

190183301  
GD/GD/

**L'AN DEUX MILLE VINGT,**

**Le**

**A VALENCE (Drôme), au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé, Maître Geoffroy DUNAND, Notaire Associé de la Société à Responsabilité Limitée " Pierre BOURRICAND, Johan MONTBARBON, Jean-Luc CHARRAS, Geoffroy DUNAND et Nadège PARICAUD notaires associés ", titulaire d'un Office Notarial à VALENCE (26000), " La Croix d'Or ", 8 Place de la République,**

**Avec la participation de Maître \*\*\*\*\*, notaire à \*\*\*\*\*, assistant le PRENEUR.**

**A RECU le présent acte contenant PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE BAIL A CONSTRUCTION à la requête de :**

**BAILLEUR**

La **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION VALENCE ROMANS AGGLO**, établissement public de coopération intercommunale, personne morale de droit public située dans le département de la Drôme, dont l'adresse est à VALENCE (26000), 1 place Jacques Brel, identifiée au SIREN sous le numéro 200068781.

**PRENEUR**

La Société dénommée **BART**, Société par actions simplifiée au capital de 100.000,00 €, dont le siège est à PARIS 12ÈME ARRONDISSEMENT (75012), 12 de Libourne, identifiée au SIREN sous le numéro 823476700 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

**DECLARATIONS DES PARTIES**

Les parties déclarent :

Que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts.

Qu'ils ne sont pas en état de cessation de paiement, redressement ou liquidation judiciaire.

Que les sociétés qu'ils représentent ont leur siège social en France, à l'adresse indiquée en tête des présentes.

Que ces sociétés n'ont fait l'objet d'aucune demande en nullité ni en dissolution anticipée.

**DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

Le représentant de la communauté d'agglomération est spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération motivée n°\*\*\*\*\* de son Conseil communautaire en date du \*\*\*\*\*, affichée le \*\*\*\*\* et télétransmise à la Préfecture de la Drôme, le \*\*\*\*\*, dont une ampliation est annexée.

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

La délibération a été prise au vu de l'avis de la direction de l'immobilier de l'Etat en date du \*\*\*\*\*, dont une ampliation est annexée.

Observation étant faite que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code sus visé est écoulé/en cours, sans que la communauté d'agglomération ait reçu notification d'un recours devant le Tribunal administratif par le représentant de l'Etat dans le département pour acte contraire à la légalité, ainsi que son représentant le déclare.

### **PRESENCE - REPRESENTATION**

- La **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION VALENCE ROMANS AGGLO** est représentée à l'acte par Monsieur Laurent MONNET, en sa qualité de Conseiller délégué au développement économique de ROVALTAIN,

Et ayant reçu à cet effet délégation de pouvoirs de Monsieur Nicolas DARAGON, suivant arrêté n°2018-A044 du 25 avril 2018, publié le 25 avril 2018 et transmise en Préfecture de la Drôme le 25 avril 2018, demeuré ci-annexé,

Monsieur Nicolas DARAGON, agissant lui-même en sa qualité de Président de la communauté d'agglomération, nommé à cette fonction en vertu d'une délibération du Conseil communautaire en date du 07 janvier 2017, affiché le 10 janvier 2017 et télétransmise en Préfecture de la Drôme le 10 janvier 2017 et ayant reçu pouvoirs en vertu d'une délibération dudit Conseil communautaire n°2018-025 en date du 05 avril 2018, affichée le 12 avril 2018 et télétransmise en Préfecture de la Drôme le 12 avril 2018, demeurée ci-annexée.

Ampliation de ladite délibération et arrêté sont demeurées ci-annexées.

Le représentant de la communauté d'agglomération déclare :

- que ladite délibération a été publiée sous forme d'affichage et transmise en Préfecture de la Drôme, ainsi que l'article L.2131-1 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 est expiré, sans qu'il y ait eu notification d'un recours devant le Tribunal administratif pour acte contraire à la légalité.

- La Société dénommée **BART** est représentée à l'acte par \*\*\*\*\*.

### **TERMINOLOGIE**

Dans le corps des présentes, les termes commençant par une majuscule ont la signification indiquée ci-après :

« **Achèvement** » : ce terme désigne l'achèvement de l'Edifice, qui comporte deux parties : un achèvement matériel et un achèvement dynamique, tel que défini à l'article 6.1.

« **Promesse de Bail à construction** » : ce terme représente le présent acte et ses annexes.

« **Bail** » ou « **Bail à construction** » : ce terme représente l'acte de réitération authentique après réalisation ou levée des conditions suspensives, et ses annexes.

« **Bailleur** » : ce terme désigne la «**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION VALENCE ROMANS AGGLO**» dont la comparution figure ci-dessus et ses ayants droits.

« **Preneur** » : ce terme désigne la société dénommée «**BART**» dont la comparution figure ci-dessus,

« **Parties** » : ce terme désigne ensemble le Bailleur et le Preneur.

« **Parcelle** » : ce terme désigne le terrain d'assiette du Bail,

« **Edifice** » désigne la construction à édifier par le Preneur devant faire l'objet d'un permis de construire à obtenir. Cet Edifice devra être également conforme au permis de construire à obtenir, au(x) permis de construire modificatif(s) éventuel(s) ainsi qu'au(x) transfert(s) de permis de construire éventuel(s).

« **Cahier des charges** » : ce terme désigne le cahier des charges des constructions du lot M4.

« **Documents contractuels** » ce terme désigne les plans de constructions et le plan de mesure et ses annexes.

« **Permis de Construire** » : ce terme désigne le permis de construire à obtenir,

« **Surface de Plancher** » : ce terme désigne la surface telle que définie à l'Article R.112-2 du Code de l'urbanisme.

**LESQUELS, préalablement à leurs conventions, ont exposé ce qui suit :**

Les parties exposent préalablement ce qui suit :

### **EXPOSE**

Le **PRENEUR** a pour projet de réaliser dans le prolongement de l'immeuble M3 qu'il a réalisé et achevé en novembre 2018 sur la parcelle cadastrée à ALIXAN Section YC n°1068, un ensemble de deux bâtiments tertiaires (dénommés provisoirement M4 ou bâtiment A et B1 ou bâtiment B) de quatre étages, pour une surface de plancher totale de 8.309m<sup>2</sup> environ.

Le projet d'ensemble porterait sur la parcelle sise à ALIXAN et actuellement cadastrée Section YC n°1095, pour un superficie de 3.505m<sup>2</sup>.

Compte tenu des différents investisseurs et des délais de commercialisation, le **PRENEUR** a proposé au **BAILLEUR** la signature de deux baux à construction, savoir :

- le premier, portant sur un terrain d'une superficie de 1.965 m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle cadastrée Section YC n°1095, pour la construction d'un bâtiment dit « M4 ou bâtiment A », d'une surface de plancher de 4.413m<sup>2</sup> avec emprise au sol de 1.125m<sup>2</sup> environ,
- le second, portant sur un terrain d'une superficie de 1.540 m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle cadastrée Section YC n°1095, pour la construction d'un bâtiment dit « B1 ou bâtiment B », d'une surface de plancher de 3.896m<sup>2</sup> avec emprise au sol de 1.088m<sup>2</sup> environ.

Compte tenu du projet du **PRENEUR**, notamment nécessitant l'obtention de permis de construire séparé, les deux baux à construction à régulariser doivent faire l'objet de deux promesses de bail à construction sous conditions, lesquelles doivent être régularisées de manière concomitante.

La signature concomitante des deux actes authentiques de bail à construction par VALENCE ROMANS AGGLO au profit du **PRENEUR** constitue une condition essentielle et déterminante sans laquelle VALENCE ROMANS AGGLO n'aurait pas conclues les présentes, formant un tout unique et indissociable pour la communauté d'agglomération.

### **ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DE « LA CORRESPONDANCE » - 3EME TRANCHE**

La Parcelle fait partie du périmètre de la 3ème Tranche dite « Parc de la Correspondance » de la zone d'aménagement concerté dénommée "LA CORRESPONDANCE".

Cette zone a été autorisée par délibération du Comité Syndical de l'établissement public dénommé ROVALTAIN SYNDICAT MIXTE OUVERT, Bailleur, en date du 19 juin 1998, laquelle délibération a également approuvé :

- Le Plan d'Aménagement de la Zone (PAZ),
- Le Programme des Equipements Publics.

Copies desdits documents sont demeurées ci-annexées.

Il a été établi et approuvé sur le bien objet des présentes un cahier des charges de construction, dont un exemplaire approuvé par les parties est demeuré ci-annexé.

Le Bailleur déclare que le Règlement d'Aménagement de Zone (RAZ) approuvé par ladite délibération d'autorisation en date du 19 juin 1998 sus-visée a été intégré au Plan Local d'Urbanisme de la commune d'ALIXAN.

### **ORIGINE DE PROPRIÉTÉ DU BAILLEUR**

Le Bailleur est propriétaire de la parcelle sise à ALIXAN (26300), cadastrée Section YC n°1095, lieudit Bourru, d'une superficie de 00ha 35a 05ca, ainsi qu'elle sera plus amplement désignée ci-après, par suite des faits et actes suivants :

#### **I/. En ce qui concerne la parcelle anciennement cadastrée YC n°1095**

La communauté d'agglomération VALENCE ROMANS AGGLO est propriétaire de la Parcelle, par suite des opérations de dissolution du SYNDICAT MIXTE ROVALTAIN et transfert de patrimoine au profit de VALENCE ROMANS AGGLO, savoir :

#### . Dissolution du SYNDICAT MIXTE ROVALTAIN

Suivant arrêté n°2016364-0002 de Monsieur le Préfet de la Drôme en date du 29 décembre 2016, il a été :

- (i) constaté la dissolution de plein droit du SYNDICAT MIXTE ROVALTAIN, aménageur de la ZAC de la CORRESPONDANCE, dont fait partie la Parcelle, conformément à l'article L.5721-7 du Code général des collectivités territoriales,
- (ii) mis fin aux compétences du SYNDICAT MIXTE ROVALTAIN, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017,
- (iii) constaté que le SYNDICAT MIXTE ROVALTAIN conservait sa personnalité morale pour les besoins de la dissolution, conformément à l'article L.5211-26 du Code général des collectivités territoriales,
- (iv) constaté le transfert du personnel du SYNDICAT MIXTE ROVALTAIN au profit de la communauté d'agglomération VALENCE ROMANS AGGLO.

#### . Dissolution du SYNDICAT MIXTE ROVALTAIN et TRANSFERT DE PATRIMOINE au profit de VALENCE ROMANS AGGLO

Suivant arrêté n°2017304-0003 de Monsieur le Préfet de la Drôme en date du 31 octobre 2017, il a été arrêté les comptes administratifs 2017 principal, aménagement bâtiment et stationnement du SYNDICAT MIXTE ROVALTAIN.

Suivant arrêté n°2017304-0016 de Monsieur le Préfet de la Drôme en date du 31 octobre 2017, il a été autorisé la dissolution du SYNDICAT MIXTE ROVALTAIN et le transfert de l'ensemble des contrats, droits et obligations au profit de la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION VALENCE ROMANS AGGLO.

Aux fins de publication, lesdits arrêtés de Monsieur le Préfet de la Drôme ont fait l'objet d'un acte de dépôt constatant la transmission du bien immobilier objet des présentes du patrimoine du SYNDICAT MIXTE ROVALTAIN au profit de la communauté d'agglomération VALENCE ROMANS AGGLO, suivant acte à recevoir par Maître Geoffroy DUNAND, notaire à VALENCE, préalablement à la réitération authentique des présentes, dont une copie sera publiée au service de la publicité foncière de VALENCE 1<sup>ER</sup>.

La parcelle cadastrée Section YC n°1095 provient de la division de la parcelle sise à ALIXAN (26300), et cadastrée Section YC n°1069, lieudit « Bourru », pour 19ha 88a 24ca, en quinze nouvelles parcelles cadastrées Section YC n°1090 à 1104.

### II/. En ce qui concerne la parcelle anciennement cadastrée YC n°1069

La parcelle sise à ALIXAN (26300), cadastrée Section YC n°1069 provient elle-même de la division de la parcelle Section YC n°s 1067 en deux nouvelles parcelles cadastrées Section YC n°1068 et 1069.

La parcelle sise à ALIXAN et cadastrée Section YC n°1067 provient elle-même de la réunion de parcelles appartenant au Bailleur sises à ALIXAN (26300), et cadastrées Section YC n°s 11, 390, 404, 409, 421, 426, 441, 559, 560, 563, 656, 864, 866, 899, 900, 901, 902, 904, 911, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 964, 966, 968, 970, 972, 973, 976, 987, 989, 991, 992.

Précision faite que l'emprise foncière concernée par le présent acte correspond à partie des parcelles anciennement cadastrées section YC n°409 et 958. Un plan cadastral desdites parcelles est demeuré ci-annexé.

#### **Origine cadastrale de la parcelle cadastrée section YC numéro 958**

La parcelle cadastrée Section YC n°958 provient de la division de la parcelle cadastrée section YC n°410 en deux parcelles ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal du cadastre publié au service de la publicité foncière de VALENCE 1<sup>er</sup>, le 9 janvier 2013, volume 2013P, n°248

#### **Origine cadastrale des parcelles cadastrées section YC numéro 409 et 410**

Les parcelles cadastrées Section YC n°409 et 410 proviennent de la division de la parcelle cadastrée section YC n°39 en quatre (4) parcelles ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal du cadastre n°7937 publié au service de la publicité foncière de VALENCE 1<sup>er</sup>, le 30 octobre 1997, volume 97P, n°9994.

### III/. En ce qui concerne la parcelle anciennement cadastrée YC n°410

#### **- Du chef du SYNDICAT MIXTE ROVALTAIN**

Le SYNDICAT MIXTE ROVALTAIN était propriétaire de la parcelle anciennement cadastrée Section YC n°410 par suite de l'acquisition à titre gratuit qu'il en a faite, avec plus grand corps, de l'établissement public RESEAU FERRE DE France, ayant son siège à PARIS (75013), 92, avenue de France, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 412 280 737,

Suivant acte reçu par Maître REYMOND, notaire à BOURG DE PEAGE, les 27 janvier et 03 février 2006,

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de VALENCE 1<sup>er</sup>, le 03 mars 2006, volume 2006P, n°2756.

**- Du chef de RESEAU FERRE DE FRANCE**

La parcelle appartenait à l'établissement RESEAU FERRE DE France pour l'avoir reçu à titre d'apport en vertu de l'article 5 de la loi n° 97-135 du 13 Février 1997 portant création de l'établissement public Réseau Ferré de France en vue du renouveau du transport ferroviaire

La date d'effet de cet apport était le 1<sup>er</sup> janvier 1997.

Cet apport a été constaté suivant reçu par Maître REYMOND, notaire à BOURG DE PEAGE, les 27 janvier et 03 février 2006,

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de VALENCE 1<sup>er</sup>, le 03 mars 2006, volume 2006P, n°2756.

**- Du chef de l'ETAT**

La parcelle appartenait à l'ETAT, par suite de l'acquisition, avec plus grand corps et contenance, que la SNCF en a faite pour son compte, en application de l'article 20 de la loi d'orientation des transports intérieurs du 30 décembre 1982, de :

. Madame Henriette Paulette Augusta BOURGET, veuve et non remariée de Monsieur Urbain Louis GUERIMAND, née à CHATEAUDOUBLE, le 17 novembre 1908,

. Madame Danielle Paulette Elise GUERIMAND, épouse de Monsieur Marcel Georges Louis ROCHE, née à CHABEUIL, le 06 avril 1947,

Suivant acte reçu par Maître AUTONES, notaire à SAINT MARCEL LES VALENCE, les 28 Juin et 16 juillet 1996.

Moyennant le prix principal de CINQ CENT QUARANTE SIX MILLE DEUX CENT SOIXANTE DOUZE FRANCS ET TRENTE CENTIMES FRANCS (546.272,30 Francs), payé comptant et quittancé en l'acte.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de VALENCE 1<sup>ER</sup>, le 22 aout 1996, volume 1996P, n°7076.

**IV/. En ce qui concerne la parcelle anciennement cadastrée YC n°409.**

**- Du chef du SYNDICAT MIXTE ROVALTAIN**

Le SYNDICAT MIXTE ROVALTAIN était propriétaire de la parcelle anciennement cadastrée Section YC n°409 par suite de l'acquisition qu'il en a faite, avec plus grand corps, de l'établissement public RESEAU FERRE DE France, ayant son siège à PARIS (75013), 92, avenue de France, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 412 280 737,

Suivant acte reçu par Maître NEYRET, notaire à BOURG DE PEAGE, le 13 décembre 2012,

Moyennant le prix principal de CENT QUATORZE MILLE CINQ CENT QUATRE VINGT HUIT EUROS ET SOIXANTE SEIZE CENTIMES (114.588,76 euros), s'appliquant :

- Au prix hors taxes à concurrence de 95.810,00 euros,
- A la taxe sur la valeur ajoutée à concurrence de 18.778,76 euros.

Ledit prix a été stipulé payable par mandat en l'acquis du notaire soussigné, lequel a été payé depuis lors.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de VALENCE 1<sup>er</sup>, le 15 janvier 2013, volume 2013P, n°458 suivie d'une attestation rectificative reçue par ledit notaire le 21 mai 2013 et publiée audit service de la publicité foncière le 28 mai 2013, volume 2013P, n°5209.

**- Du chef de RESEAU FERRE DE FRANCE**

La parcelle appartenait à l'établissement RESEAU FERRE DE France pour France pour l'avoir reçu à titre d'apport, en vertu de l'article 5 de la loi n° 97-135 du 13 Février 1997 portant création de l'établissement public Réseau Ferré de France en vue du renouveau du transport ferroviaire.

La date d'effet de cet apport était le 1<sup>er</sup> janvier 1997.

Cet apport a été constaté suivant reçu par Maître NEYRET, notaire à BOURG DE PEAGE, le 13 décembre 2012,

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de VALENCE 1<sup>er</sup>, le 15 janvier 2013, volume 2013P, n°458 suivie d'une attestation rectificative reçue par ledit notaire le 21 mai 2013 et publiée audit service de la publicité foncière le 28 mai 2013, volume 2013P, n°5209.

**VI. Origine antérieure commune des parcelles anciennement cadastrées YC 409 et YC 410 et provenant de la division de la parcelle cadastrée YC numéro 39**

**- Du chef des Consorts GUERIMAND**

**. A l'origine**

La parcelle cadastrée Section YC n°39 appartenait Monsieur Urbain Louis GUERIMAND, né à SAINT MARCEL LES VALENCE, le 11 avril 1910 et Madame Henriette Paulette Augusta BOURGET, née à CHATEAUDOUBLE, le 17 novembre 1908, mariés sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts suivant contrat reçu par Me AVIGNON, Notaire à ALIXAN, le 13 novembre 1934, par suite de l'acquisition avec plus grand corps qu'ils en ont faite ensemble pour le compte de ladite communauté

de la SOCIETE D'AMENAGEMENT FONCIER ALPES-CEVENNES, société anonyme, ayant son siège à GRENOBLE (3800), 3-5, place Auguste Rivet, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de GRENOBLE sous le numéro 62 B 36,

Suivant acte reçu par Maître MESSIE, notaire à ALIXAN, le 06 février 1973, Moyennant le prix principal de QUATRE VINGT DIX NEUF MILLE FRANCS (99.000,00 Francs), payé comptant et quittancé en l'acte.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de VALENCE 1ER, le 15 février 1973, volume 644, n°1.

**Décès de Monsieur Urbain Louis GUERIMAND**

Monsieur Urbain Louis GUERIMAND est décédé à ROMANS-SUR-ISERE, le 23 septembre 1988 laissant pour recueillir sa succession :

- (i) Son épouse survivante, Madame Henriette BOURGET, commune en biens réduite aux acquêts, donataire de la plus forte quotité disponible permise entre époux, aux termes d'un acte de donation reçu par Maître MESSIE, Notaire à SAINT MARCEL LES VALENCE, le 9 mars 1973, usufruitière du quart des biens composant sa succession conformément aux dispositions de l'article 767 du Code civil sauf à confondre cet usufruit avec celui de la donation entre époux, Aux termes de la donation-partage visée ci-après Madame BOURGET veuve GUERIMAND a déclaré opter pour le quart en pleine propriété et les trois quart en usufruit.
- (ii) Et pour héritiers de droit et à réserve, ses deux enfants issus de son union avec Madame Henriette BOURGET,
  - . Monsieur GUERIMAND Pierre Urbain Louis exploitant agricole, demeurant à ALIXAN (Drôme), quartier maison blanche, né à VALENCE, le 28 avril 1940, célibataire,
  - . Madame GUERIMAND Danielle Paulette Elise institutrice, épouse commune en biens de Monsieur Marcel ROCHE, demeurant à MESNIL LE ROY, née à CHABEUIL le 6 avril 1947
 Héritiers ensemble pour la totalité de la succession ou divisément chacun pour moitié, sauf les droits de leur mère susnommée.

**. Donation-partage GUERIMAND**

La parcelle appartenait à Monsieur Pierre GUERIMAND par suite de l'attribution qui lui en a été faite sans soulte à sa charge en nue-propiété, aux termes d'un acte reçu par Maître MESSIE, Notaire à SAINT MARCEL LES VALENCE, le 06

juillet 1989, publié au service de la publicité foncière de VALENCE 1<sup>er</sup>, le 07 septembre 1989, volume 5461, n°20, contenant :

– donation entre vifs, à titre de partage anticipé, conformément aux dispositions des articles 1075 et suivants du Code civil, par Madame Henriette Paulette Augusta BOURGET, sus-nommée,

À Monsieur Pierre Urbain Louis GUERIMAND et Madame Danielle Paulette Elise GUERIMAND, ses deux enfants et seuls présomptifs héritiers, chacun pour moitié, donataires pour la même quotité, tous deux présents audit acte et qui ont accepté expressément,

– Et partage entre les donataires, avec le concours et sous la médiation de la donatrice des biens ainsi donnés.

Ladite donation a eu lieu sous la réserve par la donatrice, sa vie durant, de l'usufruit des biens donnés et partagés.

En outre, la donatrice a fait réserve à son profit du droit de retour conventionnel sur les biens donnés pour le cas de prédécès des donataires.

Précision faite que :

- cette donation-partage est intervenue dans les neuf mois du décès de Monsieur Urbain Louis GUERIMAND.

Une attestation rectificative a été établie par Me MESSIE, Notaire à SAINT MARCEL LES VALENCE, le 21 mars 1990, publiée au service de la publicité foncière de VALENCE 1<sup>er</sup>, le 22 mars 1990, volume 1999P numéro 2670.

#### **. Décès de Monsieur Pierre Urbain GUERIMAND**

Monsieur Pierre Urbain Louis GUERIMAND, célibataire, né à VALENCE, le 28 avril 1940, demeurant en son vivant à ALIXAN (26300), Maison Blanche, est décédé à CHATEAUNEUF SUR ISERE, le 15 avril 1993, laissant pour recueillir sa succession :

- Madame Henriette Paulette Augusta BOURGET, sus-nommée,  
Sa mère, héritière pour un quart en pleine propriété,
- Madame Danielle Paulette Elise GUERIMAND, sus-nommée,  
Sa sœur germaine, héritière pour trois quart en pleine propriété.

Ces faits et actes ont été constatés en un acte de notoriété établi par Maître MESSIE, notaire à SAINT MARCEL LES VALENCE, le 07 mai 1993.

Une attestation immobilière après ce décès a été dressée par ledit Maître MESSIE, le 06 aout 1993, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de VALENCE 1<sup>er</sup>, le 13 septembre 1993, volume 1993P, n°7568.

#### **SITUATION LOCATIVE**

La Parcelle est libre de toute location et, plus largement, de toute occupation, à quelque titre que ce soit.

#### **SITUATION HYPOTHECAIRE**

La Parcelle est libre de toute inscription (hypothécaire ou de privilège), charge, droit de retour, interdiction d'aliéner ou d'hypothéquer, commandement ou dénonciation de saisie, instance en délimitation, revendication action en annulation ou en résolution, ainsi qu'il résulte d'un état hypothécaire délivré le \*\*\*\*\* et certifié à la date du \*\*\*\*\*. Depuis lors, le Bailleur indique qu'à sa connaissance, aucune inscription nouvelle n'a été prise sur la Parcelle.

#### **CONTRAINTES TECHNIQUES DE L'EDIFICE**

Sur l'ensemble de la zone d'aménagement concertée, des contraintes définies aux termes des documents de la ZAC imposent, notamment :

- la réalisation de bâtiments particulièrement économes en énergie primaire, extrêmement performants sur un plan énergétique ;
- une utilisation des lieux d'une grande sobriété énergétique.

Ces contraintes, déterminantes pour le Bailleur, sont plus amplement traduites et précisées par le Cahier des Charges annexé aux présentes que le Preneur déclare connaître pour en avoir pris connaissance avant la formation des présentes et s'engage à respecter strictement.

Dès lors le Preneur s'engage à édifier un Edifice conforme aux contraintes de la zone tant par sa construction que par son utilisation. Pour permettre la réalisation de ces objectifs, les Parties s'entendent sur les termes du présent Bail, renonçant par la même à se prévaloir, à quelque titre que ce soit et à quelque occasion que ce soit, de tout acte, document, échange, courrier, etc..., ayant pu avoir lieu entre elles antérieurement.

**CECI EXPOSE**, il est passé à l'objet des présentes :

## **PROMESSE DE BAIL A CONSTRUCTION**

### **ARTICLE 1 – PROMESSE DE BAIL A CONSTRUCTION**

Le **BAILLEUR** s'engage irrévocablement à donner à bail à construction au **PRENEUR** qui s'engage irrévocablement à louer, dans les termes des articles L 251-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, le **BIEN** ci-dessous identifié.

#### **1.1. Désignation**

##### **1.1 Désignation de la Parcelle**

A **ALIXAN (DRÔME) (26300), Lieu-dit Bourru, ZAC de la CORRESPONDANCE 3<sup>ème</sup> tranche,**

Une parcelle de terrain à bâtir, pour une surface cadastrale totale de 1.965m<sup>2</sup> environ à détacher de la parcelle,

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
YC	1095	Bourru	00 ha 35 a 05 ca

Sur la Parcelle, le Preneur réalisera les constructions et aménagements correspondants aux engagements pris au titre du Bail, dans le respect de la surface de plancher autorisée par le Permis de construire à obtenir et des Documents Contractuels demeurés ci-annexés, le tout en conformité avec la destination, telle que fixée à l'Article 4.1.

Tel que lesdits biens se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatives aux présentes.

#### **Division cadastrale à effectuer**

Il est ici précisé que la parcelle ci-dessus cadastrée Section YC numéro 1095 est d'une contenance totale de 00ha 35a 05ca, de laquelle sera distraite la contenance de 00 ha 19 a 65 ca vendue et ce au moyen d'un document d'arpentage à établir aux frais du \*\*\*\*\* par tout géomètre-expert de son choix et qui sera visé dans l'acte constatant la réalisation authentique de la vente.

Cette division s'effectuera conformément au plan établi et approuvé par les parties, lequel est annexé.

#### **1.2. Conditions suspensives**

La présente promesse de Bail à construction est conclue sous les conditions suspensives ci-après, dont la réalisation ne produira pas d'effet rétroactif:

**- Conditions suspensives auxquelles seul le Preneur pourra renoncer :**

La présente promesse de Bail à construction est acceptée sous les conditions suivantes dont seul le **PRENEUR** pourra se prévaloir ou auxquelles il pourra seul renoncer si bon lui semble.

Si l'une quelconque des conditions suspensives ci-après visées n'était pas réalisée dans le délai prévu sauf prorogation dans les conditions ci-après prévues, et que le Preneur n'y ait pas renoncé, la promesse de Bail à construction serait considérée comme caduque et de nul effet, si bon semble au Bailleur, sans indemnité de part et d'autre, et le dépôt de garantie éventuellement ci-après prévu sera restitué par le Bailleur au Preneur dans les quinze jours suivant la non réalisation de la condition suspensive.

#### 1.2.1. Origine de propriété :

Qu'il soit établi au jour de la réalisation de l'acte authentique de Bail, une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif de plus de trente ans.

#### 1.2.2. Urbanisme :

Que les renseignements d'urbanisme et les pièces produites par la commune au jour de la réalisation de l'acte authentique de Bail ne révèlent aucun projet, vices ou servitudes de nature à déprécier de manière significative la valeur de la Parcelle ou à nuire à l'affectation sus-indiquée à laquelle le Preneur la destine.

#### 1.2.3. Situation hypothécaire :

Que la Parcelle soit libre de toute inscription hypothécaire concernant une obligation non acquittée au jour de la réalisation de l'acte authentique de Bail.

#### 1.2.4. Obtention d'un permis de construire :

##### Règles générales :

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par le Preneur d'un Permis de construire **au plus tard le \*\*\*\*\*** et définitif, c'est-à-dire qu'il n'ait pas fait dans les délais légaux ni d'une décision de retrait ni de recours gracieux, hiérarchique ou contentieux, ni d'un déferé préfectoral **au plus tard le \*\*\*\*\***, pour la réalisation sur la Parcelle de l'opération suivante :

- **Construction de \*\*\*\*\* , pour une surface de plancher de 4.413 m<sup>2</sup> avec emprise au sol de 1.125 m<sup>2</sup> environ, dénommé l'Edifice.**

Il est précisé que le Preneur a d'ores et déjà déposé une demande de Permis de construire conforme au projet de construction ci-dessus défini, ainsi justifié par le récépissé de dépôt de la demande de Permis de construire délivré par Monsieur le Maire d'ALIXAN, le \*\*\*\*\* , dont une copie est ci-annexée.

En cas de demande de pièces complémentaires par l'administration, le Preneur s'oblige à y répondre dans le mois de la demande.

La présente condition vaut autorisation immédiate pour le Preneur :

- de déposer à ses frais la demande de permis de construire conformément aux dispositions d'urbanisme applicables ;
- de réaliser également à ses frais et sous sa responsabilité tous sondages, études de sol, de sous-sol, tous prélèvements, toutes analyses.

##### Mise en œuvre :

Dans la mesure d'un dépôt de la demande dans le délai sus-indiqué, il convient d'envisager les hypothèses suivantes, savoir :

II - Si le permis est accordé, le Preneur s'engage à faire procéder à son affichage sur le chantier sans délai, et à justifier du tout auprès du Bailleur, étant précisé que seul l'affichage sur le terrain fait courir à l'égard des tiers le délai de recours contentieux et ce à compter du premier jour d'une période continue de deux mois de cet affichage. Le Preneur devra, en conséquence, faire constater à ses frais, par exploit d'huissier cet affichage à deux reprises : dans les cinq jours suivant la mise en place de l'affichage et dans les cinq jours suivant l'expiration du délai de recours des tiers.

a - Si ce permis fait l'objet d'un recours contentieux, gracieux ou hiérarchique dans les deux mois de son affichage et/ou d'un retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance, la condition suspensive sera réputée comme n'étant pas réalisée et les présentes comme caduques et non avenues sauf si le Preneur décidait de renoncer au bénéfice de ladite condition, faisant alors son affaire personnelle desdits recours.

b - Si ce permis n'a pas fait l'objet ni d'un recours ni d'un retrait dans les délais sus-indiqués, la condition suspensive sera réputée comme étant réalisée.

#### Retrait du permis si non réalisation

Au cas où le permis de construire serait obtenu et que les présentes ne puissent se réaliser, le Preneur devra faire procéder au retrait de ce permis.

#### PROROGATION

**Si, à la date du \*\*\*\*\* :**

a) Le Permis de construire était obtenu mais que les délais de recours des tiers ou du Préfet augmenté du délai de notification prévu à l'article R 600-1 du Code de l'Urbanisme plus cinq jours, ou le délai de retrait administratif ne soient pas expirés, le délai de réalisation de la condition suspensive et de réitération authentique des présentes serait prorogé du temps nécessaire à la purge de l'un ou l'autre de ces délais, avec toutefois un maximum de 3 mois, **soit jusqu'au \*\*\*\*\***.

b) Un recours était introduit contre ladite autorisation, le délai de réalisation de la condition suspensive et de réitération authentique des présentes serait prorogé d'un délai de 3 mois, **soit jusqu'au \*\*\*\*\***.

Les deux cas de prorogations pourraient se cumuler entre eux mais sans jamais pouvoir dépasser au global dans ces deux cas de cumul **le \*\*\*\*\***.

#### 1.2.5. Régularisation d'un bail en l'état futur d'achèvement entre le Preneur et \*\*\*\*\*

Les présentes sont soumises à la non-réalisation de la condition résolutoire suivante :

. dans un délai de \*\*\*\*\* du bail à construction authentique, la non réitération par acte authentique de la promesse de bail en l'état futur d'achèvement sous conditions suspensives, avec \*\*\*\*\* , conforme au projet ci-annexé.

Ou/et :

#### 1.2.6. Régularisation d'une cession des droits résultant du bail à construction et des constructions à édifier entre le Preneur et \*\*\*\*\*

Les présentes sont soumises à la non-réalisation de la condition résolutoire suivante :

. dans un délai de \*\*\*\*\* du bail à construction authentique, la non réitération par acte authentique de la promesse de cession des droits résultant du bail à construction et des constructions à édifier, sous conditions suspensives, avec \*\*\*\*\* , conforme au projet ci-annexé.

1.2.7. \*\*\*\*\*

### **1.3 Dépôt de garantie**

Les Parties conviennent de ne pas prévoir de dépôt de garantie dans le cadre de la promesse de Bail à construction.

### **1.4 Réalisation de la promesse**

La réalisation de la promesse aura lieu **au plus tard le \*\*\*\*\***, par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif du bail, après réalisation de conditions suspensives prévues aux présentes, accompagnée du versement des frais, dans le délai ci-dessus.

Cet acte sera reçu par Maître Geoffroy DUNAND, notaire à VALENCE (26000), 8, Place de la République, avec la participation de Maître \*\*\*\*\* , notaire à \*\*\*\*\*.

Toutefois, si à cette date, les divers documents nécessaires à la régularisation de l'acte n'étaient pas encore portés à la connaissance du notaire chargé de sa rédaction, le délai de réalisation serait automatiquement prorogé aux huit jours calendaires qui suivront la date à laquelle le notaire recevra la dernière des pièces indispensables.

Si l'une des parties vient à refuser de signer l'acte authentique de bail, l'autre pourra saisir le Tribunal compétent dans le délai d'un mois de la constatation de refus (mise en demeure non suivie d'effet, procès-verbal de non-comparution...) afin de faire constater le bail par décision de Justice, la partie défaillante supportant les frais de justice, nonobstant la mise en œuvre de la clause pénale éventuellement stipulée aux présentes.

Si le défaut de réitération à la date prévue de réalisation dûment constaté provient de la défaillance du Preneur, le Bailleur pourra toujours renoncer à poursuivre l'exécution du bail en informant le Preneur de sa renonciation par lettre recommandée avec accusé de réception, ce dernier faisant foi, ou par exploit d'huissier. Les parties seront alors libérées de plein droit de tout engagement sauf à tenir compte de la responsabilité du Preneur par la faute duquel le contrat n'a pu être exécuté, avec les conséquences financières y attachées notamment la mise en œuvre de la clause pénale éventuelle, et de dommages-intérêts si le Bailleur subit un préjudice direct distinct de celui couvert par la clause.

## **ARTICLE 2 : REFERENCES DE PUBLICATION**

### **2.1. Effet relatif**

Acte de dépôt constatant la transmission du bien immobilier objet des présentes du patrimoine du SYNDICAT MIXTE ROVALTAIN au profit de la communauté d'agglomération VALENCE ROMANS AGGLO, suivant acte à recevoir par Maître Geoffroy DUNAND, notaire à VALENCE, préalablement à la réitération authentique des présentes, dont une copie sera publiée au service de la publicité foncière de VALENCE 1<sup>ER</sup>.

## **ARTICLE 3 – CONSISTANCE DE LA PARCELLE– ETAT DES LIEUX**

La Parcelle est donnée à Bail sans garantie de contenance, la différence en plus ou en moins excéderait-elle un vingtième (1/20<sup>e</sup>) devant faire le profit ou la perte du Preneur.

Les Parties conviennent qu'un état des lieux, portant sur la Parcelle, sera contradictoirement établi pour le jour du démarrage du chantier.

## **ARTICLE 4 – DESTINATION - JOUISSANCE**

### **4.1. Destination**

**La Parcelle sera destinée exclusivement à la construction de l'Edifice à vocation DE BUREAUX et à son exploitation, en conformité avec le PLU, les exigences de consommation, de performance et de sobriété énergétique de l'Edifice, telles que détaillées dans le Cahier des Charges.**

Dans ce cadre, le Preneur, qui y a été dûment autorisé par le Bailleur, déclare avoir déposé en mairie d'ALIXAN une demande de Permis de construire portant sur la réalisation de l'Edifice, ci-dessus désigné, ainsi justifié par le récépissé de dépôt de la demande délivré par Monsieur le Maire d'ALIXAN, le \*\*\*\*\* , dont une copie est ci-annexée.

Préalablement au dépôt de toute demande de Permis de construire modificatif, le Bailleur constatera la conformité du dossier de demande de permis de construire modificatif avec les exigences de construction liées à la zone dans laquelle se situe la Parcelle. Il est précisé que ce contrôle préalable du Bailleur ne vaut ni renonciation de sa part à contrôler concrètement la conformité de l'Edifice avec le Cahier des Charges lors des opérations d'achèvement au titre du Bail (**Article 6**), ni renonciation à contrôler concrètement les performances énergétiques de l'Edifice après son achèvement, au cours de son utilisation, tel que prévu à l'**Article.8.2**.

#### **4.2. Jouissance**

Le Preneur doit jouir de la Parcelle conformément à sa destination (**Article 4.1**), sans commettre ni souffrir qu'il y soit fait des dégâts ou des dégradations par des tiers, et il s'interdit de permettre à tout tiers de se comporter sur ladite Parcelle en contradiction avec sa destination et/ou les règles qui s'imposent au Preneur lui-même, spécialement en ce qui concerne les performances énergétiques et consommations liées à l'exploitation de l'Edifice.

A cet effet, si le Preneur met tout ou partie de l'Edifice à la disposition d'un tiers, il s'engage à porter à la connaissance de ce dernier la destination de la Parcelle, ainsi que les exigences de sobriété énergétique impérativement applicables à l'utilisation des lieux.

En aucun cas cependant, le comportement de ce tiers ne peut libérer le Preneur des engagements qu'il prendra au titre du Bail.

### **ARTICLE 5 – ENGAGEMENT DE CONSTRUIRE**

#### **5.1. Demande d'autorisation de construire**

Le Preneur déclare qu'il a déposé une demande de Permis de construire le \*\*\*\*\* , dont une copie intégrale du dossier de demande est ci-annexée.

Les caractéristiques techniques de l'Edifice sont ainsi décrites dans les documents constituant le dossier de demande de Permis de Construire, savoir :

- Dossier de demande de permis de construire déposé le \*\*\*\*\* :

\*\*\*\*\*

#### **5.2. Description de l'Edifice**

En parfaite conformité avec le Permis de Construire à obtenir suivant demande précitée, le Preneur sera tenu de construire un immeuble qui comprendra après achèvement :

A l'extérieur

\*\*\*\*\*

Au rez-de-chaussée

\*\*\*\*\*

Au premier étage :

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

En toiture :

\*\*\*\*\*

Le Preneur sera tenu de poursuivre la construction de l'Edifice jusqu'à son complet Achèvement, en ce compris les éléments d'infrastructure ou d'équipement nécessaires à sa desserte intérieure et, d'une manière générale à sa parfaite fonctionnalité, le tout dans le strict respect du Cahier des Charges, des dispositions légales et réglementaires, des obligations résultant du Permis de construire à obtenir et autres autorisations administratives obtenues par le Preneur pour les besoins de son projet, en ce compris l'exploitation à venir de l'Edifice, aux DTU ainsi qu'aux autres normes techniques en vigueur au moment de la construction.

Conformément au cahier des charges de la ZAC, le Bailleur s'engagera à assurer la desserte de l'Edifice au moment de sa mise en service (voirie et réseaux).

Le Preneur aura seul la qualité de maître de l'ouvrage pour la construction de l'Edifice. Il restera ainsi seul qualifié tant pour donner les instructions nécessaires à la poursuite des travaux.

Le Preneur supportera tous les coûts liés à la réalisation de l'Edifice, ainsi que toutes taxes et redevances diverses générées tant par la construction que par l'exploitation du projet.

### **5.3. Déroulement du chantier**

Le Preneur prendra toutes les dispositions utiles pour n'apporter à autrui aucun trouble de quelque nature que ce soit, à l'exception de ceux résultant du chantier de construction.

D'une façon générale, en cas de trouble causé à autrui par ses travaux de construction et ouvrages, le Preneur sera seul responsable, et il s'engagera à ce que le Bailleur ou ses assureurs ne soient pas inquiétés à ce sujet.

Préalablement au démarrage des travaux, le Bailleur désignera une personne unique interlocuteur du Preneur en ce qui concerne les aspects relatifs à l'organisation et au déroulement du chantier. A défaut de représentant unique, le Preneur s'engage à répondre à toute demande du Bailleur à ce sujet.

### **5.4. Délai d'exécution des travaux de l'Edifice – Garantie financière d'achèvement**

Le Preneur s'oblige à procéder aux déclarations préalables nécessaires, afin de commencer les travaux de construction de l'Edifice **dans un délai de \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*) mois à compter de la date de réitération authentique du Bail, déterminée aux présentes.**

Ce délai correspond aux possibilités normales d'approvisionnement et mobilisation de la main-d'œuvre et des engins nécessaires au commencement des travaux de construction de l'Edifice.

Le Preneur se verra reconnaître la faculté, sous réserve d'en informer préalablement le Bailleur, de reporter la date de début des travaux de TRENTE (30) jours ouvrés au maximum.

Le Preneur s'engagera à notifier au Bailleur la déclaration d'ouverture et de fin de chantier dans les \*\*\*\*\* (\*\*\*\*) jours calendaires de leur signature respective.

Le Preneur devra avoir achevé les travaux de l'Edifice **au plus tard \*\*\*\*\***  
**(\*\*\*\*\*) mois après la date de la déclaration d'ouverture de chantier**, sauf survenance d'une cause légitime de suspension ci-après ou un cas de force majeure.

Le Preneur remettra au Bailleur au plus tard au jour de la réitération authentique du Bail à construction, une copie de la garantie financière d'achèvement extrinsèque par analogie avec l'article R. 261-21 du Code de la Construction et de l'Habitation, contenant cautionnement solidaire au profit du Bailleur et aux termes de laquelle la caution s'oblige à régler le coût des travaux de construction incombant au Preneur en vertu du Bail dans l'hypothèse où le Preneur ne pourrait y faire face.

#### **5.5. Cause légitime de suspension des délais de construction**

A compter de la déclaration d'ouverture de chantier, le Preneur devra poursuivre les travaux de construction de l'Edifice de façon continue et sans interruption, sauf cause légitime de suspension ou cas de force majeure, jusqu'à son complet Achèvement. En ce dernier cas, la date prévue pour l'achèvement de l'Edifice (telle que prévue à l'Article **5.4**) est différée d'un nombre de jours calendaires égal à celui pendant lequel l'évènement considéré a effectivement mis obstacle à toute poursuite des travaux de construction de l'Edifice.

Sont considérés comme des causes légitimes de suspension, dès lors qu'ils ont un impact direct et réel sur la construction de l'Edifice, les événements ci-après, énumérés de manière limitative :

- les intempéries, telles que prises en compte par la réglementation applicable aux chantiers du bâtiment et attestée par la station météorologique la plus proche et reconnues comme telles par la caisse des congés payés de l'industrie du bâtiment ;
- la grève (qu'elle soit générale, particulière au bâtiment et à ses industries annexes ou à ses fournisseurs, ou spéciale aux entreprises travaillant sur le chantier de l'Edifice) ;
- la cessation des paiements, l'admission d'un régime de la sauvegarde, le redressement ou la liquidation d'une ou plusieurs des entreprises effectuant les travaux ou encore de leurs fournisseurs et sous-traitants;
- - La défaillance des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux ou encore de leurs fournisseurs ou des sous-traitants (la justification pourra être apportée par le Bailleur au Preneur au moyen de la production de la copie de toute lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par le maître d'œuvre à l'entrepreneur défaillant) ;
- - La recherche ou la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à l'une ou aux entreprises défaillantes, notamment en redressement ou en liquidation judiciaire ;
- - les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter totalement ou partiellement le chantier ;
  - les troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes, de guerre civile, ou d'attentats ;
  - La découverte dans le sous-sol de vestiges archéologiques, ouvrages ou réseaux non inertes qui n'auraient pas été indiqués par le Bailleur et dont le traitement nécessite un délai de résolution supérieur à 15 jours calendaires ;
  - les accidents de chantier à conditions qu'ils ne soient pas causés par des fautes ou négligences du Preneur ;
  - les difficultés sérieuses d'approvisionnement du chantier en matériaux, lorsque ces difficultés proviennent d'un désordre du marché à l'échelle nationale ou régionale ;
  - retards imputables aux compagnies cessionnaires (E.D.F. - G.D.F. - P.T.T. - Compagnie des Eaux, etc...) ou aux raccordements VRD par les concessionnaires ou à l'aménageur de la ZAC notamment dans le cadre des travaux qu'il doit réaliser ainsi qu'il est dit plus amplement dans le cahier des charges ci-dessus visé.

Si le Preneur entend se prévaloir d'une cause légitime de suspension, il informe au préalable le Bailleur et lui fournit les justificatifs dans les plus brefs délais, par télécopie ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

En cas de contestation relative à un événement pouvant constituer une cause légitime de suspension, les Parties devront se rapporter à un certificat établi, aux frais de l'auteur de la contestation, par un architecte accepté par la partie contestataire.

Toute interruption qui ne serait pas ainsi justifiée en cas de contestation ne pourra pas entraîner une suspension du délai de construction.

#### **5.6. Travaux modificatifs.**

##### **Travaux ne nécessitant pas d'autorisation d'urbanisme et/ou ne portant pas atteinte aux performances énergétiques de l'Edifice**

Que ce soit avant ou après l'Achèvement, les travaux nécessaires aux aménagements, installations et améliorations des locaux compris dans l'Edifice, ainsi que les travaux de remplacement, de réparation, d'entretien ou de mise aux normes de l'Edifice pourront être réalisés par le Preneur, sans l'accord préalable du Bailleur.

##### **Travaux nécessitant une autorisation d'urbanisme et/ou portant atteinte aux performances énergétiques de l'Edifice**

Toutefois, tous travaux intérieurs et/ou extérieurs ayant un impact négatif sur la performance énergétique de l'Edifice et/ou nécessitant l'obtention d'un arrêté de non-opposition à déclaration préalable ou d'un arrêté de permis de construire nécessitera l'accord préalable du Bailleur sauf si la demande de permis de construire modificatif est rendue nécessaire par des contraintes techniques avant la déclaration attestant l'achèvement et la conformité de l'Immeuble. Le Bailleur pourra notamment refuser de donner son accord si la modification demandée n'est pas conforme aux dispositions contenues dans le Cahier des Charges, dans le Permis de Construire et aux dispositions d'urbanisme applicables.

Le Preneur sollicitera l'accord du Bailleur par un courrier adressé à son domicile élu contenant notamment les pièces relatives aux travaux demandés. A défaut de réponse dans les vingt (20) Jours Ouvrés, le Bailleur sera réputé avoir donné son accord auxdits travaux.

Le défaut de sollicitation de l'accord du Bailleur par le Preneur, est constitutif d'un manquement grave à ses obligations issues du Bail.

Le Preneur ne peut démolir l'Edifice, en vue de le reconstruire.

### **ARTICLE 6 – ACHEVEMENT - CONFORMITE**

#### **6.1. Définition de l'achèvement – Généralités**

L'obligation du Preneur d'achever la construction de l'Edifice comporte celle de soumettre au contrôle du Bailleur, l'achèvement et la conformité de l'Edifice :

(i) aux dispositions du Permis de Construire à obtenir, du(des) permis de construire modificatif(s) ultérieur(s) éventuel(s) et du (des) permis de construire modificatif(s) ultérieur(s) éventuel(s),

(ii) au Cahier des Charges,

(iii) et au Bail, plus généralement.

Les Parties conviennent que l'achèvement au titre du Bail s'entendra d'une construction conforme aux exigences du Permis de Construire à obtenir, au(x) permis de construire modificatif(s) éventuel(s) et au(x) permis de construire modificatif(s) éventuel(s), aux Documents Contractuels et du Cahier des Charges.

Compte tenu de la nature particulière de l'Edifice et des contraintes liées au site dans lequel il s'insère, l'achèvement, au sens du Bail, se compose de deux volets :

- d'une part, une constatation de l'achèvement « matériel » de l'Edifice, relative à la réalisation physique de l'ensemble des travaux de l'Edifice, par référence aux dispositions du Permis de Construire à obtenir, du (des) permis de construire modificatif(s) ultérieur(s) éventuel(s) et du (des) permis de construire ultérieur(s) éventuel(s) (i), ainsi que par référence aux éléments « statiques » du Cahier des Charges (ii). Ces éléments « statiques » sont définis comme toute disposition du Cahier des Charges relative aux ouvrages, équipements et installations composants l'Edifice établissant, en tout ou en partie, leurs normes et exigences de construction ;

- d'autre part, ensuite de la constatation de l'achèvement matériel, une constatation de son achèvement « dynamique » de l'Edifice, relative au respect des exigences « dynamiques » du Cahier des Charges (mentionnées notamment à l'Article 8.2.1), par le moyen de divers contrôles et mesures des performances énergétiques de cet Edifice.

### **6.2. Achèvement matériel**

L'Achèvement de l'Edifice se définit comme le fait matériel d'avancement des constructions tel que défini aux dispositions du Permis de Construire à obtenir, du (des) permis de construire ultérieur(s) éventuel(s), et de l'article R. 261-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Dès que le Preneur considère que l'Edifice est matériellement achevé conformément au Bail et aux aspects statiques du Cahier des Charges, le Preneur fait connaître au Bailleur la date du début des opérations préalables à la constatation de l'achèvement matériel, par lettre recommandée avec accusé de réception.

A cette occasion, le Bailleur est invité à constater la conformité matérielle de l'Edifice aux références précitées.

Cette invitation doit parvenir au Bailleur moins de 15 jours ouvrés après la date de constatation de l'achèvement de l'Edifice, et au plus tard 15 jours après le délai prévu à l'article 5.4 sous réserve d'un éventuel retard du chantier.

La date de début des opérations de constatation de l'achèvement matériel de l'Edifice est comprise entre le 10ème et 20ème jour ouvrés suivant la première présentation de la lettre recommandée avec accusé de réception précitée.

Le délai prévisionnel de ces opérations est porté à 15 jours ouvrés après leur point de départ.

Durant ces opérations, le Bailleur vérifie que les travaux sont conformes aux autorisations d'urbanismes précitées et au Bail.

### **6.3. Achèvement dynamique**

Afin que l'achèvement dynamique soit concomitant avec l'achèvement matériel, le Bailleur sera invité à constater l'achèvement des éléments permettant la gestion technique de l'Edifice, appelé l'achèvement dynamique, dans les mêmes conditions que celles applicables à l'achèvement matériel.

Pendant les quinze (15) jours qui précèdent l'achèvement matériel, il est procédé à la vérification des dispositifs permettant de mesurer l'atteinte des performances énergétiques pour s'assurer de leur fonctionnement.

Cela comprend notamment les points de comptage par usage et par zone, la gestion technique centralisée et le dispositif permettant la transmission automatique des données énergétiques, tel que mentionné au 8.2, que le Preneur s'engage à mettre en place et maintenir en parfait état de fonctionnement.

Durant cette période de quinze (15) jours, le Preneur procédera à la mise en fonctionnement « normal » du bâtiment pendant sept (7) jours (CVC, éclairage, ECS,...) et fournira au Bailleur les courbes de charges obtenues pour les différents postes.

L'immeuble étant inoccupé à ce stade, cette vérification ne pourra pas mesurer l'atteinte effective des performances énergétiques prévues dans le plan de mesure (le plan de mesure a été réalisé en considération d'un immeuble occupé).

Cette vérification porte, plus largement, sur le niveau d'instrumentation de l'Edifice, tel que proposé par le Preneur dans le plan de mesure.

### **Constat de l'Achèvement de l'Edifice**

Plusieurs hypothèses pourront alors se présenter :

#### **Première hypothèse :**

A l'issue des opérations de constatation de l'Achèvement de l'Edifice, si le Bailleur estime cet Achèvement est atteint, les Parties datent et signent un constat d'achèvement.

#### **Deuxième Hypothèse :**

A l'issue des opérations de constatation de l'Achèvement, le Bailleur refuse d'accepter l'Achèvement :

- (i) Soit parce que les dispositifs permettant de mesurer l'atteinte des performances énergétiques ne fonctionnent pas,
- (ii) Soit en cas de malfaçon, d'irrégularité, non-respect des autorisations d'urbanismes précitées et/ou du bail.

Dans cette hypothèse, le Bailleur expose les motifs de son refus dans un procès-verbal.

En cas de refus du Bailleur d'accepter l'Achèvement, le Preneur peut :

(i) soit reprendre sans délai les travaux de l'Edifice pour atteindre l'Achèvement. Ensuite, le Preneur invite à nouveau le Bailleur à en constater l'achèvement, suivant le même processus que celui précédemment décrit, jusqu'à ce que cet achèvement soit atteint ou que le Bailleur invoque le manquement du Preneur.

(ii) soit contredire le refus du Bailleur. Dans ce cas et à défaut d'accord sur les travaux dont la réalisation serait d'après le Bailleur indispensable à l'Achèvement, les Parties s'accordent un délai de deux (2) jours ouvrés pour trouver un accord. A défaut la partie la plus diligente fera appel à un expert désigné sur la liste de la Cour d'appel de GRENOBLE. La date du procès-verbal signé par les Parties et par l'expert sera la date d'achèvement.

Les frais d'expertise seront à la charge de la partie défaillante.

Le retard du Preneur dans l'Achèvement l'Edifice pourrait être constitutif, d'une inexécution grave de ses engagements au titre du Bail. Il encourt une pénalité calculée par jour calendaire de retard égale à un (1) jour de loyer encaissé au titre de la location de l'immeuble pris à bail les dix premiers jours de retard soit \*\*\*\*\* euros et deux (2) jours de loyer au-delà soit \*\*\*\*\* euros.

Compte tenu de l'intention du Preneur de vendre/bail en l'état futur d'achèvement l'Edifice à différents investisseurs, les Parties conviennent que la constatation de l'Achèvement sera réalisée en présence de ces acquéreurs/locataires.

### **6-4- Conformité**

Le Preneur s'obligera à faire toute diligence pour obtenir dans les plus brefs délais les éléments permettant de justifier de la conformité de l'Edifice par rapport au Permis de Construire à obtenir et au(x) permis de construire modificatif(s) éventuel(s).

Il s'obligera à cet effet à effectuer toutes les démarches administratives nécessaires et à exécuter, le cas échéant, sous son entière responsabilité, dans son meilleur délai, les travaux modificatifs ou complémentaires nécessaires à l'effet de cette conformité. Sur ce point, il est ci-après littéralement relaté les dispositions suivantes :

Article R. 462-1, Code de l'urbanisme :

*« La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux est signée par le bénéficiaire du permis de construire ou d'aménager ou de la décision de non-opposition à la déclaration préalable ou par l'architecte ou l'agréé en architecture, dans le cas où ils ont dirigé les travaux.*

*Elle est adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal au maire de la commune ou déposée contre décharge à la mairie. Lorsque la commune est dotée des équipements répondant aux normes fixées par l'arrêté du ministre chargé de l'urbanisme prévu à l'article R. 423-49, la déclaration peut être adressée par courrier électronique dans les conditions définies par cet article.*

*Le maire transmet cette déclaration au préfet lorsque la décision de non-opposition à la déclaration préalable ou le permis a été pris au nom de l'Etat, ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale lorsque la décision de non-opposition à la déclaration préalable ou le permis a été pris au nom de cet établissement public »*

Article R. 462-6, Code de l'urbanisme :

*« A compter de la date de réception en mairie de la déclaration d'achèvement, l'autorité compétente dispose d'un délai de trois mois pour contester la conformité des travaux au permis ou à la déclaration.*

*Le délai de trois mois prévu à l'alinéa précédent est porté à cinq mois lorsqu'un récolement des travaux est obligatoire en application de l'article R. 462-7 »*

Article R. 462-10, Code de l'urbanisme :

*« Lorsqu'aucune décision n'est intervenue dans le délai prévu à l'article R. 462-6, une attestation certifiant que la conformité des travaux avec le permis ou la déclaration n'a pas été contestée est délivrée sous quinzaine, par l'autorité compétente, au bénéficiaire du permis ou à ses ayants droit, sur simple requête de ceux-ci. En cas de refus ou de silence de l'autorité compétente, cette attestation est fournie par le préfet, à la demande du bénéficiaire du permis ou de ses ayants droit »*

Par ailleurs, le Preneur s'obligera à notifier au Bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) accompagnée des attestations prévues par la réglementation.

A l'issue du délai de trois (3) mois fixé par l'article R 462-6 du Code de l'urbanisme, porté à cinq (5) mois lorsqu'un récolement des travaux est obligatoire en application des dispositions de l'article R. 462-7 du Code de l'urbanisme, à compter de la réception de la déclaration d'achèvement des travaux, pendant lequel le Maire de la commune d'ALIXAN peut contester la conformité, le Preneur attestera au Bailleur selon le cas :

- soit de l'absence d'opposition de la part du maire d'ALIXAN et le cas échéant du récolement des travaux ;

- soit, dans le cas contraire, de la mise en demeure effectuée par le maire d'ALIXAN avec indication du (ou des) motif(s) de non-conformité.

Dans le premier cas, le Preneur adressera au Bailleur (i) la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux comprenant les attestations de conformité du maître d'œuvre retenu pour l'opération par le Preneur, (ii) l'avis signé par le maire d'ALIXAN de réception de cette dernière et (iii) l'attestation certifiant que la conformité des travaux n'a pas été contestée par le maire d'ALIXAN, ou à défaut par le Préfet conformément aux dispositions de l'article R. 462-10 du Code de l'urbanisme.

Dans le second cas, le Preneur adressera au Bailleur une copie de la mise en demeure du maire d'ALIXAN et fera effectuer sous son entière responsabilité et à ses frais, risques et périls, les travaux nécessaires pour lever le (ou les) motif(s) de non-conformité ou selon le cas déposera dans son meilleur délai une demande de permis de construire modificatif, objet de la mise en demeure, et ce dans le respect de l'article 5.6 ci-dessus

Une fois ces travaux effectués et/ou le permis de construire modificatif obtenu de manière définitive, le Preneur suivra alors la procédure ci-dessus définie pour obtenir la conformité de l'Edifice aux autorisations administratives de construire.

Pour le respect des obligations du Preneur, le Bailleur s'interdira en tant que de besoin, de faire effectuer dans l'Edifice, avant et après l'Achèvement tous travaux pouvant faire obstacle à la conformité.

#### **ARTICLE 7 – DUREE – ENTREE DANS LES LIEUX**

Le Bail est consenti et accepté **pour une durée de QUATRE VINGT DIX NEUF (99) ans, à compter de la date de signature authentique du Bail à construction.**

Les Parties sont convenues que le Preneur entre dans les lieux à compter de la même date.

Le Bail prendra fin de plein droit par l'arrivée du terme ci-dessus, sans qu'il soit nécessaire d'effectuer la moindre formalité. L'échéance de ce terme ci-dessus n'ouvrira pas droit à indemnité, de part ou d'autre. La fin du bail sera constatée par Huissier, les frais afférents seront pris en charge par les Parties.

#### **ARTICLE 8 – LOYER**

En contrepartie des droits qui résultent pour lui du Bail, le Preneur sera obligé de verser un loyer fixe et, si ces conditions en sont réunies, un loyer variable.

##### **8.1. Loyer fixe**

###### **8.1.1. Montant du loyer fixe**

Le Preneur sera débiteur d'un loyer dit « fixe » (par opposition au loyer dit « variable », ci-après), au profit du Bailleur.

**Le loyer fixe sera de CENT QUARANTE EUROS HORS TAXES (140,00 EUR HT) par m<sup>2</sup> de surface de plancher autorisée par le Permis de construire, soit sur la base d'une surface de plancher autorisée de 4.413m<sup>2</sup>, un loyer fixe de 617.820,00 euros Hors Taxes, et est exigible au jour de la signature authentique du Bail à construction.**

Il sera payé de la manière suivante :

- (i) **À concurrence de 85%, au jour du caractère définitif du bail à construction objet des présentes ; toute condition suspensive levée ou/et résolutoire non réalisée,**
- (ii) **Le solde, au plus tard au jour de l'Achèvement**

###### **8.1.2. Modalités de règlement (loyer fixe)**

Le loyer fixe sera payable dans un délai de trente (30) jours calendaires à compter de ce terme.

A compter du quinzième jour qui suit une mise en demeure restée infructueuse, le retard dans le paiement d'un loyer fixe fait courir sur son montant des intérêts au taux appliqué par la BCE à son opération de refinancement la plus récente, majoré de cinq (5) points, à partir du jour suivant le terme extrême prévu pour le paiement du loyer fixe. Tout taux de remplacement s'appliquera automatiquement en cas de disparition de ce taux. A défaut d'un taux de remplacement, la plus diligente des Parties pourra demander en Justice la désignation d'un expert afin de fixer un nouveau taux équivalent, chacune des Parties s'engageant à appliquer le taux ainsi fixé.

S'ajoute, une indemnité de quarante euros (40 €) minimum par retard constaté pour frais de recouvrement, à moins que lesdits frais effectivement engagés par le Bailleur ne soient supérieurs.

De plus, tout retard de paiement d'une durée égale ou supérieure à dix (10) jours rendra automatiquement toute somme encore due à cet instant par le Preneur au Bailleur immédiatement exigible.

## **8.2. Loyer variable**

### **8.2.1. Montant du loyer variable version « dynamique »**

Le Preneur, dans le cadre du Cahier des Charges, s'engagera à construire un Edifice avec certaines exigences en termes de performance énergétique. Afin de sanctionner éventuellement le non-respect des seuils de performances énergétiques, le Preneur pourra être débiteur d'un loyer « variable » dans les conditions ci-après.

Dans les six (6) mois suivant l'Achèvement, le Preneur vérifiera l'atteinte des performances énergétiques conformément au plan de mesure et procédera le cas échéant aux réglages nécessaires.

Pour la période débutant après cette période de mesure, **et pendant trois années**, le Preneur pourra être débiteur d'un loyer dit « variable » (par opposition au loyer « fixe »), au profit du Bailleur. Précision est faite que ce loyer variable, s'il était dû, s'ajouterait au loyer fixe, sans s'y substituer.

**Ce loyer variable est TRENTE EUROS (30,00 EUR) euros hors taxes/an/m<sup>2</sup> de surface de plancher autorisé par le Permis de construire, soit sur la base d'une surface de plancher autorisée de 4.413m<sup>2</sup>, un loyer variable de 132.390,00 euros Hors Taxes/an.**

Ce loyer variable serait dû si, sur une année donnée après contrôles suivant les modalités, règles de calcul et procédés établis par le PLAN DE MESURE (Documents Contractuels) :

- la puissance électrique appelée dans l'Edifice venait à dépasser trente (30) VA/m<sup>2</sup> de surface de plancher (hors process d'activité et déduction faite de la puissance instantanée éventuellement produite et autoconsommée par l'Edifice);
- et/ou la consommation électrique de tous usages dans l'Edifice venait à être supérieure à cent (100) KWh<sub>ep</sub>/m<sup>2</sup> de surface RT /an (hors process d'activité et déduction faite de l'électricité éventuellement produite et autoconsommée par l'Edifice).

On considère un équipement comme faisant partie du process d'activité dès lors que son usage est spécifiquement lié à l'activité principale de l'occupant de l'Edifice et dont toute contrainte d'usage porterait atteinte à la bonne réalisation de cette activité (par exemple : une cuisine pour un restaurant, des serveurs informatiques pour un hébergeur de site internet, etc.). En revanche les équipements bureautiques ou de salle de détente du personnel (par exemple : machine à café, micro-ondes,...) ne peuvent être considérés comme du process.

A l'effet de permettre les vérifications nécessaires pour déterminer notamment :

(i) si le loyer variable est dû ;

(ii) et, dans l'affirmative, son montant,

le Bailleur pourra effectuer, au cours de l'année civile et, en tout état de cause, avant son échéance, tout contrôle grâce au système de transmission automatique des données de consommation électrique de l'Edifice. Ces contrôles suivront les modalités, règles de calcul et procédés établis par PLAN DE MESURE (Documents Contractuels).

Ce PLAN DE MESURE prévoira notamment que l'Edifice devra être équipé d'un outil de mesure dynamique dont les marges d'erreurs sont certifiées. Cet outil intégrera en temps réel l'ensemble des puissances électriques appelées et produites par l'Edifice par temps de dix (10) minutes, et produira une courbe annuelle de la différence que l'on appellera puissance électrique nette appelée. L'intégrale de cette courbe sur une année donnera la consommation électrique nette annuelle. Le nombre d'occurrence où la puissance électrique nette dépasse le seuil de 30 VA/m<sup>2</sup> est calculé directement sur la courbe de charge.

Il appartiendra au Preneur de mettre en œuvre tout moyen permettant de mesurer et déduire les besoins énergétiques spécifiques pour les process d'activité.

A cet effet, le Preneur s'engagera à laisser tout accès à l'Edifice au Bailleur ou à toute personne ayant reçu cette mission du Bailleur.

Au plus tard, quinze (15) jours calendaires avant une intervention de mesures et de contrôles prévue, le Bailleur informera le Preneur par LRAR de la date de cette intervention, et l'invite à y assister, afin d'émettre toute observation qui lui paraîtrait alors utile.

Ses observations seront discutées et le résultat de cette discussion sera consigné dans un procès-verbal de mesures et contrôle, que les Parties doivent signer et dater.

Si le Preneur ne se rendait pas à l'invitation du Bailleur, les contrôles et mesures effectués seraient réputés effectués de manière contradictoire et définitive.

Si le Bailleur manquait à inviter le Preneur à temps, les mesures et contrôles ne pourraient, en revanche, être réputés contradictoires et définitifs.

Si, sur une année civile donnée, les mesures et contrôles faisaient apparaître que la puissance électrique nette appelée et que la consommation électrique nette de tous usages est inférieure ou égale au seuil qui la concerne, aucun loyer variable n'est dû au titre de cette année-là.

Si, en revanche, les mesures et contrôles faisaient apparaître que la puissance électrique nette appelée et/ou la consommation énergétique nette de tous usages dépassaient le seuil qui concerne respectivement chacune de ces données, le loyer variable est dû et son montant s'établit par application du tableau suivant :

**TABLEAU  
D'ABATTEMENT  
LOYER VARIABLE**

		Consommation électrique nette en KWhep/m <sup>2</sup> RT.an (Electricité consommée – Electricité produite)						
			<100	entre 100 et 105	entre 105 et 110	entre 110 et 115	entre 115 et 120	>120
		Abattement	100%	80%	60%	40%	20%	0%
Nombre d'occurrence où la puissance électrique nette appelée est strictement supérieure à 30 VAélectrique/m <sup>2</sup> SdP  (Puissance appelée – puissance produite)	0 à 20	100%	100%	80%	60%	40%	20%	0%
	entre 21 et 40	75%	75%	60%	45%	30%	15%	0%
	entre 41 et 70	50%	50%	40%	30%	20%	10%	0%
	entre 71 et 120	25%	25%	20%	15%	10%	5%	0%
	>120	0	0	0	0	0	0%	0

**A raison des obligations d'entretien et de maintenance pesant sur le Preneur (Article 11), il est convenu que la formule de calcul de la part variable n'est affectée d'aucun coefficient relatif à un éventuel vieillissement de l'Edifice.**

### **8.2.2. Modalités de règlement**

Si, sur une année civile, ces conditions sont réunies, le loyer variable sera dû, annuellement, à terme échu.

Il sera payable le 31 janvier, dans un délai de trente (30) jours calendaires à compter de son terme de paiement.

A compter du quinzième jour qui suit une mise en demeure restée infructueuse, le retard dans le paiement d'un loyer variable fait courir sur son montant des intérêts au taux appliqué par la BCE à son opération de refinancement la plus récente, majoré de cinq (5), à partir du jour suivant le terme extrême prévu pour le paiement du loyer variable. Tout taux de remplacement s'appliquera automatiquement en cas de disparition de ce taux. A défaut de taux de remplacement, la plus diligente des Parties pourra demander en Justice la désignation d'un expert afin de fixer un nouveau taux équivalent, chacune des Parties s'engageant à appliquer le taux ainsi fixé.

S'ajoutera une indemnité de quarante euros (40) € minimum par retard constaté pour frais de recouvrement, à moins que lesdits frais effectivement engagés par le Bailleur ne soient supérieurs.

De plus, tout retard de paiement d'une durée égale ou supérieure à compter de l'échéance du loyer rendra automatiquement toute somme encore due à cet instant par le Preneur au Bailleur immédiatement exigible.

## **ARTICLE 9. – PROPRIETE – LOCATION – DISPOSITION**

### **9.1. Propriété de l'Edifice**

L'Edifice, réalisé par le Preneur tel que précédemment exposé, demeurera sa propriété pendant toute la durée dudit Bail.

Au terme du Bail, cet Edifice et tous immeubles par incorporation ou destination qui y auront été réalisés accèderont, de plein droit, sans besoin d'une constatation par un acte notarié, au Bailleur, le tout sans indemnité, conformément à l'article L. 251-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

### **9.2. Location de l'Edifice**

Le Preneur pourra conférer à des tiers la jouissance de l'Edifice, pour une durée n'excédant pas celle du Bail restant à courir. Si le Preneur souhaite que ces tiers puissent se maintenir dans les lieux après le terme du Bail, quelle qu'en serait la cause, il pourra requérir l'intervention du Bailleur, afin que ce dernier, s'il le souhaite, puisse accepter de poursuivre au-delà du terme du Bail les accords préalablement intervenus avec ces tiers, aux conditions qui lui agréeront.

A défaut d'une telle intervention du Bailleur, à l'expiration du Bail, quelle qu'en soit la cause, tous baux, locations, prêts ou conventions d'occupation quelconques consentis par le Preneur ou ses ayants cause prendront fin de plein droit.

Il est rappelé que la présence de tiers occupant de tout ou partie de l'Edifice ne libèrera aucunement le Preneur de ses engagements au profit du Bailleur.

Nonobstant ce principe, s'agissant des exigences de performance énergétique, de sobriété et de consommation applicables à l'Edifice, il est conseillé au Preneur de les répercuter, en miroir, sur tout tiers occupant l'Edifice, afin d'éviter que le Preneur ne se trouve en défaut de respecter ses engagements au titre du Bail par le simple fait de ces tiers.

Par ailleurs, au titre des assurances obligatoires en période d'exploitation de l'Edifice, le Preneur devra imposer à tout tiers occupant la souscription de différentes polices, dont les conditions sont détaillées à l'Article **10.2**.

### **9.3. Disposition du droit issu des présentes (droit réel immobilier, de type superficiaire)**

Après l'Achèvement, le Preneur disposera librement de tout ou partie de ses droits issus du présent Bail, à quelque titre et pour quelque cause que ce soit.

En cas de disposition antérieure à l'Achèvement, quelle qu'en soit l'ampleur, le titre et la cause, le Preneur initial demeurera garant du nouveau titulaire du Bail, jusqu'à ce que l'Achèvement soit constaté et tout nouveau titulaire du Bail demeure aussi garant de son ayant cause, jusqu'à l'Achèvement en application de l'article L 251-3 du Code de la construction et de l'habitation.

Le Preneur rappelle qu'il a prévu de céder son droit au bail et de céder en l'état futur d'achèvement les constructions à édifier sur la Parcelle à plusieurs investisseurs. Le Bailleur déclare en voir parfaite connaissance et dispense expressément le Preneur de solliciter son intervention auxdits actes, précisant vouloir se contenter de la notification prévue ci-après.

Tout nouveau bénéficiaire du Bail sera directement engagé envers le Bailleur, dans les termes des présentes, à compter de l'acte qui a opéré ce transfert et sur les biens dépendant du volume dont il est Preneur.

Tout transfert des droits issus du présent Bail devra être signifié au Bailleur par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, dans les dix (10) jours de sa date d'effet.

Une copie exécutoire de l'acte sera délivrée au Bailleur aux frais du nouveau titulaire du Bail.

## **ARTICLE 10 - ASSURANCES**

### **10.1. Assurances afférentes à la construction de l'Edifice**

Le Preneur sera tenu de souscrire pour la réalisation de toute construction :

- l'assurance de responsabilité (constructeur non réalisateur) prescrite par l'article L. 111-28 du Code de la construction et de l'habitation ;
- l'assurance de "dommages-ouvrages" prescrite par l'article L. 111-30 du Code de la construction et de l'habitation ;
- une assurance "tous risques chantiers" garantissant notamment la construction à édifier contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux et les catastrophes naturelles.

Le Preneur devra imposer et vérifier que toutes les entreprises chargées des travaux, fournitures et prestations de réalisation de tout ou partie de l'Edifice sont assurées, auprès d'assureurs notoirement solvables par des polices couvrant leur responsabilité et, notamment :

- une assurance décennale (pour celles de ces entreprises qui réalisent des ouvrages et travaux en relevant légalement) ;
- une assurance de responsabilité civile professionnelle, devant couvrir les conséquences pécuniaires des dommages causés aux tiers et au Bailleur.

Ces entrepreneurs devront fournir au Preneur tous documents attestant qu'ils sont à jour du paiement de leurs primes. A première demande du Bailleur, le Preneur lui communiquera lesdits documents.

### **10.2. Assurances afférentes à l'exploitation de l'Edifice**

Pendant toute la durée du Bail, le Preneur devra maintenir l'Edifice et les constructions assurés pour les dégâts causés par :

- un incendie, une explosion, la foudre ou encore l'électricité ;
- des tempêtes, des ouragans, la grêle ;
- les chutes d'aéronefs ;
- des dégâts des eaux ;
- des grèves, des émeutes, des mouvements populaires, des actes de terrorisme et de sabotage ;
- des catastrophes naturelles.

Le Preneur devra en outre assurer sa responsabilité civile notamment en sa qualité de propriétaire des constructions, ouvrages et installations. Ces assurances devront garantir la construction pour un montant suffisant au regard des capacités d'assurance de manière à permettre, si elle est possible, la reconstruction des locaux ou leur remise en état.

Le Preneur justifiera de ces assurances et de l'acquit exact des primes à toute demande du Bailleur.

Il devra demeurer à jour du paiement des primes. Le Preneur fournira, à première demande du Bailleur, une attestation d'assurance ou note de couverture, justifiant de la souscription des polices susmentionnées et leur maintien.

Si le Preneur devait mettre tout ou partie de l'Edifice à la disposition d'un tiers, il s'engagera à imposer et obtenir de ce dernier la souscription et le maintien de garanties d'assurances aux moins égales à celles qui pèsent sur lui.

En aucun cas cependant, l'assurance de ce tiers ne pourra libérer le Preneur des engagements d'assurance qui seront les siens au titre du Bail.

### **10.3. Déclaration de sinistres et reconstruction**

Le Preneur devra déclarer aux assureurs concernés tout sinistre qui compromet la solidité, le clos et le couvert de l'Edifice ou, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, menace de le rendre ou le rend impropre à sa destination. Le Preneur devra en informer le Bailleur au plus tard dans un délai de 5 jours.

Dans la mesure où il n'existerait aucune impossibilité de reconstruction ou de remise en état des biens détruits, 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, dans la limite de couverture des assurances, l'indemnité versée par la ou les compagnies d'assurances devant être employée à la reconstruction de l'Edifice ou à sa remise en état ou à la reconstruction des parties détruites, le tout sauf :

- décision commune contraire des Parties,
- si la destruction résulte d'un événement présentant les caractères de la force majeure.
- la non-obtention des autorisations administratives définitives nécessaires à la remise en état de l'immeuble ;
- impossibilité technique de réparation ou de remise en état.

Dans ces hypothèses d'exonération de reconstruction, les indemnités versées par les compagnies d'assurance resteront, en ce cas, acquises au Bailleur. Le Preneur devra informer le Bailleur de sa décision dans un délai raisonnable.

Dans le cas où le Preneur a l'obligation de reconstruire ou de remettre en état les biens détruits, et s'il n'a pas commencé les opérations nécessaires à la reconstruction ou la remise en état dans un délai de trois (3) mois après la date d'obtention des autorisations administratives définitives qui seraient nécessaires à cet effet, le Preneur s'engagera à verser les indemnités reçues de son (ses) assureur(s) sur un compte séquestre.

A compter du versement des indemnités reçues sur le compte séquestre conformément au paragraphe ci-dessus et dans l'hypothèse où le Preneur n'aurait pas commencé les opérations nécessaires à la reconstruction ou à la remise en état dans un nouveau délai de six (6) mois, le Preneur s'engagera à ce que les sommes versées sur ce compte séquestre soient transférées au Bailleur, afin de lui permettre d'affecter ces indemnités à la reconstruction ou à la remise en état des biens sinistrés, ce à quoi il s'oblige expressément.

Le Preneur s'engagera, par ailleurs, à régler au Bailleur, à première demande, les sommes correspondant aux franchises qui pourraient être prévues par les polices et à respecter les dispositions prévues au paragraphe ci-dessus.

Pour la reconstruction et la 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.

#### **10.4. Procédure de fixation des indemnités d'assurances**

La fixation du montant des indemnités pouvant être dues par les compagnies d'assurances à raison d'un sinistre partiel qui compromet la solidité, le clos et le couvert de l'Edifice ou, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rend ou menace de le rendre impropre à sa destination, ou à raison d'un sinistre total survenu dans les locaux, sera négociée par le Preneur en présence du Bailleur ou lui dûment appelé.

Les offres qui seraient faites par les assureurs ne peuvent être acceptées par le Preneur qu'avec l'accord du Bailleur, mais celui-ci ne peut différer sa réponse au-delà d'un délai maximum d'un (1) mois à partir de la notification qui lui est faite par lettre recommandée avec avis de réception. Passé ce délai, le silence du Bailleur vaudra acceptation. Tout refus par le Bailleur de l'offre des assureurs devra être justifié.

Le Preneur devra en outre acquitter directement ou rembourser au Bailleur, tous les frais, droits et honoraires d'expertise engagés et dont le montant sera dûment justifié, qui pourraient être dus sauf inexécution des obligations du Bailleur, telles que définies au présent **Article 10.4** ci-dessus.

### **10.5. Cas particuliers**

En cas d'impossibilité absolue de reconstruction ou de remise en état de l'Edifice détruit en totalité ou en partie, cette impossibilité étant reconnue contradictoirement entre les Parties ou attestée par tout moyen de preuve indiscutable, ou dans l'hypothèse où le Preneur n'est pas tenu d'une obligation de reconstruire, il sera convenu ce qui suit.

#### **a) S'agissant du Bail :**

1- En cas de sinistre partiel : le Bail se poursuivra jusqu'à son terme. L'obligation de construire du Preneur comme l'accession du Bailleur à la propriété de l'Edifice sera limitée aux portions de l'Edifice et installations non détruites par le sinistre.

2- En cas de sinistre total : le Bail prendra fin à la fin du mois au cours duquel l'impossibilité de reconstruire a été reconnue contradictoirement entre les Parties, ou, à défaut d'accord entre les Parties quant à la constatation de l'impossibilité de reconstruire, par décision du juge saisi par la partie la plus diligente des Parties, lequel juge statuant également sur les indemnités qui pourraient être dues conformément aux dispositions de l'Article 251-7 du Code de la Construction et de l'Habitation, évaluées à la date de refus de délivrance de l'autorisation de construire.

Le Bailleur reprendra à son choix l'Edifice, remis dans son état d'origine par le Preneur, sous sa responsabilité et à ses frais, ou les vestiges résultant de la destruction de l'Edifice.

Toutefois, les frais notamment de déblais, de décontamination, de dépollution, de démolition, de désamiantage seront attribués définitivement à la partie qui en assume effectivement la charge. Chacune des Parties supportera dans les mêmes conditions tous frais, impôts et taxes pouvant grever la perception par elles de la portion des indemnités lui revenant.

## **ARTICLE 11 – MAINTENANCE ET EXPLOITATION**

### **11.1. Maintenance matérielle de l'Edifice**

Le Preneur sera tenu de maintenir l'Edifice en bon état d'entretien, de réparations de toute nature et de conformité au Bail. Le Preneur répondra de l'incendie de l'Edifice, quelle qu'en soit la cause.

A cet effet, le Preneur assumera, pendant la durée du Bail, l'intégralité des charges afférentes à ces dépenses.

Il sera également convenu que le Preneur devra effectuer, à ses frais exclusifs et sous sa responsabilité, toutes les réparations et tous les travaux d'entretien de toute nature qui s'avèreraient nécessaires, y compris les grosses réparations telles que définies à l'article 606 du Code civil, ainsi que le remplacement, au fur et à mesure des besoins, de tous les éléments de l'Edifice et de son aménagement, de manière à ce que le Bailleur n'assume aucune obligation ou dépense de quelque nature que ce soit.

Le Preneur devra également veiller à ce que l'Edifice respecte les différentes réglementations impératives et les Documents Contractuels, à quelque époque que ce soit, qui lui sont applicables, et effectuer les travaux de mises aux normes appropriés à ses frais et sous sa responsabilité.

Pour l'entretien et le contrôle permanent de son installation de protection contre l'incendie, le Preneur devra se conformer aux règles en vigueur. Il fournira au Bailleur les rapports de la commission de sécurité compétente, ainsi que, le cas échéant, le certificat de l'assemblée plénière des sociétés d'assurance dommages (APSAD) correspondant à l'Edifice, dès sa réception.

Enfin, le Preneur devra faire effectuer des contrôles de sécurité périodiques annuels concernant toutes les installations techniques. Pour satisfaire à cette obligation, le Preneur souscrira un abonnement auprès d'un organisme de première notoriété, agréé par l'assemblée plénière des sociétés d'assurances dommages (APSAD) et bénéficiant d'une assurance responsabilité civile, destiné à la vérification des installations électriques et des extincteurs ainsi que la prévention et le contrôle incendie.

D'une manière générale, le Preneur s'engagera à justifier, à première demande du Bailleur, de la souscription de tous les contrats nécessaires ou utiles à la gestion technique de l'Edifice auprès d'entreprises qualifiées. Le Preneur s'engagera à justifier, de manière identique, le respect des conditions de garantie des divers constructeurs ou installateurs.

### **11.2. Maintenance dynamique de l'Edifice – Exploitation**

Le Preneur partagera les objectifs énergétiques fixés par le Bailleur et déterminants de son engagement. A ce titre, le Preneur consentira pleinement aux dispositions de l'article 8.2.1 « Montant du loyer variable version dynamique » et déclare vouloir s'y soumettre en cas d'inexécution.

Le Preneur sera par ailleurs tenu d'entretenir et d'exploiter l'Edifice de manière à maintenir pendant toute la durée du bail les performances énergétiques, de sobriété et de consommation de l'Edifice en deçà des seuils fixés dans le cahier des charges et dans le présent bail, à savoir :

- Que la puissance électrique appelée dans l'Edifice ne dépasse pas trente (30) VA/m<sup>2</sup> de surface de plancher (hors process d'activité et déduction faite de la puissance instantanée éventuellement produite par l'Edifice) ;
- Que la consommation électrique de tous usages dans l'Edifice ne dépasse pas cent (100) KWh<sub>ep</sub>/m<sup>2</sup> de RT /an (hors process d'activité et déduction faite de l'électricité éventuellement produite par l'Edifice).

Lors des travaux d'entretien de l'Edifice ou du renouvellement de matériaux ayant un impact direct sur les performances de l'Edifice, le Preneur pourra faire appel à un certificateur extérieur pour vérifier l'optimisation des performances.

Pour vérifier le maintien des performances énergétiques de l'Edifice, le Bailleur pourra effectuer, au cours de l'année civile et, en tout état de cause, avant son échéance, un certain nombre de mesures et de contrôles, suivant les modalités, règles de calcul et procédés établis par le Cahier des Charges et le plan de mesure.

A cet effet, le Preneur s'engagera à laisser tout accès à l'Edifice au Bailleur ou à toute personne à qui il aurait délégué cette mission du Bailleur.

Les Parties conviennent néanmoins que pour l'appréciation du maintien de ces performances énergétiques, de sobriété et de consommation de l'Edifice, elles tiendront compte des évolutions climatiques et des conditions d'utilisation de l'Edifice.

En cas de constatation de dérive durable des performances, y compris dues au changement climatique ou aux conditions d'utilisation, Preneur et Bailleur s'engageront à chercher et à étudier en concertation des mesures correctives acceptables. Cet engagement du Preneur à chercher, étudier et mettre en œuvre des mesures correctives acceptables est déterminant du consentement du Bailleur aux présentes.

Si aucune des solutions étudiées :

- (i) ne permet de respecter les objectifs ci-dessus visés,
- (ii) et/ ou n'a un coût technique et financier raisonnable,

les Parties considéreront alors que la dérive est inévitable au regard des meilleures technologies possibles.

#### **ARTICLE 12 – CONSTITUTION DE DROITS REELS ACCESSOIRES**

En application des articles L. 251-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, le Preneur pourra grever son droit réel immobilier issu du Bail, incluant notamment l'Edifice, de droits réels, privilèges et hypothèques notamment.

Dans le cas où pour les besoins du financement de l'Edifice par le Preneur, des établissements financiers ou fonds d'investissements sollicités demandaient des modifications au présent Bail avant d'octroyer leur soutien à ce projet et pourvu que ces modifications soient conformes au droit et compatibles avec les exigences liées au site dans lequel est construit l'Edifice, les Parties s'engageront à négocier de bonne foi et dans un esprit de collaboration un avenant aux présentes qui, en cas d'aboutissement de ces négociations, serait constaté par acte notarié, aux frais du Preneur.

Par ailleurs, le Preneur pourra consentir des servitudes à la charge de son droit réel immobilier, telle qu'issu du Bail, nécessaires ou utiles à la construction et à l'exploitation de l'Edifice pour un temps qui n'excédera pas le terme du Bail, quel qu'en soit la cause et il s'engage à en informer le Bailleur, par lettre recommandée avec avis de réception.

A l'échéance du terme précité, toutes les servitudes constituées par le Preneur relativement au droit réel immobilier issu du Bail s'éteindront de plein droit.

En cas de résiliation judiciaire ou amiable, les droits réels accessoires mentionnés et inscrits, suivant le cas, avant la publication de la demande en justice tendant à obtenir cette résiliation ou avant la publication de l'acte ou de la convention la constatant, s'éteindront à l'instant de cette résiliation. Le même principe sera applicable, le cas échéant, à la caducité du Bail.

**A ce sujet, les parties précisent que compte tenu du projet d'aménagement d'ensemble du PRENEUR sur la totalité de la parcelle cadastrée Section YC n°1095 portant édification de deux bâtiments, il sera constitué entre les deux fonds issus de ladite parcelle toutes servitudes, notamment :**

**. de passage pour la desserte et les voies de secours desdits immeubles à construire et la communication entre lesdits immeubles par la création d'une passerelle,**

**. de passage de l'ensemble des réseaux secs (électricité, téléphone...) et humides (eaux portables et usées...).**

**Un plan de masse sur lequel figure les tracés des servitude et une perspective reprenant lesdites servitudes (vue à partir du Cours Emilie du Chatelet) est ci-annexé.**

## **ARTICLE 13. – RESILIATION POUR INEXECUTION**

### **13.1. Inexécution du Preneur**

En cas d'inexécution par le Preneur des obligations résultant du Bail, notamment en cas de non-paiement de ses obligations financières, de non-respect du Cahier des Charges, des engagements d'entretien, ou si des détériorations graves sont commises par lui sur l'Edifice et après mise en demeure d'avoir à exécuter restée infructueuse, le Bailleur pourra poursuivre judiciairement la résiliation du présent Bail.

En cas de résiliation judiciaire du Bail, les privilèges et hypothèques mentionnés au premier alinéa de l'article L. 251-6 du Code de la Construction et de l'Habitation et inscrits, suivant le cas, avant la publication de la demande en justice tendant à obtenir cette résiliation ou avant la publication de l'acte ou de la convention la constatant, s'éteindront corrélativement.

Néanmoins, dans le cas où le Preneur aurait constitué des sûretés hypothécaires ou d'autres droits réels à des tiers et en aurait informé le Bailleur par exploit d'huissier ou lettre recommandée, aucune demande de résiliation du Bail ne pourra intervenir à la demande du Bailleur, avant l'expiration d'un délai de deux mois à partir de la date à laquelle la mise en demeure aura été portée à la connaissance de ces tiers par lettre recommandée, et dans la mesure où aucun d'eux n'aurait notifié au Bailleur son intention de remplacer ou de faire remplacer le Preneur par toute personne désignée par eux, laquelle devra avant toute chose réparer les dommages causés par le Preneur.

Pourvu qu'il ait été informé par le Preneur, comme précédemment indiqué, le Bailleur s'engagera à porter, par lettre recommandée avec avis de réception, à ces tiers titulaires de ces droits réels (ou, plus largement, droits inscrits), une copie du commandement de payer ou de la mise en demeure d'exécuter le même jour que celui de sa présentation au Preneur.

Si, dans les deux mois de la dénonciation qui leur a été faite, aucun de ces derniers ne lui a signifié, par lettre recommandée avec avis de réception, son remplacement pure et simple (ou celle d'un tiers désigné par lui, sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires à l'exploitation d'une centrale photovoltaïque et à la vente de l'électricité produite à tout organe habilité à l'acquérir) dans les droits et obligations du Preneur issus des présentes, l'action en résiliation pourra être introduite contre le Preneur, sans préjudice toutefois des droits de ces tiers, ni du maintien des sûretés sus-indiquées.

En cas de résiliation du Bail imputable au Preneur, le Bailleur sera indemnisé par le Preneur des conséquences fiscales liées à l'accession du Bailleur à l'Edifice, que les Parties conviennent de traiter comme un préjudice du Bailleur.

Etant ici précisé, qu'en cas de pluralité de Preneur, la résiliation ne pourra être que partielle et porter uniquement sur la partie de l'Edifice prise à bail par le Preneur qui n'exécute pas ses engagements.

### **13.2. Inexécution du Bailleur**

Cette inexécution sera régie par le droit commun et peut, si elle emporte des conséquences graves, ouvrir à une action judiciaire contre le Bailleur après mise en demeure d'avoir à exécuter restée infructueuse.

## **ARTICLE 14 - CONSTITUTION DE SERVITUDES**

### **Réalisation des travaux nécessaires à l'exercice des diverses servitudes**

Le Bailleur s'engagera à porter à la connaissance du Preneur, avant le début des travaux nécessaires à l'exercice des servitudes, toutes les installations souterraines (notamment de drainage) qui pourraient exister sur l'Edifice. A cet égard, le Bailleur reconnaitra au Preneur le droit d'effectuer à ses seuls frais tous travaux de modification ou d'aménagement desdites installations, sans en affecter les fonctionnalités au-delà de la période de tels travaux, s'il s'avérait que ces travaux sont nécessaires ou utiles à la création et à l'exercice de chaque servitude profitant à ses droits réels.

Le Preneur aura la faculté de procéder, sur l'assiette de chacune de ces servitudes et si besoin était, aux travaux nécessaires à leur exercice, travaux aux seuls frais, risques et périls du Preneur et aux mêmes exigences d'assurances.

Pour ces travaux, le Preneur fera son affaire personnelle de l'accomplissement des formalités administratives ou de l'obtention d'autorisations administratives.

Par ailleurs, le Preneur aura le droit de faire procéder, sur les fonds servants, aux tranchées nécessaires à l'inspection et au remplacement des câbles électriques et autres lignes souterraines, des canalisations et tuyauteries qui y seront enfouies.

#### **ARTICLE 15 - DECLARATIONS FISCALES**

Le Bailleur déclarera, conformément aux dispositions de l'article 260-5 du Code général des impôts, opter pour la soumission du Bail à construction à la taxe sur la valeur ajoutée.

Le Bail sera dispensé de la formalité de l'enregistrement ainsi que de la taxe de la publicité foncière en vertu de l'article 743-1 du Code général des impôts.

La contribution de sécurité immobilière, dont la base de calcul sera d'un montant de \*\*\*\*\* EUROS (\*\*\*\*\* EUR), sera versée lors de la publication de l'acte de réitération authentique du Bail à construction.

Etant ici précisé que:

- la valeur cumulée des loyers (hors loyer variable) TTC s'élèvera à \*\*\*\*\* EUROS (\*\*\*\*\* EUR),
- et que les Parties déclarent que la valeur résiduelle des constructions en fin de bail s'élèvera à \*\*\*\*\* EUROS (\*\*\*\*\* EUR).

Le Preneur sera tenu d'acquitter pendant toute la durée du Bail, en sus du loyer stipulé à l'**Article 8**, tous les impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature, présents ou à venir, afférents à la Parcelle qu'il a pris à Bail.

#### **ARTICLE 16 - PUBLICITE FONCIERE**

Le Bail à construction sera publié au service de la publicité foncière de VALENCE 1er aux frais du Preneur.

Si lors de l'accomplissement de cette formalité, il était révélé l'existence d'inscriptions, transcriptions ou mentions grevant la Parcelle du chef du Bailleur ou de précédents propriétaires, le Bailleur s'obligera à rapporter à ses frais, les mainlevées ou certificats de radiation ou de rejet dans le mois de la dénonciation amiable qui lui en aura été faite au domicile ci-après élu.

#### **ARTICLE 17 – FACULTE DE SUBSTITUTION**

La réalisation de la présente promesse pourra avoir lieu au profit du **PRENEUR** ou au profit de toute autre personne physique ou morale qu'il substituera dans ses droits dans la présente promesse, avec l'accord du **BAILLEUR**.

Dans ce cas le **PRENEUR** originaire restera tenu solidairement avec le bénéficiaire substitué au paiement des frais et à l'exécution des conditions et charges.

Toute substitution ne pourra porter que sur la totalité des biens et droits faisant l'objet de la promesse.

Le **PRENEUR** d'origine fera son affaire personnelle, avec son substitué, du remboursement des sommes par lui versées en exécution des présentes ; il ne pourra réclamer aucune restitution au **BAILLEUR** en conséquence de la substitution.

Aux présentes, le terme **PRENEUR** s'applique au **PRENEUR** d'origine comme au bénéficiaire substitué.

Enfin, la substitution devra comporter de la part du bénéficiaire substitué la reconnaissance que substitution n'est pas novation.

La faculté de substitution ci-dessus n'est possible qu'à titre gratuit.

### **ARTICLE 18 – DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE**

Chaque Partie aux présentes atteste par elle-même ou ses représentants, pour elle-même, que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements pris aux présentes et elle déclare notamment, le cas échéant :

- qu'elle n'est en contravention avec aucune disposition légale ou réglementaire régissant les sociétés ;
- qu'elle n'est pas et n'a jamais été en état de cessation de paiement, en état de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaire, qu'elle ne fait l'objet d'aucun plan ou mesure de sauvegarde (article L. 620-1 et suivants du Code du commerce), ni de mandat ad hoc ;
- qu'elle ne fait pas et n'a jamais fait l'objet d'une mesure prévue par la loi sur la faillite personnelle, les banqueroutes ou d'une mesure de rétablissement personnel, de sauvegarde de justice, de curatelle ou de tutelle ;
- qu'elle ne fait pas l'objet d'une procédure de règlement amiable ou de redressement judiciaire civil ;
- qu'elle ne fait pas et n'a jamais fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de ses biens ;
- qu'elle n'est atteinte par aucune mesure affectant sa capacité de former les présentes.

Le représentant de chaque Partie déclare n'avoir fait l'objet d'aucune interdiction de diriger, gérer, administrer ou contrôler une personne morale.

### **ARTICLE 19 – AUTRES DECLARATIONS - INFORMATIONS**

#### **19.1. Déclarations et informations du Bailleur**

Le Bailleur déclare être le seul et unique propriétaire de la Parcelle, sur laquelle ne s'exerce à la date du présent acte aucun autre droit que le sien. Le Bailleur déclare que la Parcelle est libre, en fait comme en droit, de toute occupation, licite ou illicite, précaire ou durable.

#### **19.2. Déclarations et informations du Bailleur au regard de la protection de l'environnement**

Le notaire informe les parties des dispositions suivantes du Code de l'environnement :

- Celles de l'article L 514-20 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur les lieux :

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

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

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

- Celles de l'article L 125-7 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

*«Sans préjudice de l'article L 514-20 et de l'article L 125-5, lorsqu'un terrain situé en zone d'information sur les sols mentionné à l'article L 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.*

*A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.»*

Le Bailleur déclare notamment que, à sa connaissance et sans garantie de sa part :

- La Parcelle n'ont pas fait ni ne font l'objet d'une activité industrielle, agricole ou autre pouvant présenter des risques environnementaux ou sanitaires ;
- il y ignore l'existence de cavités souterraines, même remblayées, creusées par l'homme ou naturelles ;
- il n'a jamais déposé, enfoui, ni utilisé sur le terrain de déchets ou substances quelconques (telles que par exemple, amiante, PCB, PCT polychlorobiphényles et polychloroterphényles) directement ou dans des appareils ou installations sur place pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé et l'environnement ;
- il n'a jamais été exploité par lui-même ou les précédents exploitants, le cas échéant, sur la Parcelle, d'installation classée soumise à autorisation ou déclaration comme ayant pour objet des activités inscrites à la nomenclature des installations classées fixée par les dispositions du Code de l'environnement.

#### **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 ces consultations est annexée.

#### **19.3 Déclarations et informations du Bailleur au regard du plan de prévention des risques**

Un état des risques et pollutions est annexé.

### **Absence de sinistres avec indemnisation**

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

Le Preneur s'oblige à faire son affaire personnelle de la situation de l'immeuble au regard des plans de prévention des risques naturels, technologiques, miniers et sismiques, de l'exécution des prescriptions de travaux le cas échéant relatées sur les documents annexés. Il reconnaît avoir reçu du notaire soussigné toutes explications et éclaircissements sur la portée, l'étendue et les effets de ces situations et prescriptions.

#### Aléa – Retrait gonflement des argiles

Aux termes des informations mises à disposition par la Préfecture du département, la Parcelle n'est actuellement pas concernée par la cartographie de l'aléa retrait gonflement des argiles établie par le Ministère de l'écologie, de l'énergie et du développement durable et de la mer ainsi que par la direction départementale de l'équipement.

### **19.4. Déclarations et informations du Preneur - Etat de la Parcelle**

Le notaire soussigné rappelle au Preneur qu'il convient également de s'intéresser à la question du traitement des terres qui seront excavées. Elles deviennent des meubles avec leur excavation et, si elles sont polluées, doivent être soumises à la réglementation des déchets. Elles doivent, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de catégorie 1, 2 ou 3, selon leur degré de pollution (loi n° 75-633 du 15 juillet 1975, et loi n° 92-646 du 13 juillet 1992 relative à l'élimination des déchets).

Dans le cas de l'évacuation potentielle de déblais lors de la réalisation du Projet, les terres pourraient être orientées en Installation de Déchets Inertes (ISDI, ex-classe 3), sous réserve d'acceptation par la décharge.

Il est rappelé que les critères retenus pour l'acceptation des terres en décharge, toutes catégories confondues, sont différents d'un centre de stockage à l'autre, de ce fait, l'acceptation des terres reste spécifique à chaque décharge, les terres présentant des indices organoleptiques suspects (couleur noire, odeur d'hydrocarbures, ...) ne sont pas acceptées en centre de stockage de déchets inertes.

Par ailleurs, le Preneur est informé de la possibilité, pour lui et à ses frais, de faire procéder à des études de pollution, par sondages ponctuels, les résultats de sondages pouvant déjà avoir été effectués à proximité de la Parcelle n'étant pas rigoureusement extrapolables à l'ensemble du site.

Pleinement informé, le Preneur déclare prendre la Parcelle en l'état, au titre de déchets et de la pollution, et faire son affaire personnelle de sa situation au regard de l'état du sol et du sous-sol, sans recours contre le Bailleur et ses assureurs. Le Preneur déclare avoir parfaitement pris connaissance des informations portées à sa connaissance, préalablement aux présentes et renonce à se prévaloir tant des dispositions visées dans le troisième alinéa de l'article L. 514-20 du Code de l'Environnement l'autorisant, à défaut de ces informations, à demander la résolution du contrat, ou la restitution d'une partie du prix, ou encore la remise en état du site aux frais du Bailleur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix, que des dispositions de l'article L 125-7 dudit Code de l'environnement.

### **19.5 Termites**

Le Bailleur déclare :

- qu'à sa connaissance le **BIEN** n'est pas infesté par les termites ;

- qu'il n'a lui-même procédé ni fait procéder par une entreprise à un traitement curatif contre les termites ;
- qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication ;
- que le **BIEN** n'est pas situé dans une zone contaminée par les termites.

#### **ARTICLE 20 – CERTIFICAT D'IDENTITE**

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

#### **ARTICLE 21 - FRAIS**

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et du Bail à construction et ceux qui en seront la suite et la conséquence, y compris le coût d'une copie exécutoire pour le Bailleur sont supportés et acquittés par le Preneur ainsi qu'il s'y oblige.

#### **ARTICLE 22 – ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, Bailleur et Preneur font élection de domicile :

- le Bailleur : à l'adresse indiquée en tête des présentes;
- le Preneur : en son siège social indiqué en tête des présentes;

Et pour les besoins de la publicité foncière, domicile est élu par les Parties en l'Étude du Notaire soussigné, chargé de l'accomplissement des formalités.

#### **ARTICLE 23 - ATTRIBUTION DE COMPETENCE**

Toute difficulté relative à l'application du Bail sera soumise, à défaut d'accord amiable, aux juridictions compétentes du lieu de situation du bien objet du présent acte. Cette compétence s'applique même en cas de référé.

#### **ARTICLE 24 - POUVOIRS**

Les Parties confèrent à l'un des Clercs de l'office notarial dénommé en tête des présentes tous pouvoirs nécessaires à l'effet :

- de signer toutes demandes de pièces et demandes de renseignements préalables au bail ;
- de dresser et signer tous actes nécessaires en vue de l'accomplissement des formalités de publicité foncière des présentes, d'effectuer toutes précisions pour mettre les présentes en conformité avec la réglementation sur la publicité foncière.

#### **ARTICLE 25 - AFFIRMATION DE SINCERITE**

Les Parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité des conditions financières convenues ; elles reconnaissent avoir été informées par les Notaires soussignés des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

Les notaires soussignés affirment qu'à leur connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre lettre contenant augmentation des redevances et des indemnités.

#### **ARTICLE 26 - 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.

#### **ARTICLE 27 - 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.

#### **ARTICLE 28 - 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.

#### **ARTICLE 29 - 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