des impôts). Cette contribution est prise autant de fois qu'il y a de servitudes.

TROISIÈME - SERVITUDE DE PASSAGE

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, ce qui est accepté par son propriétaire, un droit de passage perpétuel.

DÉSIGNATIONS DES BIENS

Fonds dominant

Propriétaire :

La COMMUNAUTE DE COMMUNES DES VALS DE SAINTONGES,

Désignation :

A SAINT-JEAN-D'ANGELY (CHARENTE-MARITIME) 17400 4 Avenue Pasteur.

Un ensemble immobilier à usage de foyer comprenant :
Une entrée principale élevée sur sous-sol d'un rez-de-chaussée avec trois étages et une petite unité élevée d'un rez-de-chaussée à usage de bureau,
Et un bâtiment à usage de bureaux
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AI	493	4 AV PASTEUR	00 ha 09 a 22 ca
AI	494		

Effet relatif

1°)Acquisition suivant acte reçu par Maître BIAIS notaire à SAINTES le 17 juin 2004, publié au service de la publicité foncière de SAINTES 1 le 22 juin 2004, volume 2004P, numéro 1954.

2°)Transfert immobilier suivant acte reçu par le Président de la COMMUNAUTE DE COMMUNES DES VALS DE SAINTONGE le 30 janvier 2015, publié au service de la publicité foncière de SAINTES 1 le 30 janvier 2015 volume 2015P numéro 261.

Fonds servant**Propriétaire :**

La commune de SAINT-JEAN-D'ANGELY

Désignation :

A SAINT-JEAN-D'ANGELY (CHARENTE-MARITIME) 17400 6 Avenue

Pasteur,

Une parcelle sur laquelle se trouve édifié un bâtiment

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AI	401		00

Effet relatif

Acquisition \$\$\$\$

Absence d'indemnité

Cette constitution de servitude est consentie sans aucune indemnité.

MODALITÉS D'EXERCICE DE LA SERVITUDE

Ce droit profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Un plan matérialisant l'assiette de cette servitude est ci-annexé (à fournir).

Le propriétaire du fonds dominant aura le droit de passer en tout temps et heure à pieds et avec tout véhicule.

Cette autorisation de passage profitera aux propriétaires actuels et successifs de chaque parcelle, à leur famille, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Ce passage devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner.

Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas à permettre à chaque bénéficiaire de l'autorisation de disposer d'un moyen d'ouverture.

Le propriétaire du fonds servant l'entretiendra à ses frais exclusifs de manière qu'il soit normalement carrossable en tout temps par un véhicule particulier. Le défaut ou le manque d'entretien le rendra responsable de tous dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et matières transportées, dans la mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel passage.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances par dégradation ou par une circulation inappropriée à l'assiette dudit passage.

EVALUATION

La présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros (150,00 eur).

PUBLICITÉ FONCIÈRE

Toute servitude conventionnelle doit être publiée au service de la publicité foncière compétent (décret n° 55-22 du 4 janvier 1955, article 28 1° a).

TAXE DE PUBLICITÉ FONCIÈRE

La constitution de servitude conventionnelle s'analyse en une disposition indépendante au sens de l'article 671 du Code général des impôts.

Bien que constituée sans indemnité, la présente servitude conventionnelle est exclusive de toute intention libérale et a pour contrepartie une obligation de faire telle que décrite ci-dessus. Pour la perception de la taxe sur la publicité foncière et de la contribution de sécurité immobilière, cette obligation de faire est estimée à la somme de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 EUR).

CONTRIBUTION DE SÉCURITÉ IMMOBILIÈRE

La contribution de sécurité immobilière sera perçue au taux de 0,10 % sur l'évaluation faite avec un minimum de perception de 15 euros (articles 881 K et 881 M b du Code général des impôts). Cette contribution est prise autant de fois qu'il y a de servitudes.

CONDITION PARTICULIERE

Le **BAILLEUR** et le **PRENEUR** se consentent réciproquement l'autorisation de passer en tout temps et heure à pieds et avec tout véhicule sur la parcelle AI 493 donnée à bail aux présentes, et sur la parcelle AI 494 dont le BAILLEUR conserve la libre disposition.

Cette autorisation de passage profitera aux propriétaires actuels et successifs de chaque parcelle, à leur famille, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Ce passage devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner.

Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas à permettre à chaque bénéficiaire de l'autorisation de disposer d'un moyen d'ouverture.

Le **BAILLEUR** et le **PRENEUR** entretiendront à concurrence de moitié chacun le passage de manière qu'il soit normalement carrossable en tout temps par un véhicule particulier. Le défaut ou le manque d'entretien le rendra responsable de tous dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et matières transportées, dans la mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel passage.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances par dégradation ou par une circulation inappropriée à l'assiette dudit passage.

Cette autorisation réciproque est consentie pendant toute la durée du bail.

En cas de cession par le **BAILLEUR** de l'une ou l'autre des parcelles, il s'oblige à constituer une servitude réelle et perpétuelle dans les mêmes termes.

CONDITIONS RESOLUTOIRES

L'acte de bail à réhabilitation objet des présentes est conclu sous réserve de la non-réalisation des trois conditions résolutoires suivantes :

1°) Le refus de prêt par la BANQUE DES TERRITOIRES à SOLIHA BLI,

2°) La non-obtention des documents à produire et conditions préalables liés à ce prêt, et notamment la non obtention des garanties d'emprunt par la Ville de St Jean d'Angely et la Communauté de Communes des Vals de Saintonge à 50% chacune.

Ces conditions sont les causes impulsives et déterminantes de l'engagement de SOLIHA BLI à signer les présentes.

Le délai de validité de ces conditions expire **le 31 mars 2025**.

3°) Annulation de l'une ou de l'autre, ou de plusieurs des délibérations non purgées à ce jour, savoir : délibération emportant déclassement de la parcelle donnée à bail, délibération de la commune de SAINT-JEAN-D'ANGELY

Si la réalisation de ces conditions venait à être constatée, elle devra faire l'objet d'un acte établi aux frais du **PRENEUR** et publié au service la publicité foncière compétent, le présent bail à réhabilitation étant anéanti et les parties libérées de leurs obligations. Le bien sera rendu libre au **BAILLEUR** qui restituera le loyer au **PRENEUR**.

Le **PRENEUR** pourra renoncer au bénéfice de ces conditions tant qu'elles ne seront pas accomplies.

Il s'interdit, pendant toute la durée de validité de ces conditions, de consentir tous droits au profit de tiers sur le bien objet du présent bail à réhabilitation, notamment tous baux et toutes sûretés et garanties réelles.

Si la non-réalisation de ces conditions venait à être constatée, elle devra faire l'objet d'un acte établi aux frais du **PRENEUR** et publié au service de la publicité foncière compétent, afin de constater le caractère définitif des présentes.

Les parties requièrent le service de la publicité foncière de bien vouloir annoter le fichier de la présente clause au titre d'information des tiers.

Elles entendent préciser que cette clause a été librement consentie, et donc qu'elle n'a pas été imposée par son bénéficiaire ni par force ni par un usage excessif d'un état de dépendance dans lequel se serait éventuellement trouvée l'autre partie.

Le **BAILLEUR** atteste que la faculté à laquelle il consent ne peut être analysée comme un avantage excessif accordé au **PRENEUR**. Il s'engage, en outre, à ne pas provoquer la réalisation de la condition.

CONSISTANCE - ETAT DES LIEUX

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

Un état des lieux d'entrée sera établi contradictoirement entre les parties.

Un état des lieux de sortie sera effectué également contradictoirement, ou à la requête de la partie la plus diligente, lors de la remise des clés.

ETABLISSEMENT DE PROPRIETE

L'immeuble présentement donné à bail à réhabilitation appartient en pleine propriété à la « COMMUNAUTE DE COMMUNES DES VALS DE SAINTONGE », BAILLEUR, par suite des faits et actes ci-après relatés :

1)Originairment,

Cet immeuble appartenait à la « COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CANTON DE SAINT JEAN D'ANGELY », collectivité territoriale identifiée au SIREN sous le numéro 241700582, ayant son siège social à SAINT-JEAN-D'ANGELY (17), 580 avenue de Jarnac, « Fossemagne »,

Par suite de l'acquisition qu'elle en avait faite de :

L'Association "LE FOYER DES JEUNES TRAVAILLEURS de SAINT JEAN D'ANGELY", dénommée "FJT - LA PASSERELLE", dont le siège social est à SAINT JEAN D'ANGELY (Charente-Maritime), 4 rue Pasteur, formée sous le régime de la loi du 1er juillet 1901, aux termes de ses statuts établis suivant acte sous-seings privés, déclarée à la Préfecture de Charente Maritime le 25 août 2003 et publié au Journal Officiel en septembre 2003.

En état de liquidation judiciaire,

Ayant pour liquidateur :

Maître Sylvie DEVOS BOT, mandataire judiciaire, demeurant es-qualités à SAINTES (Charente-Maritime), 14 rue Saint François,

Nommée à cette fonction aux termes d'un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de SAINTES, le 5 août 2003, qui a prononcé la liquidation judiciaire de L'ASSOCIATION FOYER DES JEUNES TRAVAILLEURS LA PASSERELLE,

Spécialement autorisée à l'effet de l'acte présentement analysé suivant ordonnance rendue par Madame PRAGOUT, Juge-Commissaire à la liquidation judiciaire de ladite association, en date du 2 décembre 2003,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Paul BIAIS, notaire à SAINTES (Charente-Maritime), 4 rue du Bois d'Amour, le 17 juin 2004.

Cette acquisition eut lieu moyennant le prix de TROIS CENT CINQUANTE MILLE EUROS (350.000,00€), payé comptant après l'accomplissement de la formalité de publicité foncière.

Une expédition de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de SAINT JEAN D'ANGELY le 22 juin 2004, volume 2004P, numéro 1954.

2)Transfert immobilier du 30 janvier 2015

Aux termes d'un acte reçu par le Président de la COMMUNAUTE DE COMMUNES DES VALS DE SAINTONGE le 30 janvier 2015, publié au service de la publicité foncière de SAINTES 1 le 30 janvier 2015 volume 2015P numéro 261,

Divers immeubles, dont celui de plus grande importance dont est issu celui objet du présent bail à réhabilitation, ont fait l'objet d'un transfert de propriété au profit de la COMMUNAUTE DE COMMUNES DES VALS DE SAINTONGE, BAILLEUR aux présentes.

Dans cet acte il a été constaté une fusion de plusieurs communautés de communes -dont celle du CANTON DE SAINT JEAN D'ANGELY- et du Syndicat Mixte du Pays des Vals de Saintonge résultant d'un arrêté préfectoral en date du 30 mai 2013.

Par suite de ladite fusion, avec prise d'effet au 1^{er} janvier 2014, lesdites Communautés de communes ont été dissoutes pour créer une nouvelle personne morale relevant de la catégorie des Communautés de communes et portant la dénomination de COMMUNAUTE DE COMMUNES DES VALS DE SAINTONGE, BAILLEUR aux présentes.

Etant ici précisé qu'aux termes des articles CINQ et ONZE de l'arrêté susvisé du 30 mai 2013, il a été stipulé ce qui suit littéralement rapporté :

« Au 1er janvier 2014, l'intégralité de l'actif et du passif de la Communauté de communes du Canton de Saint- Jean d'Angély, de la Communauté de communes du

Val de Trézence de la Boutonne à la Devise, de la Communauté de communes du Canton de Loulay, de la Communauté de communes du Canton de Saint-Hilaire de Villefranche, de la Communauté de Communes du Pays Savinois, de la Communauté de communes du Canton d'Aulnay et de la Communauté de communes du Pays de Matha sont transférés à la Communauté de communes des Vals de Saintonge. »

« La Communauté de communes des Vals de Saintonge exerçant la totalité des compétences du Syndicat mixte du Pays des Vals de Saintonge et représentant la totalité du territoire du Syndicat mixte des Vals de Saintonge, est ainsi constatée la dissolution du Syndicat mixte des Vals de Saintonge. »

Par conséquent, les immeubles désignés audit acte appartenant initialement à la COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CANTON D'AULNAY et à la COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CANTON DE LOULAY et à la COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE MATHA et à la COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS SAVINOIS et à la COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CANTON DE SAINT-JEAN-D'ANGELY et au SYNDICAT MIXTE DU PAYS DES VALS DE SAINTONGE et à la COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CANTON DE SAINT-HILAIRE-DE-VILLEFRANCHE et à la COMMUNAUTE DE COMMUNES DU VAL DE TREZENCE DE LA BOUTONNE A LA DEVISE, collectivités sus-désignées, se sont trouvés appartenir à la COMMUNAUTE DE COMMUNES DES VALS DE SAINTONGE, BAILLEUR aux présentes, à compter du 1er janvier 2014, par le simple effet de la fusion sus-relatée.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Antérieurement, les biens et droits immobiliers ci-dessus désignés appartenaient à L'ASSOCIATION "LE FOYER DES JEUNES TRAVAILLEURS DE SAINT JEAN D'ANGELY" dénommée "FJT - LA PASSERELLE", sus dénommée, par suite de l'acquisition qui en a été faite de la Société dénommée "SA D'H.L.M. "LE FOYER DE LA CHARENTE-MARITIME" Société anonyme au capital de 450.000, 00 Francs, dont le siège social est à LA ROCHELLE (Charente-Maritime) 69 Avenue Guiton, immatriculée au RCS de LA ROCHELLE et identifiée au répertoire SIREN sous le n° 601 780 182.

Suivant acte reçu par Maître Bénédicte AVRARD-NASTORG, Notaire associé à SAINT JEAN D'ANGELY, le 14 Février 2001.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de DEUX MILLIONS SEPT CENT VINGT MILLE FRANCS (2.720.000, 00 F) soit une contre-valeur de 414.661, 33 Euros, payé comptant et quittancé aux termes dudit acte.

Une expédition dudit acte de vente a été publiée au bureau des hypothèques de SAINT JEAN D'ANGELY, le 21 Février 2001, volume 2001 P n° 547.

ORIGINE DE PROPRIETE PLUS ANTERIEURE

Plus antérieurement, ledit immeuble appartenait à la SA D'HLM LE FOYER DE LA CHARENTE MARITIME, sus dénommée, savoir :

Le terrain : par suite de l'acquisition qu'elle en avait faite de :

La Ville de SAINT JEAN D'ANGELY, suivant acte reçu par Maître Jean COUTURIER, les 26 et 30 Janvier 1968, moyennant une cession à titre gratuit.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au Bureau des hypothèques de SAINT JEAN D'ANGELY, le 2 Avril 1968, volume 3008 numéro 15.

Les constructions : pour les avoir faites édifier au début des années 1970 et réhabilitées suivant permis de construire n° 176347.89.0055 en date du 22 Septembre 1989 le tout sans avoir conféré de privilège d'architecte ou d'entrepreneur.

Le certificat de conformité a été délivré le 7 Janvier 1991 par Monsieur le Maire de SAINT JEAN D'ANGELY.

SITUATION HYPOTHÉCAIRE

Le BAILLEUR déclare que l'immeuble présentement loué n'est grevé d'aucune inscription.

Le représentant de la commune, ès-qualité, déclare que le contrat de crédit-bail et le contrat de bail emphytéotique révélés sur l'état hors formalités en ce qui concerne la parcelle cadastrée section AI numéro 403 sont à ce jour sans objet.

DUREE

Le présent bail à réhabilitation est consenti et accepté pour une durée de QUARANTE QUATRE (44) années entières et consécutives prenant effet le **1^{er} jour du mois suivant la signature des présentes, soit le** *(à compléter en fonction de la date de signature).*

Il ne peut se prolonger par tacite reconduction.

A l'expiration de la durée du bail, les parties pourront convenir entre elles d'une prorogation par un avenant aux présentes.

CONVENTION DE L'ARTICLE L 351-2 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Le **PRENEUR** s'oblige à conclure dans les meilleurs délais une convention telle que prévue par l'article L 351-2 du Code de la construction et de l'habitation.

CONDITIONS

JOUISSANCE

Le **PRENEUR** jouira des immeubles loués en les prenant tels qu'ils sont décrits dans l'état des lieux susvisé. Il fera son affaire personnelle des servitudes tant de droit public que de droit privé pouvant grever l'immeuble, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe.

EMPIÈTEMENT - USURPATIONS

Le **PRENEUR** 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.

DESTINATION DES LIEUX

Le **PRENEUR** s'engage à affecter l'immeuble à usage d'habitation pendant toute la durée du bail et de ses prorogations éventuelles.

AFFICHAGE SUR LES MURS ET BÂTIMENTS

L'affichage sur les murs et les bâtiments est réservé au **PRENEUR** pour ses propres productions.

TRAVAUX DE RÉHABILITATION - TRAVAUX D'ÉQUIPEMENT ET DE FINITIONS

Le **PRENEUR** devra, pendant tout le cours du bail, réaliser dans l'immeuble, à ses frais exclusifs, les travaux de réhabilitation suivants :

CREATION D'UNE MAISON RELAIS – AMENAGEMENT DE 21 LOGEMENTS.

Ce projet établi en concertation entre l'UDAF et SOLIHA BLI propose la réalisation de 21 logements dans un ancien bâtiment auparavant utilisé par un foyer de jeunes travailleurs qui comportait 37 chambres. Le bâtiment n'est plus inutilisé et nécessite d'importants travaux de réhabilitation.

L'édifice se compose de 5 niveaux (1 sous-sol et 4 niveaux en superstructure). L'immeuble n'est plus entretenu, et laisse apparaître de nombreux désordres.

L'isolant Thermique Extérieur posé lors d'une précédente rénovation menace ruine et laisse apparaître de nombreux ponts thermiques.

Les étanchéités sont à reprendre. Les menuiseries sont obsolètes. L'installation de chauffage est à recréer afin d'obtenir un produit performant.

Une restructuration et une redistribution sont nécessaires afin de répondre aux besoins du projet et permettre une réduction des charges par un traitement soigné du bâti.

Cette maison relais comprendra 21 logements de type 1 et 1 bis, des locaux collectifs résidentiels, des locaux de rangements, une laverie, un local d'accueil et quelques locaux administratifs.

Ainsi qu'il résulte de la notice descriptive et financière du projet intitulé « PRESENTATION DE PROJET » en date à LA ROCHELLE du 9 octobre 2023 demeurée ci-annexée.

A ces travaux de réhabilitation viennent s'ajouter les travaux d'équipements et de finitions définis dans la notice descriptive annexée.

Le **PRENEUR** s'oblige également à réaliser les voiries et réseaux divers nécessaires à la desserte de l'immeuble, prévus, le cas échéant, par les documents susvisés.

Ces travaux devront être effectués selon les règles de l'art en matière de réhabilitation et d'après les normes de sécurité et d'environnement en vigueur.

Délai

Ces travaux devront être débutés **au plus tard le 02 juin 2025** pour se terminer au plus tard le **30 décembre 2026**, sauf causes légitimes de suspension.

Sont notamment considérés comme causes légitimes de report de délai de livraison, les événements suivants :

- intempéries prises en compte par la Caisse du Bâtiment et des Travaux Publics, empêchant les travaux ou l'exécution des "Voies et Réseaux Divers" (V.R.D) selon la réglementation des chantiers du bâtiment ;
- grève générale ou partielle affectant le chantier ou les fournisseurs ;
- retard résultant du règlement ou de la liquidation judiciaire des ou de l'une des entreprises ;
- retard provenant de la défaillance d'une entreprise (la justification de la défaillance pouvant être fournie par le **PRENEUR** au **BAILLEUR** au moyen de la production du double de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par le maître d'œuvre du chantier à l'entrepreneur défaillant) ;
- retards entraînés par la recherche et la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à une entreprise défaillante ;
- retards provenant d'anomalies du sous-sol (telle que présence de source ou résurgence d'eau, nature du terrain hétérogène aboutissant à des remblais spéciaux ou des fondations particulières, découverte de site archéologique, de poche d'eau ou de tassement différentiel, tous éléments de nature à nécessiter des fondations spéciales ou des reprises) et, plus généralement, tous éléments dans le sous-sol susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation ;

- injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux, à moins que ces injonctions ne soient fondées sur des fautes ou des négligences imputables au **PRENEUR** ;
- troubles résultant d'hostilités, cataclysmes, accidents de chantier ;
- épidémies ou pandémies amenant tant l'autorité publique que les entreprises participant directement ou indirectement au chantier à prendre des mesures sanitaires liées à la protection des personnes ;
- retards imputables aux compagnies cessionnaires ;
- retards de paiement du preneur ;
- recours contre les délibérations sus-visées.

Ces différentes circonstances auront pour effet de retarder la livraison du bien loué d'un temps égal au double de celui effectivement enregistré, en raison de leur répercussion sur l'organisation générale du chantier.

Equipements et finitions

Le **PRENEUR** s'oblige également dans le délai ci-dessus :

- à installer dans les locaux loués les éléments d'équipement qui leur seront propres et prévus au document descriptif de référence ainsi qu'à la notice descriptive.
- à effectuer la finition intérieure des locaux loués conformément aux prévisions de la notice descriptive.

Constatation de l'achèvement

Les parties devront constater l'achèvement dans un document écrit, daté et signé par elles constatant l'exécution des travaux nécessaires à l'utilisation de l'immeuble conformément à la destination sus-indiquée, ainsi que l'exécution des éléments d'équipement et l'accomplissement des finitions.

A défaut d'accord entre elles, un expert sera désigné par le président du Tribunal judiciaire à la requête de la partie la plus diligente.

Le tout sauf à tenir compte de ce qui est indiqué ci-après relativement aux travaux de parachèvement.

Parachèvement

Le **PRENEUR** disposera des délais normaux compatibles avec la nature des ouvrages et plantations pour parachever l'aménagement du terrain extérieur à l'immeuble.

Conformité

Le **PRENEUR** s'oblige à faire toute diligence pour obtenir dans les plus brefs délais la justification de la conformité des travaux effectués.

Dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage

Un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage sera remis par le coordonnateur au **BAILLEUR** et au **PRENEUR** lors de la réception des travaux. Un exemplaire de ce dossier sera déposé au rang des minutes de l'office notarial dénommé en tête des présentes.

SORT DES TRAVAUX RÉALISÉS EN FIN DE BAIL

Conformément aux dispositions de l'article L 252-1 du Code de la construction et de l'habitation, les améliorations ainsi réalisées resteront acquises en fin de bail au **BAILLEUR** sans indemnité.

MISE AUX NORMES DES BÂTIMENTS

De convention expresse, le **PRENEUR** sera tenu, pendant le bail et ses éventuelles prorogations, d'effectuer les travaux rendus nécessaires par la mise en conformité des installations et des bâtiments avec les règles de protection des personnes et de l'environnement imposées par l'autorité administrative.

ASSURANCES RELATIVES AUX LOCAUX

a) Obligations pour **LE PRENEUR** : le **PRENEUR** devra, pendant le cours du bail, assurer pour une somme suffisante garantissant la reconstruction ou le remplacement :

- son mobilier, son matériel et plus généralement, tous les biens lui appartenant et garnissant les locaux ;
- 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.

b) Obligation pour le **PRENEUR** de répondre de l'incendie : le **PRENEUR** répond de l'incendie sauf à prouver le cas fortuit, la force majeure ou le vice de construction antérieur aux présentes, ou que le feu ait été communiqué par un immeuble voisin.

ASSURANCES RELATIVES AUX TRAVAUX**Assurance dommages-ouvrage**

En application de l'article L 243-2 du Code des assurances, le **PRENEUR** s'engage à souscrire dès avant le début des travaux une assurance "dommages-ouvrage", et à en justifier au **BAILLEUR**.

A défaut, le **PRENEUR** ne pourra commencer les travaux, et ce report ne pourra repousser d'autant la date ci-dessus fixée pour la fin des travaux.

Assurance de responsabilité

Le **PRENEUR** s'oblige conformément aux articles L 241-1 et L 242-2, 2ème alinéa du Code des assurances, à souscrire, en ce qui concerne sa responsabilité décennale de constructeur non réalisateur, une police d'assurance une fois l'ouvrage rénové.

Il s'oblige à fournir à cet effet une attestation le moment venu.

Le **PRENEUR** s'oblige à transmettre au **BAILLEUR**, la liste des entreprises et maîtres d'œuvre avec les références de leurs contrats d'assurance responsabilité.

CHANGEMENT DES LOCAUX - CONSTRUCTIONS OU AMÉLIORATIONS NON PRÉVUES AUX PRÉSENTES

Le **PRENEUR** ne peut opérer dans les locaux de changements pouvant en diminuer la valeur ou en changer la destination telle qu'elle est définie aux présentes.

Il ne peut effectuer sur le fonds, sans l'autorisation du **BAILLEUR**, des constructions et améliorations non prévues aux présentes.

A défaut, ce dernier pourra exiger la remise en état des lieux, aux frais du **PRENEUR**, dans la mesure où ces travaux menaceraient la sécurité des locaux ou leur bon fonctionnement. L'absence de manifestation du **BAILLEUR** ne donnera aucun droit à indemnité au **PRENEUR**.

DROIT D'ACCESSION

Le **PRENEUR** profite du droit d'accession pendant toute la durée du bail.

SERVITUDES

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

Régime des locations consenties par le preneur DURANT LE BAIL ET À LA FIN DU BAIL

Le **PRENEUR** pourra, pendant la durée du bail et de ses prorogations éventuelles, louer les locaux à l'usage d'habitation ainsi que renouveler les baux le cas échéant, et ce sous ses seules initiatives et responsabilités. Ces locations prendront automatiquement fin à l'expiration du bail.

Conformément aux dispositions de l'article L.252-4 du Code de la construction et de l'habitation, six mois avant la date d'expiration du bail à réhabilitation, le **BAILLEUR** peut proposer aux occupants un contrat de location prenant effet à cette date. A défaut, le **PRENEUR** est tenu, au plus tard trois mois avant l'expiration du bail à réhabilitation, d'offrir aux occupants un logement correspondant à leurs besoins et à leurs possibilités. L'occupant qui n'a pas conclu de contrat de location ou accepté l'offre de relogement est déchu de tout titre d'occupation sur le logement à l'expiration du bail à réhabilitation.

Aux termes du bail à réhabilitation, le **PRENEUR** est tenu de restituer l'immeuble au **BAILLEUR** libre de location et d'occupation.

FIN DU BAIL ET ETAT DES LIEUX

Un état des lieux de sortie sera dressé comme il est dit ci-dessus.

PERMIS DE CONSTRUIRE

Un permis de construire a été délivré par la mairie de SAINT-JEAN-D'ANGELY suivant arrêté en date du 26 août 2022 sous le numéro PC 17347 22 Z0005 pour le projet ci-après littéralement retranscrit :

« (...)Nature des travaux :

↳ *Restructuration du bâtiment de l'ancien Foyer Jeunes Travailleurs en une maison relais :*

-*création de 21 logements*

-*rénovation ou création de plusieurs espaces accessibles au public en RDC*

-*aménagement d'espaces extérieurs*

↳ *Démolition :*

-*du passage couvert*

-*du parvis d'entrée*

-*d'une partie de la plateforme béton façade Ouest*

-*de l'escalier extérieur façade Est*

-*des trois escaliers extérieurs façade Nord*

-*de l'ensemble des balcons*

-*d'une partie du R+3 (...) »*

Une copie de ce permis est ci-annexée.

Il est ici précisé que ce permis a été délivré sur la parcelle anciennement cadastrée section AI numéro 267, dont est issue celle présentement donnée à bail à réhabilitation.

Le BAILLEUR déclare que ce permis a été régulièrement affiché et qu'il n'a fait l'objet d'aucun recours.

INFORMATION SUR LES TRAVAUX

Le notaire informe le **PRENEUR** :

- de l'obligation d'affichage du permis de construire sur les lieux des travaux et de la nécessité de faire constater dès le premier jour l'exécution de celle-ci. L'affichage doit être effectué de manière visible de la voie ou des espaces ouverts au public, et ce sur un panneau rectangulaire dont les dimensions doivent être supérieures à quatre-vingts centimètres. Ce panneau doit comporter l'identité du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, la nature du projet, la superficie du terrain, la superficie du plancher hors-œuvre nette autorisée, la hauteur des bâtiments projetés, l'adresse de la Mairie où le dossier peut être consulté ainsi que la mention relative aux délais de recours ainsi qu'à l'obligation de notifier tout recours au bénéficiaire et à l'autorité ayant délivré le permis,
- de ce que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance-construction devra garantir les propriétaires successifs,
- que le permis de construire ne devient définitif que s'il n'a fait l'objet :
 - d'aucun recours devant la juridiction administrative et ce dans le délai de deux mois qui court à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain,
 - d'aucun retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance,
- que les travaux doivent être entrepris dans un délai de deux ans à compter de la notification et, passé ce délai, ces travaux ne doivent pas être interrompus plus d'un an. Ce délai est prorogeable une fois d'un an sous certaines conditions. Il peut être porté à trois ans si le permis est délivré avant le 31 décembre 2015,
- qu'aucune action en vue de l'annulation d'un permis de construire n'est recevable à l'expiration d'un an à compter de l'achèvement de la construction,
- qu'il devra effectuer, lors de l'achèvement de la construction, la déclaration d'achèvement des travaux dite "déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT)", document obligatoire permettant de signaler à l'administration l'achèvement des travaux et la conformité de la construction avec le permis de construire et la déclaration préalable,
- de l'obligation qui est faite par les dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances, de souscrire dès avant toute ouverture du chantier de construction et/ou travaux de gros-œuvre ou de second-œuvre, une assurance garantissant le paiement des travaux de réparation des dommages relevant de la garantie décennale, ainsi qu'une assurance couvrant sa responsabilité au cas où il interviendrait dans la construction en tant que concepteur, entrepreneur ou maître d'œuvre, et que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance devra garantir les propriétaires successifs,
- que les frais de raccordement aux réseaux de distribution, notamment d'eau s'il existe, et d'électricité, dans la mesure où le raccordement n'existerait pas

à ce jour, seront intégralement supportés par lui, et à défaut de réseau d'assainissement collectif ce seront les frais de création d'un dispositif d'assainissement individuel qui seront à supporter par lui, et également le ou les taxes afférentes,

- qu'un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage tel que visé par l'article L 4532-97 du Code du travail devra lui être remis par le coordonnateur des travaux lors de la réception de ceux-ci, et que ce dossier devra être transmis, lors de la prochaine mutation au nouveau propriétaire et un exemplaire devra être annexé à l'acte constatant cette mutation,
- qu'il supportera le coût de l'élimination des déchets, s'il en existe, qu'ils soient les siens, ou ceux de producteurs ou de détenteurs maintenant inconnus ou disparus, pouvant se trouver sur les lieux.

Le Code de l'environnement définit le déchet comme étant tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, matériau, produit que son détenteur destine à l'abandon. Le déchet résulte de la simple activité ménagère, mais également d'une activité économique, il peut être inoffensif ou dangereux, il peut se dégrader ou être inerte.

Il exclut, de la réglementation sur les déchets, les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente.

Selon ce Code, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers. L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Amiante

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997.

Il a pour objet de repérer l'ensemble des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique, pour ensuite identifier et localiser par zones de similitude d'ouvrage ceux contenant de l'amiante et ceux n'en contenant pas.

Les matériaux et produits de la liste A sont ceux dits matériaux friables (flocages, calorifugeages et faux-plafonds), ceux de la liste B sont dits matériaux non friables y compris les produits situés en extérieur (les matériaux de couverture, les bardages, les conduits de fumée...).

Il est rappelé qu'aux termes des dispositions législatives et réglementaires en la matière, dès lors que le rapport révèle que des matériaux et produits des listes A ou B contiennent de l'amiante, le propriétaire devra, en fonction des recommandations contenues dans le rapport :

- soit faire contrôler ou évaluer périodiquement l'état de conservation des matériaux et produits identifiés,
- soit faire surveiller le niveau d'empoussièrement dans l'atmosphère par un organisme agréé en microscopie électronique à transmission,

- soit faire procéder à des travaux de confinement, de protection, de remplacement ou de retrait.

Le tout par une entreprise spécialisée à cet effet.

Le rapport amiante établi par la société « BUREAU VERITAS EXPLOITATION SAS », en date du 27 septembre 2019 est ci-annexé.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Radon

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La commune se trouvant en zone 1, ainsi révélé par l'état des risques ci-après.

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions est annexé.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

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

Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aérodromes

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme.

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.

LE PRENEUR déclare faire son affaire personnelle de toute mise aux normes éventuelle.

Consultation de bases de données environnementales

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services).
- La base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif).
- La base de données GEORISQUES
- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire.

Une copie de chacune de ces consultations est annexée.

CESSION - HYPOTHEQUE

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

Toutefois, la cession qui ne peut être que de la totalité des locaux ne peut avoir lieu qu'au profit d'un des organismes énumérés à l'article L 252-1 du Code de la construction et de l'habitation.

En cas de sous-location ou cession, le **PRENEUR** reste responsable avec le cessionnaire ou le sous-locataire de l'exécution des obligations résultant des présentes ainsi que du paiement de la redevance.

REDEVANCE

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

Le **PRENEUR** s'oblige à la payer au **BAILLEUR** ou à son fondé de pouvoir en une fois ce jour.

IMPOTS ET TAXES

Le **PRENEUR** devra acquitter toutes les contributions, impôts et charges relatives aux locaux.

PRIVILEGE

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

ABSENCE D'OPTION POUR LA TVA

Les parties ont convenu de ne pas opter pour l'application de la TVA sur les redevances qui sont dues en vertu des présentes.

RESILIATION DU BAIL

Le **BAILLEUR** peut demander la résiliation du bail un (1) mois après un commandement de payer ou mise en demeure d'exécuter demeuré infructueux et contenant intention du **BAILLEUR** de se prévaloir du bénéfice de la présente clause:

- à défaut de paiement de la redevance ;
- en cas d'inexécution d'une seule des conditions du présent bail.

PUBLICITE FONCIERE

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

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, les parties déclarent que le montant cumulé des redevances et des charges est évalué pour la durée du bail à CINQ CENT SOIXANTE-DIX-HUIT MILLE SIX CENT SOIXANTE-DIX-SEPT EUROS (578 677,00 EUR).

Le présent bail est exonéré de taxe de publicité foncière par référence à l'article 1594 J du Code Général des Impôts.

ELECTION DE DOMICILE

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

COPIE EXECUTOIRE

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

FRAIS

Le montant des droits fiscaux et autres frais de ce bail est à la charge du **PRENEUR**, ainsi qu'il s'y oblige.

POUVOIRS - PUBLICITÉ FONCIÈRE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout collaborateur 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 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.

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 sans renvoi

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

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

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