

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ,

LE

À OLLORON SAINTE MARIE (64400)

Monsieur Bernard UTHURRY, Maire de la commune d'OLLORON-SAINTE-MARIE,

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

1. IDENTIFICATIONS DES PARTIES

1.1. BAILLEUSE

La Commune D'OLLORON-SAINTE-MARIE, personne morale de droit public située dans le département des Pyrénées-Atlantiques, ayant son siège est sis Hôtel de Ville, Place Georges Clémenceau – 64400 OLLORON SAINTE MARIE, identifiée au SIREN sous le numéro 216 404 228

Figurant ci-après sous la dénomination "BAILLEUSE"

D'UNE PART

1.2. PRENEUSE

Les ami.es de la Friche, Association Loi 1901, dont le siège social est sis 5 bis rue de Rocgrand – 64400 OLLORON-SAINTE-MARIE, identifiée au RNA sous le numéro W642006350

Figurant ci-après sous la dénomination "PRENEUSE"

D'AUTRE PART

2. PRESENCE – REPRESENTATION

- La COMMUNE DE D'OLLORON-SAINTE-MARIE est représentée à l'acte par :

Madame Marie-Lyse BISTUÉ, 1^{ère} adjointe au maire de la COMMUNE D'OLLORON-SAINTE-MARIE, domiciliée es qualité Hôtel de Ville D'OLLORON-SAINTE-MARIE

Madame la 1^{ère} adjointe est dûment autorisée à l'effet des présentes :

- Aux termes d'une délibération du Conseil Municipal de la Commune d'OLLORON-SAINTE-MARIE en date du 3 juillet 2020 portant élection des adjoints et d'une délibération du même jour portant délégations de pouvoirs du conseil municipal au Maire ;
- Et, spécialement habilitée, aux termes d'une délibération du Conseil Municipal en date du [•], prise après avis du Service de France Domaine en date du [•]

Une copie de ladite délibération a été déposée en Préfecture le [•] et par suite devenue exécutoire en vertu de l'article L.2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Madame la 1^{ère} adjointe déclare n'avoir reçu, à ce jour, aucun recours contre ladite délibération.

Une copie des délibérations en date des 3 juillet 2020 et [•] ainsi que de l'avis du Service de France Domaine en date du [•] sont jointes et annexées aux présentes. (Annexes n°1, 2, 3 et 4).

- L'association Les ami.es de la Friche est représentée à l'acte par :

Madame Fanny HUMBLET et Monsieur Cédric LAPRUN, co-présidents de l'association, domicilié es-qualité au siège social 5 bis rue de Rocgrand – 64400 OLORON-SAINTE-MARIE

Agissant au nom, pour le compte et en leur qualité de co-présidents de l'association, fonction à laquelle ils ont été nommés par le conseil de gouvernance de l'association du 11 juin 2025, lui-même issu de la délibération de l'assemblée générale élective du 2 juin 2025 à ce jour exécutoire dont une ampliation a été déposée en Préfecture des Pyrénées-Atlantiques le 26 juin 2025 ; Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de la décision n°[•] du conseil de gouvernance de l'association en date du [•], à ce jour exécutoire dont une ampliation a été déposée en Préfecture des Pyrénées-Atlantiques le [•] ;

Des copies de la délibération du 2 juin 2025 et des décisions du 11 juin 2025 et du [•] sont jointes et annexées aux présentes (Annexes n°5, 6 et 7).

3. DECLARATION SUR LA CAPACITE

La BAILLEUSE déclare que le présent Acte intervient dans le respect des règles imposées en matière d'aliénation de droit réel par une collectivité territoriale d'un bien immobilier dépendant de son domaine privé conformément aux dispositions des articles 2211-1 et 2221-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

Les Parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes et ont obtenu les habilitations nécessaires à cet effet.

La PRENEUSE déclare

- a) Etre une association Loi 1901 de droit français valablement constituée et déclarée, et n'est notamment concernée par aucune demande en nullité ou dissolution,
- b) Etre une association dont le siège social est situé à l'adresse indiquée en tête des présentes, ses éléments caractéristiques énoncés ci-dessus la concernant tels que dénomination, numéro d'immatriculation, sont exacts,

c) Avoir la capacité légale et avoir obtenu tous les consentements et autorisations de ses organes afin de conclure le présent Acte et d'exécuter les obligations qui en découlent pour elle,

d) Ne pas avoir fait et ne fait pas l'objet de mesures liées à l'application des dispositions des articles L 611 -1 et suivants du Code du Commerce portant sur la prévention des difficultés des entreprises et procédures de conciliation ou L 620 -1 et suivants du Code du Commerce portant sur la sauvegarde, le redressement et liquidation judiciaire et aucune procédure ou requête visant à obtenir la nomination d'un mandataire ad-hoc, d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur en application des dispositions visées ci-dessus n'a été déposée, et à sa connaissance n'est susceptible d'être introduite par un tiers.

4. DEFINITIONS

Acte désigne le présent acte de bail emphytéotique administratif,

BAILLEUSE désigne la COMMUNE D'OLORON-SAINTE-MARIE dont la comparution figure à l'article 1.1

Biens ou Immeuble désigne les biens objet du présent bail emphytéotique désignés à l'article 7

Parties désigne la BAILLEUSE et la PRENEUSE,

PRENEUSE désigne l'association Les ami.es de la Friche, dont la comparution figure à l'article 1.2

5. EXPOSE

Préalablement au bail emphytéotique administratif objet des présentes, la BAILLEUSE et la PRENEUSE ont exposé ce qui suit :

5.1. PROPRIETE DE LA COMMUNE D'OLORON-SAINTE-MARIE

La Commune d'OLORON-SAINTE-MARIE a, par délibération n°17 en date du 21 décembre 2015, décidé de solliciter l'Etablissement Public Foncier Local (EPFL) Béarn Pyrénées aux fins d'acquérir pour son compte l'immeuble bâti à usage commercial sis à OLRON-SAINTE-MARIE (64400), 14 avenue Sadi Carnot, cadastré section BD n°254 pour une contenance de 1 778 m², et d'en assurer le portage pour une durée de 4 ans.

Selon délibération n°10 de son Conseil d'administration en date du 9 décembre 2015, l'EPFL a fait droit à cette demande et a décidé d'acquérir l'immeuble évoqué moyennant le prix net vendeur de 280 000 €, donnant lieu à une convention de portage signée pour une durée de 4 ans, portant la date prévisionnelle de rachat par la commune au 26 février 2020.

Par délibération du 14 décembre 2020, la commune d'OLORON-SAINTE-MARIE a sollicité la prolongation du dispositif de portage initial pour 4 ans supplémentaires, portant la durée totale de l'opération à 8 ans.

Un avenant visant à prolonger le dispositif de portage pour 4 ans supplémentaires a été signé le 10 mars 2021, suivant autorisation donnée par le conseil d'administration par délibération n°2021-08 en date du 24 février 2021, portant le terme contractuel de l'opération au 26 février 2024.

Par délibération du 12 décembre 2022, la commune d'OLORON-SAINTE-MARIE a décidé d'acquérir par anticipation l'immeuble objet du portage et demandé par conséquent au Conseil d'administration de l'établissement public foncier local (EPFL) Béarn Pyrénées de bien vouloir lui céder au prix 408 935,19 € TTC.

La revente au bénéfice de la commune a fait l'objet d'un acte en la forme administrative dressé par l'EPFL Béarn Pyrénées et reçu par Monsieur le Maire le 29 novembre 2023 et publié au service de la publicité foncière de [•] le [•]

L'immeuble dépend donc du domaine privé de la Commune comme n'étant pas affecté à l'usage direct du public ou à un service public et comme ne constituant pas un accessoire indissociable à un bien dépendant du domaine public, au sens des articles L.2111-1 et L.2111-2 du Code général des propriétés des personnes publiques.

5.2. PROJET DE LA FRICHE

Le bien acquis par la commune le 29 novembre 2023 est un ancien garage automobile devenu par la suite magasin de meubles, disposant de deux entrées au 14 avenue Sadi Carnot (côté jardin public) et au 5 bis rue de Rocgrand (côté confluence, médiathèque), resté vacant depuis plus de 10 ans.

Le projet de réhabilitation de ce bien, dénommé La Friche, est né en 2021 dans le cadre du programme de revitalisation « Petites Villes de Demain » porté par la Ville D'OLORON SAINTE-MARIE dans une volonté d'incarner le lien fort qui existe entre les quartiers de la ville, entre la ville et les bourgs du Haut-Béarn.

Lauréat d'une aide de l'État de 850 000 € au titre du Fonds Friche, le projet est passé d'un stade de faisabilité à un stade de co-construction avec les citoyens et acteurs du territoire que la municipalité souhaite mettre au cœur du projet.

Un processus collectif et démocratique ambitieux a été mis en œuvre afin d'agrèger toutes les dynamiques du territoire dans la définition du projet (« Construisons ensemble un lieu vivant pour toutes et tous, au cœur de la ville »).

Au début de l'année 2022, une large concertation a été lancée avec la population et les actrices acteurs économiques et associatifs (questionnaire réunissant plus de 1000 réponses, visites, forum ouvert citoyen, 12 ateliers thématiques participatifs, contributions digitales et communication ciblée, expérimentation d'activités sur site « vivre le lieu tel qu'il est et vérifier son potentiel »).

A l'été 2022, la « commande » citoyenne, facilitée et accompagnée par la Commune, a été définie : il faudra pouvoir se sentir à la Friche "comme à la maison", pouvoir s'y restaurer, se cultiver, pratiquer des activités sportives, écouter, danser, jouer de la musique, fabriquer, construire, se former et travailler, se détendre et se divertir, jouer entre petit.es et grand.es, partager, se retrouver, acheter, prendre soin de soi et des autres. Il s'agit d'un lieu de vie culturelle à forte vocation sociale, citoyenne, conviviale et inclusive.

Par délibération du 26 septembre 2022, la commune a approuvé le programme de réhabilitation et de transformation de « la friche », au terme duquel La Friche, d'une superficie de 1700 m2, sera composée :

- d'une offre de restauration,
- d'espaces communs pouvant accueillir les terrasses des restaurants ainsi que tous types d'usages et d'événements, dans une optique de mutualisation et de réversibilité des espaces,
- d'un espace média avec des studios et des bureaux (Radio Oloron),
- d'un jardin intérieur en pleine terre,
- d'une halle dédiée à une offre événementielle (concerts, spectacles, salons, tables rondes, conférences, séminaires, etc.),
- d'espaces dédiés à la formation, au travail partagé et à la transmission des savoirs,
- de salles de réunions, de réceptions et d'activités,
- de trois échoppes/ateliers dédiés aux créatrices et créateurs, artistes, artisanes et artisans, pour production, animation, diffusion et vente.

Dès 2023, dans le souhait d'impliquer toujours plus les citoyens dans les choix des orientations du projet, la commune a créé une commission extra-municipale composée de 7 élus, de 7 citoyens et de 7 techniciens pour choisir les 4 occupants permanents de la Friche.

En 2024, une nouvelle commission consultative d'étude sur le même modèle que la précédente, a travaillé à la proposition d'une gouvernance partagée.

Cette proposition a été validée par délibération du Conseil municipal le 7 octobre 2024 et constitue le socle des statuts de l'association « Les ami.es de la Friche » regroupant l'ensemble des acteurs concernés, qui sera chargée de gérer, animer, coordonner les activités de La Friche.

Lesdits statuts de l'association ont été adoptés lors de l'assemblée générale constitutive du 2 juin 2025 et précisent, dans leur article 2, l'objet de l'association qui est :

« la gestion, l'animation et la coordination des activités établies au sein de la Friche, lieu de vie culturelle, associatif et citoyen, véritable outil au service des dynamiques et des habitant.es du territoire d'Oloron Sainte-Marie, du Haut-Béarn et au-delà, qui contribue au développement durable de sa communauté. »

5.3. DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL D'OLORON-SAINTE-MARIE

Aux termes d'une délibération numéro [•] en date du [•] dont les termes sont ci-après littéralement rapportés, le Conseil municipal a autorisé Madame la 1^{ère} adjointe à signer avec la PRENEUSE, un bail emphytéotique administratif, à savoir :

[•]

5.4. DELIBERATION DU CONSEIL DE GOUVERNANCE DES AMI.ES DE LA FRICHE

Aux termes d'une délibération [•] en date du [•] dont les termes sont ci-après littéralement rapportés, le Conseil de gouvernance de l'association Les ami.es de la Friche a autorisé ses co-présidents à signer avec la BAILLEUSE, un bail emphytéotique administratif, à savoir :

[•]

CECI EXPOSE, il est passé au BAIL EMPHYTEOTIQUE objet des présentes.

6. OBJET

Les Parties déclarent que le Bail est consenti à la PRENEUSE en vue de la réalisation d'une opération d'intérêt général relevant de la compétence de la BAILLEUSE, conformément à l'article

L. 1311-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

En effet, la commune d'Oloron mène une politique active de redynamisation de son centre historique sur les thématiques du logement, du traitement des espaces publics, de la renaissance et le confortement du commerce de centre-ville. Ces actions concourent à favoriser une réappropriation du centre par les oloronais.

Au-delà de ces politiques sectorielles, bien que liées les unes aux autres, la municipalité d'Oloron est attentive au développement d'un véritable sentiment de bien vivre à Oloron qui passe par la création de liens, de rencontres entre les habitants, d'occasions de se retrouver hors de chez soi.

Cet esprit qui offre espace - temps et relations sociales se cristallise, s'incarne dans la Friche, véritable lieu de vie culturel, associatif et citoyen, outil au service des dynamiques et des habitants du territoire d'Oloron Sainte-Marie, qui contribue à la redynamisation du centre-ville d'Oloron Sainte-Marie et au renouvellement urbain et architectural.

Il est par conséquent considéré par les Parties que constitue une opération d'intérêt général l'entretien et la valorisation patrimonial de cet équipement, ainsi que la gestion, l'animation et la coordination des activités en son sein.

La PRENEUSE s'engage, en son nom et au nom de ses ayants cause éventuels, à maintenir

l'usage du bien pour son activité définie à l'article 6 pendant toute la durée du présent bail. Il est expressément prévu par les parties que l'activité de la PRENEUSE devra être et rester tout au long du bail conforme dans sa destination et sa nature aux règles et valeurs telles qu'elles figurent dans les statuts de la BAILLEUSE et la Charte éthique et environnementale adoptés par l'assemblée générale constitutive de l'association le 2 juin 2025 – et ce indépendamment des modifications ultérieures desdits statuts et charte.

Inclusion, solidarité et partage

Un lieu de tolérance dans la diversité qui prône la coopération

La Friche est un lieu de vie qui croise différents usages et différents types de publics. A la fois lieu de travail, d'événements, de restauration, de rencontres informelles, il fédère une communauté et des initiatives qui choisissent de se réunir et de grandir dans des valeurs d'ouverture et d'entraide. La tolérance et le respect des différences font partie intégrante du projet et de l'identité de La Friche. L'association s'engage à agir avec les actrices et acteurs qui œuvrent dans le champ de l'inclusion.

Citoyenneté / éducation populaire

Un lieu d'apprentissage

La Friche, de par sa gouvernance partagée novatrice, les activités et usages proposés, se veut être un lieu favorisant l'engagement citoyen et l'éducation populaire. A travers l'engagement dans ce lieu, chacun.e pourra transmettre comme apprendre des choses. Chacun.e dispose de compétences, de savoir-faire et d'une créativité qui ne demandent qu'à s'exprimer et se développer. La Friche se positionne dans une logique d'enrichissement mutuel, quel que soit son âge et son parcours.

Transition et innovation

Un lieu de transition favorisant l'évolution des usages et des pratiques

La Friche, de par le mélange et la diversité des activités, des publics, des usages, vise à favoriser l'innovation et l'expérimentation de nouvelles manières de faire. Le tâtonnement, l'expérimentation sont des maîtres mots dans l'évolution des pratiques et des usages. Cette place laissée à l'imprévu vise à favoriser les changements de paradigmes propices à l'évolution des comportements, dans une optique de réponse aux enjeux de transitions, qu'ils soient démocratiques, écologiques, sociétaux, économiques ...

Conscience et respect de l'environnement et du vivant

Un lieu de transition écologique

A son échelle, l'association souhaite contribuer activement à une réponse aux enjeux écologiques actuels. Pour ce faire, les choix, tant au niveau fonctionnel du lieu qu'au niveau des usages proposés, se feront sous le prisme de la transition écologique et de l'expérimentation pour s'améliorer sans cesse. Face à l'urgence, les paradigmes doivent évoluer, et nous devons collectivement nous adapter face à cela. En ce sens, l'association promeut et travaille en partenariat avec des actrices et acteurs résolument engagés, à fort impact local, social et environnemental.

Pour la réalisation de la présente opération, les Parties ont décidé de conclure un bail emphytéotique administratif, conformément aux dispositions combinées des articles L 451-1 à L 451-13 du Code rural et de la pêche maritime et de l'article L. 1311-2 du code général des collectivités territoriales à l'Association en vertu desquelles :

« Un bien immobilier appartenant à une collectivité territoriale peut faire l'objet d'un bail emphytéotique prévu à l'article L. 451-1 du code rural et de la pêche maritime en vue de la réalisation d'une opération d'intérêt général relevant de sa compétence ou en vue de l'affectation à une association cultuelle d'un édifice du culte ouvert au public. Ce bail emphytéotique est dénommé bail emphytéotique administratif.

Un tel bail peut être conclu même si le bien sur lequel il porte, en raison notamment de l'affectation du bien résultant soit du bail ou d'une convention non détachable de ce bail, soit des conditions de la gestion du bien ou du contrôle par la personne publique de cette gestion, constitue une dépendance du domaine public, sous réserve que cette dépendance demeure hors du champ d'application de la contravention de voirie.

Un tel bail ne peut avoir pour objet l'exécution de travaux, la livraison de fournitures, la prestation de services, ou la gestion d'une mission de service public, avec une contrepartie économique constituée par un prix ou un droit d'exploitation, pour le compte ou pour les besoins d'un acheteur ou d'une autorité concédante soumis au code de la commande publique.

Dans le cas où un tel bail serait nécessaire à l'exécution d'un contrat de la commande publique, ce contrat prévoit, dans le respect des dispositions du présent code, les conditions de l'occupation du domaine.

Lorsque le bail a pour objet l'affectation à une association culturelle d'un édifice du culte ouvert au public, la collectivité territoriale informe le représentant de l'Etat dans le département de son intention de conclure un tel bail au moins trois mois avant sa conclusion. »

La BAILLEUSE met à disposition de la PRENEUSE le bien désigné à l'article 7 dont il est propriétaire afin qu'il y établisse son siège social et y exerce ses activités d'intérêt général, après avoir le cas échéant réalisé les installations-aménagements nécessaires.

Ce bail constitue un bail emphytéotique administratif conclu conformément aux dispositions de l'article L. 1311-2 du code général des collectivités territoriales.

Il confère à la PRENEUSE un droit réel sur le bien.

Aucun changement de l'usage des lieux par la PRENEUSE, réalisation d'ouvrages ou d'aménagements substantiels nouveaux ne pourra intervenir sans l'accord écrit de la BAILLEUSE.

7. IDENTIFICATION DU BIEN

Un ensemble foncier bâti situé à OLORON-SAINTE-MARIE (PYRENEES-ATLANTIQUES) (64400), sis [•]

Ayant pour assiette foncière la parcelle figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieu-dit ou voie	Nature	Contenance		
				HA	A	CA
BD	254	14 avenue Sadi Carnot	Bâti	00	17	78
TOTAL				00	17	78

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

8. CONSISTANCE - REGLEMENTATION

8.1. CONSISTANCE

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

La surface totale de la parcelle est de 1778 m².

Elle accueille un équipement public au service d'un territoire et de ses citoyens se développant autour d'un jardin aménagé au centre de la grande halle.

Le projet se développe dans un bâtiment à l'initial d'environ 1630 m² (surface sol) composé de trois constructions indépendantes dans leur volumétrie et leur gabarit :

- La halle nord avec une connexion sur la grande halle et une entrée indépendante sur la rue Rocgrand,
- la grande halle avec une entrée indépendante sur la rue Rocgrand et un R+1,
- la petite halle avec une entrée indépendante sur l'avenue Sadi Carnot.

Rez-de-chaussée – 1502 mètres carrés

- Halle Nord – 356 mètres carrés
 - Bricolab – 99 mètres carrés,
 - Formation pratique – 66 mètres carrés,
 - Formation théorique – 39 mètres carrés,
 - Espace pour le personnel du restaurant – 3 mètres carrés,
 - Sanitaire – 14 mètres carrés,
 - Salle polyvalente – 102 mètres carrés,
 - Réserve pour le restaurant – 12 mètres carrés,
 - local technique / chaufferie – 11 mètres carrés,
 - SAS – 10 mètres carrés
- Grande halle – 774 mètres carrés
 - Restaurant – 115 mètres carrés (cuisine 30 mètres carrés + restaurant 85 mètres carrés),
 - Échoppe 1 – 17 mètres carrés,
 - Kiosque de restauration 1 – 24 mètres carrés,
 - Kiosque de restauration 2 – 23 mètres carrés,
 - Stockage – 49 mètres carrés,
 - Loge – sanitaire – 9 mètres carrés,
 - Accueil – 17 mètres carrés =,
 - Échoppe 2 – 17 mètres carrés,
 - Sanitaires – 22 mètres carrés,
 - Local technique – 7 mètres carrés,
 - Échoppe 3 – 46 mètres carrés,
 - Jardin – 240 mètres carrés ;
 - Coursive de circulation – 188 mètres carrés.

- Petite halle – 372 mètres carrés
 - Petite halle – 360 mètres carrés,
 - SAS acoustique – 12 mètres carrés.

R+1 dans la grande halle – 426 mètres carrés

- Coworking – 24 mètres carrés,
- Studio Radio – 62 mètres carrés,
- Salle de réunion – 21 mètres carrés,
- Sanitaires – 15 mètres carrés,
- Stockage – 8 mètres carrés,
- Salle de réunion – 55 mètres carrés,
- balcon – 24 mètres carrés,
- Mezzanine – 55 mètres carrés,
- Coursive / circulation – 162 mètres carrés.

8.2. REGLEMENTATION

S'agissant d'une mise à disposition à titre onéreux d'immeubles en vue de leur exploitation pour une longue durée, la convention obéit aux règles des articles L. 1311-2 et suivants du code général des collectivités territoriales.

Le terrain objet du présent bail est classé en zone U du plan local d'urbanisme en vigueur à la date de la signature du présent.

L'utilisation du terrain doit répondre aux dispositions des articles du règlement du plan local d'urbanisme applicable à ladite zone.

Dans l'hypothèse d'une évolution des règles d'urbanisme, l'occupation du bien devra rester conforme aux nouvelles règles.

9. DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de CINQUANTE (50) années entières et consécutives prenant effet le jour de la signature du présent bail pour finir le [•]

Il ne peut se prolonger par tacite reconduction.

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

10. SITUATION D'OCCUPATION DES BIENS

La BAILLEUSE déclare que les Biens sont, à ce jour, libres de toute location, occupation, réquisition quelconque.

11. CESSION – HYPOTHEQUE

11.1. CESSION DU BAIL

Conformément aux dispositions du § 1 de l'article L. 1311-3 du code général des collectivités territoriales, la PRENEUSE ne pourra effectuer de cession en tout ou partie de ses droits, sans l'accord préalable et écrit de la BAILLEUSE qui pourra au préalable solliciter et se voir communiquer tout élément relatif au cessionnaire :

« Les droits résultant du bail ne peuvent être cédés, avec l'agrément de la collectivité territoriale, qu'à une personne subrogée à la PRENEUSE dans les droits et obligations découlant de ce bail et, le cas échéant, des conventions non détachables conclues pour l'exécution du service public ou la réalisation de l'opération d'intérêt général. »

L'acte de la cession intervenue après l'agrément de la BAILLEUSE sera notifié à la BAILLEUSE par la PRENEUSE dès son caractère exécutoire.

11.2. HYPOTHEQUE :

Conformément aux dispositions du § 2 de l'article L. 1311-3 du code général des collectivités territoriales, le droit réel conféré à la PRENEUSE, de même que les ouvrages dont il est propriétaire sont susceptibles d'hypothèque uniquement pour la garantie des emprunts contractés par la PRENEUSE en vue de financer la réalisation ou l'amélioration des ouvrages situés sur le bien loué.

Ces emprunts sont pris en compte pour la détermination du montant maximum des garanties et cautionnements qu'une collectivité territoriale est autorisée à accorder à une personne privée.

Le contrat constituant l'hypothèque doit, à peine de nullité, être approuvé par la BAILLEUSE.

12. REDEVANCE

12.1 MONTANT DE LA REDEVANCE

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer capitalisé fixé à la somme de [•] en lettres et en chiffres EUROS.

Ou :

Le présent bail est consenti et accepté moyennant une redevance annuelle ou mensuelle de [•] en lettres et en chiffres EUROS,

12.2. MODALITES DE PAIEMENT DE LA REDEVANCE

La redevance sera payée selon les modalités suivantes : une fois par an.

La redevance est indexée dans les conditions suivantes : [•] (par ex : indice INSEE du coût de la construction)

12.3. AVIS DES DOMAINES

Copie de l'avis du Service local du domaine, délivré le [•] est annexée aux présentes.

13. IMPOTS ET TAXES

La PRENEUSE acquittera pendant toute la durée du bail en sus de la redevance d'occupation domaniale stipulée ci-avant, les impôts, constructions, taxes et redevances de toute nature auxquels le bien sera et pourra être assujéti.

14. CHARGES ET CONDITIONS DU BAIL

Le présent bail emphytéotique est consenti et accepté tant sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière que sous les conditions suivantes :

14.1. ETAT DES BIENS

La PRENEUSE prend les Biens dans leur état actuel sans pouvoir exercer aucun recours contre la BAILLEUSE pour quelque cause que ce soit et notamment pour mauvais état du sol et du sous-sol, des vices même cachés, comme aussi sans aucune garantie d'erreur dans la désignation et dans la contenance indiquées quelle que puisse être la différence en plus ou en moins.

Un état des lieux sera réalisé par un commissaire de justice préalablement à la signature du présent bail et sera communiqué aux parties.

Le bien fera l'objet d'une visite par les parties lors de cet état des lieux.

Le bien objet du présent bail sera remis par la BAILLEUSE à la garde de la PRENEUSE à compter de la date de signature du bail emphytéotique.

La PRENEUSE devra, pendant tout le cours du bail :

- conserver en bon état d'entretien les constructions édifiées et tous travaux et aménagements qu'il aura effectués,
- effectuer à ses frais et sous sa responsabilité les réparations de toute nature, y compris les grosses réparations, telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil et par l'usage, ainsi que le remplacement de tous éléments de la construction et de son aménagement au fur et à mesure que le tout se révélera nécessaire,
- et notamment effectuer à ses frais et sous sa responsabilité tous travaux de ravalement prescrits par l'autorité publique aux époques et dans le temps imparti.

La PRENEUSE répondra de l'incendie des constructions édifiées sur les Biens quelle qu'en soit la cause ; en cas de sinistre, la PRENEUSE sera tenu de procéder à la reconstruction des Biens, sous réserve de l'obtention des autorisations de construire, ou à la remise en état des parties endommagées ou à la reconstruction des fractions détruites ; cette reconstruction devra être agréée par écrit par la BAILLEUSE, à qui la PRENEUSE devra communiquer préalablement un dossier complet à cet effet.

Si les constructions périssent par cas fortuit ou force majeure, la PRENEUSE ne sera pas obligé de reconstruire le bâtiment ayant péri et la résiliation du bail pourra, à la demande de l'une

ou de l'autre partie, être prononcée par décision judiciaire qui statuera également sur les indemnités qui pourraient alors être dues. Les Parties pourront aussi, si elles en sont d'accord, modifier les charges et conditions du présent bail.

14.2. TRAVAUX ET CONSTRUCTIONS

14.2.1. Régime des travaux

La PRENEUSE assume toutes les charges et prérogatives liées à sa qualité de maître d'ouvrage. A compter de l'entrée en vigueur du bail, les éléments de conception sont établis sous son entière responsabilité. Il prend à sa charge tous les travaux et l'ensemble des dépenses qui en résultent nécessaires à la réalisation de l'opération.

La PRENEUSE ne peut opérer sur le bien aucun changement qui en diminue la valeur.

La PRENEUSE ne peut modifier la structure du bâtiment ni réaliser une nouvelle construction dans le cadre du présent bail.

Tous les travaux réalisés par la PRENEUSE devront l'être conformément aux règles de l'art, aux prescriptions réglementaires, aux obligations résultants des autorisations administratives et dans la limite des travaux autorisés à l'article 14.

La PRENEUSE fera son affaire personnelle du bon déroulement de tout chantier en se conformant notamment aux dispositions prévues par la réglementation en vigueur. Il fera son affaire personnelle des risques de voisinage.

Les travaux seront exécutés sous sa seule responsabilité mais il devra tenir informé la BAILLEUSE de l'état d'avancement des travaux.

Les travaux pourront faire l'objet d'un suivi par les services techniques de la BAILLEUSE ou de toute personne physique ou morale que la BAILLEUSE désignera.

La PRENEUSE devra assurer aux représentants de la BAILLEUSE le libre accès aux installations et leur donner communication de toutes les pièces leur permettant de remplir leur mission.

Si la PRENEUSE conclut des contrats avec des tiers pour assurer l'exécution de ses obligations au titre du bail, il demeurera en tout état de cause seul responsable, vis-à-vis de la BAILLEUSE, de la parfaite exécution de ses obligations au titre du bail. Toute faute ou tout dommage causé par ces tiers relève de la seule responsabilité de la PRENEUSE.

14.2.2. Propriété pendant la durée du bail

Tous travaux et aménagements effectués par la PRENEUSE resteront sa propriété et celle de ses ayants-cause pendant toute la durée du présent bail emphytéotique.

14.2.3. Propriété à l'expiration du bail

A l'expiration du bail de quelque manière que cette expiration se produise ou en cas de résiliation judiciaire à la demande de la BAILLEUSE, tous les travaux, aménagements et équipements effectués par la PRENEUSE ou ses ayants-cause sur les Biens loués, comme toutes améliorations de quelque nature qu'elles soient, deviendront de plein droit et sans indemnité la propriété de la BAILLEUSE, sans qu'il soit besoin d'aucun acte pour le constater.

14.2.4. Etat des constructions en fin de bail

En fin de bail, la PRENEUSE devra rendre à la BAILLEUSE les Biens en parfait état d'entretien et de réparations de toute nature.

14.3. SOUS-OCCUPATION

La PRENEUSE pourra proposer à des tiers des contrats de sous-occupation non constitutifs de droit réel leur permettant d'occuper au sein de l'Immeuble des installations ou des locaux pour l'exercice d'activités conformes dans leur destination et leur nature à l'objet du bail tel que défini à l'article 6.

Ces projets de contrats et leurs éventuels avenants devront, dès lors qu'il dépasse une durée d'une année, expressément viser la présente Clause et être transmis, avant leur signature, pour autorisation à la BAILLEUSE par lettre recommandée avec accusé de réception.

En l'absence de réponse de la BAILLEUSE au terme d'un délai de 15 jours suivant la première présentation de la lettre recommandée, le projet de contrat sera réputé accepté.

La copie du contrat signé et de ses annexes devra être transmise à la BAILLEUSE sans tarder.

La PRENEUSE devra faire mention, dans tout contrat de sous-occupation avec des tiers dépassant une durée d'un an, dès lors qu'il ouvre un droit à ces tiers en vue de l'utilisation de partie de l'Immeuble :

- de la condition suspensive à leur entrée en vigueur de l'autorisation préalable de la BAILLEUSE dans les conditions définies ci-dessus.
- de la durée du contrat, qui ne peut être supérieure à celle du présent Bail ;
- de l'obligation de s'assurer.

La PRENEUSE s'engage, s'il ne les assure pas lui-même, à faire assumer par les tiers occupants les obligations d'assurance dans les conditions de l'article « 14.8 Assurances » ci-dessous.

En aucun cas, la PRENEUSE n'accordera aux sous-occupants plus de droits qu'il n'en détient au titre des Présentes.

Les sous-occupants ne pourront revendiquer l'octroi de droit réel sur les ouvrages, constructions et installations, qu'ils s'agissent de ceux ou celles existantes ou de ceux ou celles qu'ils réaliseraient.

La PRENEUSE restera seul responsable de l'exécution de l'ensemble de ses obligations vis à vis de la BAILLEUSE.

Il ne pourra opposer à la BAILLEUSE la subrogation à un sous-occupant de l'une quelconque de ses obligations. Toutefois, en cas de violation par un sous-occupant d'une quelconque obligation mise à la charge de la PRENEUSE par les présentes, la BAILLEUSE aura le choix de mettre en jeu la responsabilité de la PRENEUSE ou celle du sous-occupant, ou les deux.

14.4. SERVITUDES

La PRENEUSE fera son affaire personnelle de toutes les servitudes passives, apparentes ou occultes qui grèvent ou pourront grever les Biens loués, qui résulteraient de plans d'urbanisme, des prescriptions réglementaires et des titres de propriété.

Le bénéficiera des droits réels lui permettant notamment d'opérer sur la propriété tout changement, amélioration ou construction en application de l'article L. 451-7 du code rural et de la pêche maritime.

A cet égard, la BAILLEUSE déclare que les Biens objet des présentes ne sont grevés d'aucune servitude ou empêchement quelconques susceptibles de mettre obstacle aux travaux de la PRENEUSE, et qu'ils ne sont concernés par aucune autre servitude que celle constituée aux termes des présentes.

14.5. FUSION

En cas de fusion de l'association PRENEUSE, la structure issue de la fusion sera substituée de plein droit à l'association PRENEUSE dans tous les droits et obligations découlant du présent bail emphytéotique.

Il en sera de même en cas de cession dudit bail par la PRENEUSE.

Une copie exécutoire de l'acte sera délivrée à la BAILLEUSE aux frais du Bénéficiaire.

14.6. PACTE DE PREFERENCE EN CAS DE VENTE DES BIENS

La BAILLEUSE s'oblige, au cas où il se déciderait à vendre les Biens objet du présent bail emphytéotique, et pendant toute la durée de ce bail, à donner à la PRENEUSE la préférence sur tout autre acquéreur pour l'acquisition desdits Biens, et ce à égalité de prix et de conditions de vente.

A cet effet, la BAILLEUSE devra faire connaître à la PRENEUSE, par lettre recommandée avec accusé de réception, quarante jours au moins avant de réaliser la vente qu'il se proposera de faire, les nom, prénoms, profession et domicile de l'acquéreur éventuel, le prix sincère offert par celui-ci, ainsi que les modalités de paiement prévues et les conditions de la vente projetée.

La PRENEUSE sera tenu de faire connaître son intention d'user de son droit de préférence, par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à la BAILLEUSE en son siège social, dans un délai de trente jours à compter de la réception de la lettre recommandée susvisée, faute de quoi il sera déchu de son droit.

Les Parties requièrent le service de la publicité foncière de [•] de bien vouloir annoter le fichier de la publicité foncière de ce droit de préférence.

14.7. CONTRIBUTIONS

La PRENEUSE acquittera pendant toute la durée du présent bail et en sus de la redevance stipulée à l'article 12, à compter de ce jour tous les impôts, contributions, taxes et redevances de toutes natures auxquels les Biens peuvent et pourront être assujettis.

14.8. ASSURANCES

La PRENEUSE sera tenu, pendant toute la durée du bail et à compter de ce jour, de souscrire une assurance et de maintenir assurés contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux et autres risques, les Biens et les constructions à édifier.

Il devra également contracter une assurance contre les risques civils.

Ces assurances seront contractées de manière à permettre, à l'identique, la reconstruction des Biens ou leur remise en état, ou la reconstitution des parties détruites, le tout sous réserve des stipulations qui précèdent relatives à la destruction de l'immeuble par force majeure ou cas fortuit.

14.9. RESILIATION

14.9.1. Principes généraux communs à tout motif de résiliation

Quel que soit le motif de résiliation, résolution ou annulation, toutes les constructions élevées par la PRENEUSE et tous aménagements réalisés par lui, ainsi que toutes améliorations, deviendront la propriété de la BAILLEUSE.

La BAILLEUSE sera substitué à la PRENEUSE dans les droits et les obligations du propriétaire mis à la charge de ce dernier, à l'exception de tout engagement financier.

La PRENEUSE ne pourra prétendre à aucune indemnité de quelque nature que ce soit à l'exception du remboursement des frais supportés par l'aménagement des emprises concernées. Il sera toutefois procédé après décision du trésorier payeur général, à une révision du montant de la redevance qui donnera lieu à l'avenant du présent contrat.

La résiliation pour faute de la PRENEUSE ne donne droit à un paiement d'aucune indemnité et les redevances versées d'avance en rapport de l'année de résiliation resteront définitivement acquises à la BAILLEUSE, sans préjudice du droit pour la PRENEUSE de poursuivre le recouvrement de toute somme pouvant lui être due par ailleurs.

14.9.2. Résiliation pour motif d'intérêt général

Pour des motifs d'intérêt général la BAILLEUSE pourra résilier le bail moyennant un préavis de TROIS (3) MOIS.

La PRENEUSE sera alors tenu de remettre à la BAILLEUSE le bien en bon état d'entretien et d'utilisation.

14.9.3. Résiliation pour faute ou pour défaut d'exécution des clauses et conditions du bail

Le présent bail pourra être résilié pour défaut d'exécution de l'une ou l'autre des charges et conditions prévues aux présentes, ainsi que dans le cas de manquements ou textes légaux et réglementaires applicables.

Il pourra également être résilié dans les cas de manquements aux règles et valeurs telles qu'elles figurent dans les statuts de l'association et la Charte éthique et environnementale adoptés par l'assemblée générale constitutive de l'association le 2 juin 2025 – et ce indépendamment des modifications ultérieures desdits statuts et charte.

Le respect des règles et valeurs exposées dans ces deux textes (statuts et charte) qui sont annexés aux présentes est expressément considéré par la BAILLEUSE comme une charge et condition essentielle du bail. (Annexes n°5 et 9).

La résiliation interviendra TROIS (3) MOIS après un simple commandement ou une sommation d'exécuter restée en tout ou partie sans effet pendant ce délai et contenant déclaration de la BAILLEUSE de son intention de procéder à la résiliation dans les conditions prévues par les textes en vigueur.

La résiliation sera notifiée par la BAILLEUSE à la PRENEUSE par exploit d'huissier.

14.9.4. Résiliation en cas de dissolution de l'association

Dans l'hypothèse où l'association serait dissoute, à défaut de cession ayant reçu l'agrément de la BAILLEUSE, le bail sera résilié.

L'association restera redevable de la redevance de l'année ou du mois en cours dans sa totalité.

Elle devra avoir informé la BAILLEUSE six mois avant la date de dissolution, par lettre recommandée avec avis de réception.

14.10. SORT DES BIENS EN FIN DE BAIL

A la fin du bail, quelle qu'en soit la cause, le bien et les aménagements réalisés deviendront de plein droit gratuitement la propriété de la BAILLEUSE.

Six mois avant la date d'expiration normale du bail et le plus tôt possible en cas de fin anticipée, la BAILLEUSE et la PRENEUSE procéderont à un état des lieux.

La PRENEUSE effectuera tous les contrôles obligatoires et la mise en conformité inhérente.

La PRENEUSE et la BAILLEUSE détermineront ensemble, s'il y a lieu, un plan de remise en état détaillant les travaux à réaliser. A défaut d'accord, les parties solliciteront le concours d'un expert.

Les coûts liés aux expertises susmentionnées seront supportés par la PRENEUSE.

Les travaux à réaliser sur le bien constituent le plan de remise en état.

La PRENEUSE devra exécuter à ses frais le plan de remise en état avant l'expiration du bail. Dans les 15 jours qui suivent l'établissement du plan, la PRENEUSE souscrira ou fera souscrire par son prestataire chargé des travaux de remise en état une garantie bancaire à première demande fournie par un organisme bancaire de premier rang, couvrant ses obligations au titre des travaux de remise en état réalisés par la PRENEUSE.

A défaut de la remise du bien en bon état d'entretien et d'utilisation et de remise en conformité, la BAILLEUSE pourra notamment procéder aux frais de la PRENEUSE aux opérations et travaux nécessaires à la remise en bon état du bien et à sa mise en conformité.

15. DIAGNOSTICS

A titre purement informatif il est remis par la BAILLEUSE à la PRENEUSE les documents suivants

: [•]

La BAILLEUSE ne garantit pas le contenu de ces rapports établis sous la seule responsabilité de leurs auteurs.

La PRENEUSE entend s'en tenir aux diagnostics communiqués par le VENDEUR, dès avant ce jour, le dispensant de la réalisation de nouveaux diagnostics, voulant et entendant faire son affaire de la situation des biens au regard desdites réglementations.

15.1. SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD DES RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES

Il résulte des dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement ce qui suit :

« I.- Les acquéreurs ou locataires de Biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques

naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou la BAILLEUSE de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.

A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II.- En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

L'état des risques naturels et technologiques, fourni par la BAILLEUSE, est joint aux baux commerciaux mentionnés aux articles L. 145-1 et L. 145-2 du code de commerce.

III.- Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV.- Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre 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 vendeur ou la BAILLEUSE de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V.- En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

VI.- Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article.

VII. — Le présent article n'est pas applicable aux conventions mentionnées aux articles L. 323-14 et L. 411-37 du code rural et de la pêche maritime. »

15.1.1. Etat des risques et pollutions

Les informations mises à disposition par le préfet font mention de l'existence des risques majeurs suivants :

[•]

15.1.2. Concernant les sinistres (L. 125-5 IV du Code de l'environnement)

La BAILLEUSE déclare que depuis qu'il est propriétaire, les Biens n'ont pas subi de sinistre susceptible de donner 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 et que par ailleurs, il n'a pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

La PRENEUSE informé de ladite situation s'oblige à en faire son affaire personnelle sans recours contre la BAILLEUSE.

15.2. DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

L'article L134-3 du Code de la Construction et de l'Habitation dispose dans son second alinéa, que "Lorsque l'immeuble est offert à la vente ou à la location, le propriétaire tient le diagnostic de performance énergétique à la disposition de tout candidat acquéreur ou locataire".

L'article L 134-3-1 du même code dispose quant à lui que "En cas de location de tout ou partie d'un immeuble bâti, le diagnostic de performance énergétique prévu par l'article L. 134-1 est joint à des fins d'information au contrat de location lors de sa conclusion, sauf s'il s'agit d'un contrat de bail rural ou lorsque ce sont des contrats de location saisonnière".

En conséquence, les Parties reconnaissent avoir été informées des dispositions des articles L 134-1 à 134-5 et L 271-4 II du Code de la construction et de l'habitation :

Article L134-1

Le diagnostic de performance énergétique d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment est un document qui comprend la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée pour une utilisation standardisée du bâtiment ou de la partie de bâtiment et une classification en fonction de valeurs de référence afin que les consommateurs puissent comparer et évaluer sa performance énergétique. Il est accompagné de recommandations destinées à améliorer cette performance.

Il est établi par une personne répondant aux conditions prévues par l'article L. 271-6. Sa durée de validité est fixée par décret.

Article L134-2

Lors de la construction d'un bâtiment ou d'une extension de bâtiment, le maître de l'ouvrage fait établir le diagnostic mentionné à l'article L. 134-1.1, qui indique, à partir du 1er janvier 2013, les émissions de gaz à effet de serre de ce bâtiment, estimées suivant une méthode de calcul adaptée aux bâtiments neufs et tenant compte des différents usages des énergies. Il le remet au propriétaire du bâtiment au plus tard à la réception de l'immeuble.

Article L134-3

En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, le diagnostic de performance énergétique est communiqué à l'acquéreur dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6. Lorsque l'immeuble est offert à la vente ou à la location, le propriétaire tient le diagnostic de performance énergétique à la disposition de tout candidat acquéreur ou locataire.

Article L134-3-1

En cas de location de tout ou partie d'un immeuble bâti, le diagnostic de performance énergétique prévu par l'article L. 134-1 est joint à des fins d'information au contrat de location

lors de sa conclusion, sauf s'il s'agit d'un contrat de bail rural ou lorsque ce sont des contrats de location saisonnière.

Le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre de la BAILLEUSE des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique.

Article L134-4

Dans certaines catégories de bâtiments, le propriétaire ou, s'il y a lieu, le gestionnaire affiche à l'intention du public le diagnostic mentionné à l'article L. 134-1 valide.

Article L134-4-1

Un diagnostic de performance énergétique est réalisé pour les bâtiments équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement dans un délai de cinq ans à compter du 1^{er} janvier 2012.

Les bâtiments à usage principal d'habitation en copropriété de cinquante lots ou plus, équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement, et dont la date de dépôt de la demande de permis de construire est antérieure au 1^{er} juin 2001, sont exemptés de la disposition de l'alinéa précédent.

Dans ces bâtiments, un audit énergétique doit être réalisé. Le contenu et les modalités de réalisation de cet audit sont définis par décret en Conseil d'Etat.

Article L134-4-2

Les personnes qui établissent les diagnostics de performance énergétique les transmettent à des fins d'études statistiques, d'évaluation et d'amélioration méthodologique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie, qui rend disponibles auprès des collectivités territoriales concernées les résultats statistiques de ces études, selon des modalités définies par décret en Conseil d'Etat.

Article L134-4-3

A compter du 1^{er} janvier 2011, en cas de vente ou de location d'un bien immobilier, le classement du bien au regard de sa performance énergétique est mentionné dans les annonces relatives à la vente ou la location, selon des modalités définies par décret en Conseil d'Etat.

Article L134-5

Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent chapitre.

Art. L. 271-4 II

L'acquéreur ne peut se prévaloir à l'encontre du propriétaire des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative

[•]

15.3. REGLEMENTATION SUR LE SATURNISME

[•]

15.4. REGLEMENTATION SUR L'AMIANTE

[•]

15.5. ETAT PARASITAIRE

[•]

15.6. CONTROLE DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

[•]

15.7. CONTRÔLE DE LA SOUS STATION DU RÉSEAU DE CHALEUR URBAIN

[•]

15.8. MERULES

[•]

15.9. ASSAINISSEMENT

La BAILLEUSE déclare que l'Immeuble est raccordé à l'assainissement communal et garantit aucunement la conformité des installations aux normes actuellement en vigueur.

16. PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Les Parties déclarent être informées des dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'Environnement ci-après relatées :

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

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

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

Observation étant ici faite que ces dispositions ne trouvent à s'appliquer qu'en matière de vente.

Toutefois, pour la parfaite information de la PRENEUSE, la BAILLEUSE déclare :

16.1. ÉTAT ENVIRONNEMENTAL DE L'IMMEUBLE – SECTEURS D'INFORMATION SUR LES SOLS

Déclarations de la BAILLEUSE

Dans l'attente de l'élaboration par l'État des secteurs d'informations sur les sols mentionnés à l'article L. 125-6 du Code de l'environnement, la BAILLEUSE déclare que les informations environnementales dont il dispose sont exposées aux paragraphes 16 suivants relatifs aux

installations classées pour la protection de l'environnement et aux déchets.

16.2. ÉTAT ENVIRONNEMENTAL DE L'IMMEUBLE – INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Déclarations de la BAILLEUSE

En conséquence, la BAILLEUSE a effectué des vérifications auprès des sites BASOL et BASIAS dont il résulte l'absence d'installations classées ou déclarées. En outre la BAILLEUSE a consulté la Préfecture des Pyrénées-Atlantiques et les informations suivantes ont été communiquées par mail en date du xxx et les informations suivantes ont été communiquées : « *Aucune installation classée déclarée ou enregistrée ni autorisée à cette adresse* ».

Sont également demeurés ci-joints et annexés aux présentes, les descriptifs GEORISQUES édités les xxx, desquels il résulte ce qui suit littéralement rapporté par extraits, savoir :

16.3. ÉTAT ENVIRONNEMENTAL DE L'IMMEUBLE - DÉCHETS

Déclarations de la
BAILLEUSE La BAILLEUSE
déclare :

- ne pas connaître l'existence de déchets au sens de l'article L. 541-1-1 du Code de l'environnement ;
- qu'il n'a reçu de l'administration, sur le fondement de l'article L. 541-3 du Code de l'environnement, en sa qualité de « producteur » ou de « détenteur » de déchets, aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble. »

17. DETECTEUR DE FUMEE

La BAILLEUSE déclare : ...

18. DECLARATIONS FISCALES - PUBLICITE FONCIERE

Le présent bail sera dispensé d'enregistrement et publié au service de la publicité foncière de [•] conformément aux dispositions de l'article 647 du CGI.

Les Parties requièrent le service de la publicité foncière de publier au fichier immobilier :

- le présent bail emphytéotique.
- Le droit de préférence ci-dessus visé à l'article 15.5.

Les Parties déclarent que le droit de préférence constitue une disposition dépendante du bail emphytéotique comme en étant un corolaire nécessaire et essentiel dans la convention des Parties.

Concernant la Taxe de Publicité Foncière :

Liquidation des droits: Gratis

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière,

Vérifier si applicable

19. SITUATION HYPOTHECAIRE

La BAILLEUSE déclare et garantit que les Biens sont libres de tous privilèges et de tous droits réels ainsi qu'il résulte d'un état hypothécaire délivré le [•] 2025.

Une copie de ces état hypothécaires est demeurée ci-annexée.

En tout état de cause, la BAILLEUSE s'oblige à l'égard de la PRENEUSE à rapporter la mainlevée de toute sûreté inscrite avant la publication des présentes au fichier immobilier.

20. FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes, ceux des avenants éventuels à intervenir et ceux qui en seront la suite et la conséquence, en ce compris le coût de la copie exécutoire nominative et de trois copies authentiques (deux destinées à la BAILLEUSE et une à la PRENEUSE), seront supportés par la PRENEUSE qui s'y oblige.

21. POUVOIRS POUR LA PUBLICITE FONCIERE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les Parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à Monsieur le maire, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

22. ELECTION DE DOMICILE

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

23. LITIGES

Les parties s'efforceront de régler à l'amiable leurs éventuels différends.

Les litiges relatifs à l'interprétation et à l'exécution du présent bail seront soumis au Tribunal administratif de PAU

24. COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise à la BAILLEUSE.

25. ANNEXES

DONT ACTE sur [•] pages

Comprenant Paraphes

- renvoi approuvé :

- blanc barré :

- ligne entière rayée :

- nombre rayé :

- mot rayé :

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte Monsieur le Maire.