

Code CRPCEN : 67020
Doss N° 20202005
SG / CK
RN° ##

**PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE BAIL A
CONSTRUCTION SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES**

- - -
**COLLECTIVITE EUROPEENNE D'ALSACE / CDC
HABITAT SOCIAL SOCIETE ANONYME
D'HABITATIONS A LOYER MODERE**

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN
Le

Maître Stéphane GLOCK, notaire associé de la Société Civile Professionnelle dénommée 'SCP Edmond GRESSER, Stéphane GLOCK, Florence KRANTZ-OFFNER et Anne-Sophie LALLIER-BECK', titulaire d'un office notarial dont le siège est à LA WANTZENAU (Bas-Rhin), 19 route de Strasbourg,

A RECU le présent acte authentique ###électronique à la requête des parties ci-après identifiées :

PROMETTANT

La **COLLECTIVITE EUROPEENNE D'ALSACE**, collectivité territoriale, identifiée au SIREN sous le numéro 200.094.332, organisme de droit public doté de la personnalité morale, dont le siège est à STRASBOURG (67000), 1 Place du Quartier Blanc,

créée par loi n° 2019 - 816 du 2 août 2019 relative aux compétences de la Collectivité Européenne d'Alsace et mentionnant dans son article 1^{er} : « A compter du 1^{er} janvier 2021, les départements du Bas-Rhin et du Haut-Rhin sont regroupés sous le nom de « Collectivité européenne d'Alsace ».

Ci-après dénommée 'le PROMETTANT' ou 'le BAILLEUR'.

BENEFICIAIRE

La Société dénommée **CDC HABITAT SOCIAL SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE**, Société Anonyme d'habitation à loyer

modéré à directoire et conseil de surveillance, au capital de 163.940.080,00 €, ayant son siège social à 75013 PARIS, 33 avenue Pierre Mendès France, identifiée sous le numéro SIREN 552 046 484 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS.

Ci-après dénommée 'le BENEFICIAIRE ou 'le PRENEUR' ou 'CDC HABITAT SOCIAL'.

PRESENCE – REPRESENTATION

Le **COLLECTIVITE EUROPEENNE d'ALSACE** est ici représentée par Monsieur Frédéric BIERRY, élu Président du Conseil de la Collectivité européenne d'Alsace, lors de la séance du Conseil de la Collectivité européenne d'Alsace du 2 janvier 2021, dont copie de l'extrait des délibérations demeure ci-annexée, et spécialement habilité à l'effet des présentes :

- par délibération du 14 septembre 2020 de la Commission Permanente du Département du Bas-Rhin,
- et par délibération #complémentaire et rectificative du ## octobre 2021, dont les copies sont ci-annexées.

Le représentant de la COLLECTIVITE EUROPEENNE D'ALSACE déclare :

- que la délibération du 2 janvier 2021 a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance, le 2 janvier 2021 ainsi qu'il résulte du certificat d'affichage ci-annexé,
- que ladite délibération a été transmise à la Préfecture le 04 janvier 2021 et n'a fait l'objet d'aucun recours,
- que la délibération du 14 septembre 2020 a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance, le ## 2020 ainsi qu'il résulte du certificat d'affichage ci-annexé,
- que ladite délibération a été transmise à la Préfecture le ### 2020 et n'a fait l'objet d'aucun recours,
- et que lesdites délibérations sont donc exécutoires et définitives,
- que la délibération du ## octobre 2021 a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance, le ## 2021 ainsi qu'il résulte du certificat d'affichage ci-annexé,
- que ladite délibération a été transmise à la Préfecture le ### 2021 et n'a fait l'objet d'aucun recours #à ce jour,
- et que ladite délibération exécutoires ##mais non définitive.

La Société dénommée **CDC HABITAT SOCIAL SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE** est ici représentée par Madame Sabine SCHIMETSCHKE, Directeur du Développement et de la maîtrise d'ouvrage au sein de la Direction Interrégionale Nord-Est de CDC HABITAT et CDC HABITAT SOCIAL, agissant en vertu d'une délégation de pouvoirs en date du 24 février 2020, consentie par Monsieur Thierry **LAGET**, Membre du Directoire et en charge des ventes, du développement et du Numérique de ladite société, suivant acte reçu par Me Ozlem OZCAN, Notaire au sein de la société par actions simplifiées « DEQUESNE, LE FALHER & Associés », titulaire d'un Office Notarial à PARIS (75007), 23 rue de Bourgogne, dont une copie authentique est annexée à un acte de dépôt reçu par le notaire soussigné ##ce jour antérieurement aux

présentes, et spécialement habilitée à l'effet de présentes suivant ####, du ####31 juillet 2021, dont copie ## ci-annexée.

Monsieur Thierry **LAGET** ayant lui-même agi en sa susdite qualité, fonction à laquelle il a été nommé et qu'il a acceptée aux termes d'une délibération du Conseil de Surveillance du 18 décembre 2018, et spécialement habilitée à l'effet des présentes en vertu des délibérations du Directoire en date des 9 janvier 2019, 16 janvier 2020 et ##octobre 2021, dont les copies sont annexées à la délégation de pouvoirs susvisée.

PROJET D'ACTE

Les parties reconnaissent avoir reçu préalablement à ce jour un projet du présent acte et déclarent avoir reçu toutes explications utiles.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les parties aux présentes attestent par elles-mêmes ou leurs représentants que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements pris aux présentes et elles déclarent notamment :

- qu'elles sont régies par le droit français ;
- que leurs éléments caractéristiques énoncés en tête des présentes les concernant tels que : capital, siège social, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts ;
- que les pouvoirs de leurs mandataires tels que mentionnés ci-devant sont exacts, ont été valablement constitués et n'ont pas été révoqués ;
- qu'elles ont, et leurs représentants, la capacité légale et ont obtenu tous les consentements et autorisations de leurs organes décisionnels, le cas échéant, des autorités administratives compétentes, et tous autres consentements et autorisations nécessaires afin de les autoriser à conclure les présentes ;
- que la formation et l'exécution des présentes ne contreviennent à aucun contrat ou engagement important auquel elles sont parties, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui leur est opposable et dont le non-respect pourrait avoir une incidence négative ou faire obstacle à la bonne exécution des engagements résultant des présentes ;
- qu'elles ne sont pas en état de cessation des paiements ou frappées d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaires ;
- qu'elles ne font pas l'objet d'une procédure de règlement des situations de surendettement ;
- qu'elles ne font et n'ont jamais fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de leurs biens.

En ce qui concerne le PRENEUR :

- que le présent acte est conforme et utile à la réalisation de son objet social.

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les engagements pris en vertu des présentes sont stipulés solidaires et indivisibles. En cas de dissolution d'une personne morale partie au présent acte, il y aura solidarité entre ses ayants droit, pour l'exécution de toutes les obligations mises à sa charge.

- - -

Les parties ont préalablement exposé ce qui suit :

EXPOSE PREALABLE

I. La COLLECTIVITE EUROPEENNE D'ALSACE est propriétaire des biens immobiliers sis à STRASBOURG (Bas-Rhin), 2 rue de Wasselonne, cadastrés :

Sect.	Numéro	Lieudit	Nature	ha	a	ca
43	256/73	2 rue du Général Ganeval	sol			64
43	257/73	2 rue du Général Ganeval	sol			04
43	258/73	2 rue du Général Ganeval	sol		06	74

Précision faite que lesdites parcelles proviennent de la division des parcelles cadastrées :

Sect.	Numéro	Lieudit	Nature	ha	a	ca
43	253/73	2 rue du Général Ganeval	sol		37	18
43	254/73	2 rue du Général Ganeval	sol		07	34

suivant procès-verbal d'arpentage n° 11475J établi par Monsieur Dominique JUNG, géomètres-experts à SAVERNE, le 14 avril 2021, enregistré par le service du cadastre de MOLSHEIM le 7 juin 2021.

Précision faite par le PROMETTANT :

- que les parcelles susvisées dépendent de son domaine privé,
- que suivant procès-verbal d'arpentage n° 11475J, susvisé :
 - . la parcelle section 43 n° 253/73 a été divisée en trois nouvelles parcelles section 43 n° 255/73, 256/73 et 257/73,
 - . la parcelle section 43 n° 254/73 a été divisée en trois nouvelles parcelles section 43 n° 258/73, 259/73 et 260/73,
- que les parcelles section 43 n° 253/73 et 254/73 provenaient de la division de la parcelle cadastrée section 43 n° 73 d'une superficie de 44,52 ares, ainsi qu'il résulte des indications ci-après,
- que la parcelle cadastrée section 43 n° 73 d'une superficie de 44,52 ares provenait avec la parcelle section 43 n° 165/73, d'une superficie de 6,42 ares, de la division de la parcelle cadastrée section 43 n° 73 d'une superficie de 143,62 ares.

II. Suivant acte administratif en date du 25 juillet 1949, le Département du Bas-Rhin, aux droits duquel vient la COLLECTIVITE EUROPEENNE D'ALSACE, a donné à bail à l'Association ouvrière des Compagnons du Devoir du Tour de France, pour une durée de 40 ans à compter du 1^{er} juin 1949, un ensemble immobilier correspondant à une partie des biens alors cadastrés section 43 n° 73, d'une superficie de 143,62 ares, déposé aux annexes du livre foncier de STRASBOURG sous n° 612/1949.

Ledit bail :

- a fait l'objet d'un avenant du 4 mai 1973, suivant acte administratif non déposé

au livre foncier, aux termes duquel l'assiette du bail emphytéotique a fait l'objet d'une réduction pour ne porter que sur la parcelle section 43 n° 73 de 44,52 ares ; aux termes de l'acte reçu par Maître ## ce jour , le PROMETTANT et le titulaire dudit bail emphytéotique ont convenu de requérir la rectification au livre foncier de l'assiette dudit bail en suite dudit avenant,

- a été renouvelé par anticipation suivant acte en la forme administrative du 10 juin 1986, pour une durée de 25 ans, soit jusqu'au 9 juin 2011, déposé aux annexes du livre foncier de STRASBOURG sous n° 5063/1999, et qui portait sur la parcelle section 43 n° 73 d'une superficie de 44,52 ares.

Suivant acte administratif du 25 mai 2011, le Département du Bas-Rhin a consenti au profit de l'Association des Compagnons du Devoir du Tour de France, sur les seuls biens cadastrés section 43 n° 73 d'une superficie de 44,52 ares, un bail emphytéotique d'une durée de 25 ans à compter du 10 juin 2011 pour se terminer le 9 juin 2036.

Le bail du 25 juillet 1949 renouvelé par acte du 10 juin 1986 a donc pris fin à son terme

En effet, le PROMETTANT déclare, ainsi qu'il résulte des déclarations de la promesse de bail emphytéotique entre lui et l'Association des Compagnons du Devoir du Tour de France à recevoir ce jour par Maître ###, notaire à PARIS, concomitamment aux présentes :

- que le bail d'origine du 25 juillet 1949, renouvelé par acte du 10 juin 1986 (et qui ne fait pas référence au bail emphytéotique du 25 mai 2011), inscrit sous numéros AMALFI C2008STR087055 à la charge des parcelles section 43 n° 165/73, 253/73 et 254/73 n'a plus lieu d'être :

. puisqu'il a fait l'objet d'une réduction de son assiette suivant avenant du 4 mai 1973, susvisé, en ce qu'il portait sur la parcelle section 3 n° 165/73

. et qu'il a ensuite été remplacé par l'inscription de droit au bail sous numéro AMALFI C2008STR085655 portant sur les parcelles section 43 n° 255/73, 256/73, 257/73, 258/73, 259/73 et 260/73 (anciennement section 43 n° 253/73 et 254/73 et encore précédemment parcelle section 43 n° 73),

de sorte que le BAILLEUR et ladite association en requerront la radiation pure et simple au livre foncier préalablement au bail à construction réitérant les présentes, en tous endroits où elle pourrait figurer,

- que le bail emphytéotique actuel du 25 mai 2011, inscrit au livre foncier sous numéros AMALFI Q2020STR042865 et Q2020STR042864 ne porte que sur les biens cadastrés section 43 n° 253/73 et 254/73 (désormais cadastrées 43 n° 255/73, 256/73, 257/73, 258/73, 259/73 et 260/73), à l'exclusion de la parcelle section 43 n° 165/73 compte-tenu de l'avenant à bail du 4 mai 1973 susvisé,,

- que ledit bail du 25 mai 2011 sera également l'objet d'une requête en radiation tel qu'il sera précisé ci-après, préalablement à la régularisation du bail à construction réitérant les présentes.

III. Les locaux objet du bail emphytéotique du 25 mai 2011 ne répondant plus qu'imparfaitement aux projections de développement de l'Association des Compagnons du Devoir du Tour de France et étant devenus inadaptés à l'accueil des jeunes alternants, ladite association a décidé de réaliser un nouveau site de formation.

En parallèle de ce projet et afin d'améliorer les conditions d'accueil et de résidence des alternants durant les périodes de formation, ladite association a décidé d'un projet d'extension de l'immeuble bâti objet du bail emphytéotique afin d'y implanter une résidence sociale annexe au bâtiment existant.

Cette extension dudit bâtiment s'inscrit dans le cadre d'un partenariat entre l'Association des Compagnons du Devoir du Tour de France et CDC Habitat Social, et concerne uniquement une partie des biens objet du bail emphytéotique du 25 mai 2011, à détacher des parcelles cadastrées section 43 n° 253/73 et 254/73.

IV. La mise en œuvre du projet de l'Association des Compagnons du Devoir du Tour de France nécessite :

- dans un premier temps, de procéder à la résiliation du bail emphytéotique liant la COLLECTIVITE EUROPEENNE D'ALSACE et l'Association des Compagnons du Devoir du Tour de France du 25 mai 2011,
- la régularisation le même jour, immédiatement en suite de cette résiliation :
 - . d'un nouveau bail emphytéotique sur l'assiette foncière réduite au bâtiment existant, sur les parcelles cadastrées section 43 n° 255/73, 259/73 et 260/73 sur le procès-verbal n° 11475J susvisé, au profit des Compagnons du Devoirs du Tour de France ;
 - . d'un bail à construction sur l'assiette foncière distraite et non-bâtie à ce jour, sur les parcelles cadastrées section 43 n° 256/73 de 0,64 are, 257/73 de 0,04 are et 258/73 de 6,74 ares sur le procès-verbal d'arpentage n° 11475J susvisé, au profit de CDC Habitat Social (chargée de la mise en œuvre du projet de construction de l'extension en sa qualité de titulaire dudit bail),
 - . d'un engagement entre CDC Habitat Social et l'Association des Compagnons du Devoir du Tour de France portant mise à disposition et définissant les modalités d'utilisation de l'extension immobilière projetée.

La résiliation du bail emphytéotique actuel et la régularisation du nouveau bail emphytéotique au profit de l'Association des Compagnons du devoir et du Tour de France devront donc précéder la régularisation du bail à construction, à titre de condition essentielle et déterminante du consentement des parties aux présentes.

Etant rappelé que le bail à construction susvisé sera constitutif d'un droit réel transférant au profit du PRENEUR la propriété des biens loués et des travaux et constructions à y réaliser pour la durée du bail, de sorte que l'inscription dudit bail sera requise au livre foncier à la charge des biens loués.

Par ailleurs, compte-tenu de l'imbrication du bâtiment existant et de l'extension, un réseau de servitudes inhérent au projet et qui sera fonction du permis de construire à délivrer au PRENEUR, sera également constitué entre les deux fonds objet desdits baux lors de la régularisation desdits actes.

V. Dans cette attente, le PRENEUR, d'un commun accord avec le PROMETTANT et l'Association des Compagnons du Devoir du Tour de France a d'ores et déjà déposé le 5 mars 2021 auprès de la mairie de STRASBOURG, un

dossier de demande de permis de construire l'extension du bâtiment existant, délivré le 7 juin 2021, sous n° PC 67482 21 V059, dont copie ci-annexée.

Le PROMETTANT reconnaît avoir eu communication du dossier de demande de permis de construire antérieurement aux présentes.

Le bail à construction sera donc régularisé en vue de la réalisation du programme de construction objet dudit permis de construire, à titre de condition essentielle et déterminante du consentement des parties et du titulaire du bail emphytéotique actuel sur le montage susvisé.

VI. La Commission permanente du Conseil départemental du 14 septembre 2020, susvisée, avait d'ores et déjà approuvé le montage ci-dessus envisagé sous V., mais une délibération complémentaire et rectificative restait à intervenir pour acter :

- de la nouvelle assiette de chacun des deux nouveaux baux,
- de la durée desdits baux que le PRENEUR et l'Association des Compagnons du Devoir ont souhaité porter de 40 ans à 42 ans afin de tenir compte du délai de construction de l'extension,
- du montant des loyers de chacun desdits baux, fixé à 100.- € par an pour chacun des baux,
- de la constitution des servitudes inhérentes au projet entre les deux tènements objet des nouveaux baux (notamment servitudes de vue, de passage de réseaux, et de passage piétons, cycles et véhicules entre les deux fonds), sans indemnité de part ni d'autre, et qui seront précisées et constituées lors de la signature du bail à construction réitérant la présente promesse.

En conséquence de ces adaptations approuvées par la délibération de la commission du 14 octobre 2021, susvisée, le caractère définitif de cette délibération constitue une condition suspensive de la régularisation baux envisagés.

VII. Le projet de construction du PRENEUR étant lié à celui de l'Association des Compagnons du Devoir du Tour de France, les parties précisent que la régularisation concomitante de la résiliation du bail actuel (sous condition suspensive de réalisation de celles affectant les promesses de bail) et des deux promesses de bail (emphytéotique et à construction) dans un premier temps, puis la régularisation concomitante des deux baux une fois les conditions suspensives les affectant réalisées, constituent des conditions essentielles et déterminantes de leur consentement aux présentes puis au bail à construction les réitérant.

La présente promesse de bail à construction concerne le projet de CDC HABITAT SOCIAL, la résiliation du bail emphytéotique sous conditions suspensives du caractère définitif des délibérations autorisant le déclassement et l'acte portant résiliation du bail emphytéotique et la bonne fin des présentes et la promesse de bail emphytéotique à l'Association des Compagnons du Devoir du Tour de France faisant l'objet de deux actes séparés ce jour, concomitamment aux présentes.

- - -

CECI EXPOSE, il est passé à la promesse unilatérale de prise à bail à construction faisant l'objet du présent acte

PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE BAIL A CONSTRUCTION SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES
--

Le BAILLEUR promet, sous réserve de réalisation des conditions suspensives ci-après stipulées, de consentir au BENEFICIAIRE, qui accepte, un BAIL A CONSTRUCTION dans les termes de la loi n° 64-1247 du 16 décembre 1964, du décret n° 64-1323 du 24 décembre 1964 pris pour son application, des articles L251-1 à L251-9 et R251-1 à R251-3 du Code de la construction et de l'habitation, et éventuellement de tous les textes subséquents pouvant être pris en cette matière,

portant sur les biens immobiliers ci-après désignés.

DESIGNATION

L'immeuble non bâti situé à 67000 STRASBOURG (Bas-Rhin), 2 rue de Wasselonne, d'une superficie de 742 m² comprenant les parcelles cadastrées comme suit :

Sect.	Numéro	Lieudit	Nature	ha	a	ca
43	256/73	#2 rue du Général Ganeval	sol			64
43	257/73	#2 rue du Général Ganeval	sol			04
43	258/73	#2 rue du Général Ganeval	sol		06	74

- - -

Tel que les biens susdésignés se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve.

Demeure ci-annexée la copie du procès-verbal d'arpentage n° 11475J, susvisé matérialisant les parcelles objet des présentes.

Le BAILLEUR déclare :

- que l'accès au terrain objet du présent bail s'effectue par la voie publique qui le jouxte et que le programme de construction du PRENEUR bénéficiera également des servitudes inhérentes au projet entre les deux tènements objets des nouveaux baux notamment servitudes de vue, de passage de réseaux, et de passage piétons, cycles et véhicules entre les deux fonds, et qui seront constituées lors de la régularisation des deux baux,
- à sa connaissance et suivant les déclarations de l'Association des Compagnons du Devoir du Tour de France aux termes de l'acte portant bail emphytéotique au profit de l'Association des Compagnons du Devoir reçu par Maître ## concomitamment à la régularisation des présentes,

- que les biens ne dépendent pas du périmètre d'une association syndicale de propriétaires,
- qu'il n'existe aucun poste de transformation électrique sur le bien,
- qu'il n'existe pas de cuve enterrée sur le bien,
- que le terrain ne fait l'objet d'aucun empiètement,
- le terrain n'est traversé par aucun réseau actif nécessitant un dévoiement,
- qu'il n'a procédé à aucune opération de remblais sur le bien et que suivant les déclarations de l'Association des Compagnons du Devoir du Tour de France aux termes de l'acte ### reçu par Maître ## le ##, ladite association n'a procédé à aucune opération de remblais sur le bien.

Le BAILLEUR déclare que les limites dudit terrain ont été établies par son géomètre suivant les indications du PRENEUR, sur la base des plans du dossier de demande de permis de construire visé ci-après ; les parties déclarent que le descriptif des biens correspond ainsi à l'emprise du projet de travaux du PRENEUR en vertu du bail à construction objet de la présente promesse.

BIEN DU DOMAINE PRIVE DU BAILLEUR

Le BAILLEUR déclare :

- * que les biens , formaient une dépendance de son Domaine public (ancienne Caserne Ganeval),
- * que suivant délibération du ##### en date du ##2021, transmise en Préfecture le ##2021 et affichée le ##2021, dont copie ci-annexée, il a été ###constaté ###décidé la désaffectation notamment ##desdits biens, et prononcé le déclassement du Domaine public à effet au ##,
- * que ###ladite délibération est exécutoire mais non définitive à ce jour, de sorte que les présentes sont affectées de la condition suspensive du caractère définitif de ladite délibération,
- * que les biens dépendent donc de son domaine privé et non plus de son Domaine public
- *.

INFORMATION SUR LES LIMITES INFORMATION SUR LES LIMITES DU TERRAIN

Pour l'application de l'article L.115-4 du Code de l'urbanisme, le BAILLEUR déclare que le descriptif du terrain objet des présentes ne résulte pas d'un bornage contradictoire, le terrain ne formant ni un lot de lotissement, ni un lot de ZAC et n'étant pas issu d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine.

Etant toutefois précisé que conformément aux règles applicables dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle, le terrain fera l'objet d'un abornement non contradictoire par le géomètre dans le cadre de l'établissement du procès-verbal d'arpentage susvisé qui identifie le terrain vendu.

ABSENCE DE PHENOMENE DE LOTISSEMENT

Le BAILLEUR déclare que les biens à donner à bail sont détachés d'une unité foncière de plus grande importance et le PRENEUR déclare avoir l'intention d'y implanter un bâtiment.

Le BAILLEUR déclare :

- que l'immeuble objet des présentes ne provient pas de la division d'une propriété susceptible de porter atteinte aux droits éventuels à construire de cet immeuble ;
- au surplus, que le bail à construction ne sera pas constitutif d'un lotissement, le bail étant consenti au profit d'une personne qu'il a habilité à réaliser une opération immobilière sur une partie de sa propriété et qui aura elle-même déjà obtenu un permis de construire (objet de la condition suspensive ci-après visée) portant sur la création d'un ensemble immobilier autre qu'une maison individuelle, conformément à l'article R 442-1, a) du Code de l'urbanisme.

SITUATION AU LIVRE FONCIER

Le PROMETTANT déclare que les biens sont actuellement libres de tous privilèges, inscriptions d'hypothèques judiciaires, conventionnelles ou légales, et de toutes charges au livre foncier, à l'exception des inscriptions suivantes dont la radiation sera requise par le notaire de l'Association des Compagnons du Devoir du Tour de France à l'appui de la requête en radiation qui sera déposée par ses soins en suite de la résiliation du bail emphytéotique actuel ayant procédé au renouvellement du bail d'origine de 1949 :

1) DROIT AU BAIL (résultant du bail d'origine du 25 juillet 1949 renouvelé le 10 juin 1986)

Numéro AMALFI : C2008STR087055

Création :

Date dépôt : 10.08.1949

Date signature 10.08.1949

Annexe : STRASBOURG /612/1949

Mise à jour :

Date dépôt : 14.02.2020

Date signature 19.02.2020

Type : Autre charge

Libellé/Cause : Bail

Nature d'inscription : Définitive

Bénéficiaire : l'Association ouvrière des compagnons du Devoir du tour de France, association reconnue d'utilité publique, à PARIS

Date de début : 01.06.1949

Durée : 40 ans

Complément d'information :

- N° d'ordre de l'inscription : 3

- Informations complémentaires : Le libellé exact du bail est : "Bail" - Colonne Observations : Imm. N°4 partagé, maintenant N°4 et 11 - Voir N°20 - un ft.

Spécial N°3 ft. 11846 est ouvert au nom de l'emphytéote, Fondement : contrat de bail passé sous la forme administrative 25/07/1949

- Inscriptions Complémentaires :

N° 20 - Inscription : 29/11/1999 - Dépôt : 18/10/1999 - Ann. 5063 / 1999 - Le Bail a fait l'objet d'un renouvellement pour une durée de 25 ans à compter du 10/06/1986, conf. à l'acte du 10/06/1986

Droit(s) grevé(s) :

STRASBOURG S 43 N° 0165 / 0073 1/1 M COLLECTIVITE EUROPEENNE D'ALSACE

STRASBOURG S 43 N° 0253 / 0073 1/1 M COLLECTIVITE EUROPEENNE D'ALSACE

STRASBOURG S 43 N° 0254 / 0073 1/1 M COLLECTIVITE EUROPEENNE D'ALSACE

Numéro AMALFI : C2008STR085655

Création :

Date dépôt : 10.08.1949

Date signature 10.08.1949

Annexe : STRASBOURG /612/1949

Mise à jour :

Date dépôt : 14.02.2020

Date signature 19.02.2020

Type : Autre charge

Libellé/Cause : Bail

Nature d'inscription : Définitive

Bénéficiaire : l'Association ouvrière des compagnons du Devoir du tour de France, association reconnue d'utilité publique, Association, à PARIS

Date de début : 01.06.1949

Durée : 40 ans

Complément d'information :

- N° d'ordre de l'inscription : 7

- Informations complémentaires : Le libellé exact du bail est "bail" - Ci-reporté le 29/11/1999 - Compl. v. N°8, Fondement : contrat de bail 25/07/1949

- Inscriptions Complémentaires :

N° 8 - Inscription : 29/11/1999 - Dépôt : 18/10/1999 - Ann. 5063 / 1999 - Le bail a fait l'objet d'un renouvellement pour une durée de 25 ans, à compter du 10/06/1986, conf. à l'acte du 10/06/1986 - Ci-reporté le 29/11/1999

Droit(s) grevé(s) :

STRASBOURG S 43 N° 0253 / 0073 BE 1/1 M L'ASSOCIATION OUVRIÈRE DES COMPAGNONS DU DEVOIR DU TOUR DE FRANCE

STRASBOURG S 43 N° 0254 / 0073 BE 1/1 M L'ASSOCIATION OUVRIÈRE DES COMPAGNONS DU DEVOIR DU TOUR DE FRANCE

Le PROMETTANT déclare, ainsi confirmé par l'Association des Compagnons du Devoir du Tour de France au termes du bail emphytéotique reçu ce jour par Maître ##, notaire à PARIS, que le bail objet desdites inscriptions ne porte pas sur la parcelle section 43 n° 165/73 compte-tenu de l'avenant à bail du 4 mai 1973 susvisé, et a été renouvelé suivant bail du 25 mai 2011 visé dans l'exposé sur les seules parcelles section 43 n° 255/73, 256/73, 257/73, 258/73, 259/73 et 260/73

Afin de permettre la radiation au livre foncier du droit au bail emphytéotique objet du bail du 25 mai 2011, préalablement au bail à construction objet de la présente promesse, des inscriptions susvisées, l'Association des Compagnons du Devoir du Tour de France s'est engagée aux termes dudit l'acte contenant de ce jour reçu par Maître ##, à requérir d'un commun accord avec la COLLECTIVITE EUROPEENNE D'ALSACE, la radiation totale et définitive et à ses frais, de ces inscriptions au livre foncier et à justifier au BAILLEUR ainsi qu'au PRENEUR de la radiation définitive de ces inscriptions par le juge du livre foncier.

2) AUTRES DROITS INSCRITS A LA CHARGE DU DROIT DE PROPRIETE DU PROMETTANT SUR LES PARCELLES SECTION 43 n° 253/73 et 254/73

NUMERO AMALFI : Q2020STR042864

Création :

Date dépôt : 14/02/2020

Date signature 19/02/2020

Type : Bail emphytéotique

Mode d'acquisition : division d'immeuble

Date Début : 10/06/2011

Date Fin : 09/06/2036

Durée : 25 ANNEES

Complément d'information :

conformément au contrat de renouvellement du bail en date du 25 mai 2011.

Titulaire : M L'ASSOCIATION OUVRIERE DES COMPAGNONS DU DEVOIR DU TOUR DE FRANCE

Immeuble : STRASBOURG S 43 N° 0253 / 0073

NUMERO AMALFI : Q2020STR042865

Création :

Date dépôt : 14/02/2020

Date signature 19/02/2020

Type : Bail emphytéotique

Mode d'acquisition : division d'immeuble

Date Début : 10/06/2011

Date Fin : 09/06/2036

Durée : 25 ANNEES

Complément d'information :

conformément au contrat de renouvellement du bail en date du 25 mai 2011.

Titulaire : M L'ASSOCIATION OUVRIERE DES COMPAGNONS DU DEVOIR DU TOUR DE FRANCE

Immeuble : STRASBOURG S 43 N° 0254 / 0073

Lesdites inscriptions correspondent au bail emphytéotique régularisé entre le PROMETTANT et l'Association des Compagnons du Devoir du Tour de France le 25 mai 2011, visé dans l'exposé, et qui doit faire l'objet d'une résiliation anticipée préalablement à la régularisation du bail à construction réitérant les présentes, de sorte que le PROMETTANT et l'Association des Compagnons du Devoir du Tour de France requerront la radiation de ces inscriptions au livre foncier aux termes

de l'acte constatant la résiliation dudit bail et la régularisation du nouveau bail emphytéotique.

- - -

Dans le cas où le bien objet de la présente promesse se trouverait grevé d'inscriptions au livre foncier, le PROMETTANT s'oblige à en rapporter la mainlevée, à ses frais.

OPERATION D'ARPENTAGE - ORIGINE DE PROPRIETE

OPERATION D'ARPENTAGE

Les parcelles section 43 n°256/73 et 257/73 proviennent de la division de la parcelle section 3 n° 253/73 suivant procès-verbal d'arpentage n° 11475J, susvisé.

La parcelle section 43 n°258/73 provient de la division de la parcelle section 3 n° 254/73 suivant procès-verbal d'arpentage n° 11475J, susvisé.

Les parcelles souches section 43 n° 253/73 et 254/73 provenaient de la division de la parcelle section 43 n° 73 d'une superficie de 44,52 ares, suivant procès-verbal d'arpentage n° 11312X établi le 2 décembre 2019 par Monsieur Dominique JUNG, géomètre à SAVERNE.

La parcelle section 43 n° 73 d'une superficie de 44,52 ares provenait avec la parcelle section 43 n° 165/73, du partage de la parcelle section 43 n° 73 avec 143,62 ares, suivant document déposé au livre foncier sous annexe STRASBOURG/569/1953.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les parcelles souches section 43 n° 253/73 et 254/73 sont ###encore inscrites au livre foncier de STRASBOURG comme suit :

- au nom de la COLLECTIVITE EUROPEENNE D'ALSACE en qualité de propriétaire desdites parcelles,
- au nom de l'ASSOCIATION OUVRIERE DES COMPAGNONS DU DEVOIR DU TOUR DE FRANCE, en qualité de titulaire d'un droit au bail emphytéotique inscrit au livre foncier sous Numéro AMALFI : Q2020STR042864 (à la charge de la parcelle n° 253/73) et Numéro AMALFI : Q2020STR042865 (à la charge de la parcelle n° 254/73).

La résiliation du bail emphytéotique susvisée fait l'objet d'une condition suspensive ci-après, étant précisé par les parties que ledit bail a fait l'objet suivant acte reçu ce jour par Maître ###, d'une promesse de bail emphytéotique portant résiliation anticipée dudit bail sous condition suspensive de réalisation de celles affectant les présentes.

La parcelle souche section 43 n° 73 était précédemment inscrite au livre foncier de STRASBOURG sur folio 5606 du même livre foncier ouvert au nom du DEPARTEMENT DU BAS-RHIN pour en être devenu propriétaire avec d'autres biens aux termes d'un acte de cession amiable pour cause d'utilité publique par l'Etat du 31 décembre 1928 en la forme administrative, déposé au livre foncier sous annexe STRASBOURG/70/1929.

Le Bailleur précise à ce titre :

- que le mur mitoyen évoqué audit acte est érigé sur la limite séparative entre les parcelles, et donc en partie situé sur les biens objet des présentes
- ne fait l'objet d'aucun litige avec l'autre propriétaire du mur mitoyen et qu'il n'existe pas de convention particulière entre les propriétaires dudit mur.

Pour l'origine de propriété antérieure, les parties déclarent s'en référer aux annexes du Livre foncier.

SITUATION LOCATIVE

Le bailleur déclare que le terrain objet de la présente promesse est actuellement occupé par l'Association des Compagnons du Devoir du Tour de France, en vertu du bail emphytéotique du 25 mai 2011 susvisé, dont la résiliation anticipée constitue une condition essentielle et déterminante du consentement des parties au présent acte et une suspensive des présentes, le bien devant être libre de toute location, occupation ou réquisition de quelque nature que ce soit au jour de la régularisation du bail à construction réitérant les présentes, à titre de condition essentielle et déterminante du consentement du PRENEUR.

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE BIEN

SERVITUDES

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de toutes servitudes administratives qui peuvent ou pourront grever le terrain loué et qui résulteraient des plans d'urbanisme et des prescriptions réglementaires s'appliquant à la commune dans lequel se trouve le bien.

D'une façon générale, le PRENEUR souffrira les servitudes passives et profitera des servitudes actives sans recours contre LE BAILLEUR.

Le PROMETTANT déclare qu'il n'existe à sa connaissance aucune servitude sur ce BIEN à l'exception de celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de l'urbanisme, de la loi et qu'il n'en a créée aucune.

Etant rappelé que les parties s'engagent à constituer lors de la régularisation du bail à construction, avec l'Association des Compagnons du Devoir du Tour de France, sans indemnité de part ni d'autre les servitudes inhérentes au programme de construction du PRENEUR et à la scission en deux baux du tènement actuel objet du bail emphytéotique du 25 mai 2011. La constitution de ces servitudes constitue une condition essentielle et déterminante du consentement des parties aux présentes.

SITUATION ADMINISTRATIVE DU BIEN

Le BAILLEUR déclare que les biens objet des présentes ne sont frappés par aucune mesure d'expropriation ou de réquisition.

SUR LES PROCEDURES

Le BAILLEUR déclare qu'il n'y a pas de procédure en demande ou en défense à laquelle serait intéressé les biens objet des présentes.

ETAT DE L'IMMEUBLE – TERMITES

LE BAILLEUR déclare qu'à ce jour le bien n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites au sens de l'article L.133-5 du Code de la construction et de l'habitation, et qu'il n'a pas connaissance de la présence de tels insectes.

URBANISME

Sont demeurées ci-annexées les pièces suivantes :

- certificat d'urbanisme d'information délivré le 14 avril 2021, sous n° CU 67482 21 V0035 sur la parcelle souche section 43 n° 254/73, précision faite que la délivrance d'un certificat d'urbanisme d'information ### sur la parcelle souche section 43 n° 253/73 fait l'objet d'une condition suspensive,
- un plan certifié par extrait quant aux alignements le 1^{er} février 2021 du service Géomatique et Connaissance du Territoire de la Ville de STRASBOURG, visant la parcelle souche section 43 n° 73, dont il résulte que l'alignement est aux droits de la limite parcellaire de cette parcelle souche,
- extrait du plan de zonage du PLUi,
- extrait du plan de vigilance du PLUi, dont il résulte que le bien n'est pas situé dans un périmètre de restrictions d'usage audit plan, mais et situé dans le périmètre du Plan de Protection Atmosphérique,
- plan certifié quant aux alignements délivré le 26 octobre 2020, dont il résulte que l'alignement est aux droits de la limite parcellaire.

Le BENEFCIAIRE reconnaît avoir pris connaissance des documents susvisés ainsi que de la situation du terrain à cet égard et avoir pris tous renseignements à ce titre directement auprès de la mairie et des gestionnaires réseaux, et faire son affaire personnelle des prescriptions indiquées aux dits documents dans le cadre son programme de construction.

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Il résulte des informations mises à la disposition par le Préfet du département ou par le maire de la commune, que :

Risques naturels

- La commune sur laquelle est situé LE BIEN est concernée par un plan de prévention des risques naturels approuvé le 20 avril 2018, le ou les risques naturels pris en compte sont : inondation par submersion et remontée de nappe.

LE BIEN est situé dans le périmètre d'exposition délimité par ce plan (inondation par remontées de nappes naturelles) ainsi qu'il résulte de la copie du dossier communal d'information et de la carte du diagnostic concernant LE BIEN demeurées jointes à l'état des risques et pollutions.

- LE BIEN fait l'objet de prescriptions et recommandations dont le PRENEUR fera son affaire personnelle dans le cadre de la mise en œuvre de son permis de construire.

Risques miniers

- Il n'existe pas de plan de prévention des risques miniers.

Risques technologiques

- La commune sur laquelle est situé LE BIEN est concernée par un plan de prévention des risques technologiques approuvé le 28 novembre 2013 concernant les risques à effet toxique, thermique et de surpression.

Mais LE BIEN est situé hors du périmètre d'exposition délimité par ce plan ainsi qu'il résulte de la copie du dossier communal d'information et de la carte du diagnostic concernant LE BIEN -annexées à l'état des risques et pollutions.

Radon

- LE BIEN n'est pas situé dans une commune définie par l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français comme à potentiel radon, classée en Zone 3 conformément aux dispositions de l'article R.1333-29 du Code de la santé publique.

Information relative à la pollution des sols

- Le BIEN ne se situe pas en secteur d'information sur les sols (SIS).

Zone de sismicité

- LE BIEN se situe en zone de sismicité 3 (modérée). En conséquence il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations les règles édictées par les articles L.111-26 et R.111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

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

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

Le zonage est consultable sur ce lien suivant:

<https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-dexposition-au-bruit-peb>

Aléa-retrait gonflement des argiles

Aux termes des informations mises à disposition par la Préfecture du département, le BIEN est concerné 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.

L'aléa le concernant est un aléa faible.

Le PRENEUR déclare en avoir parfaite connaissance et en faire son affaire personnelle, se déclarant parfaitement informé des risques liés à cette situation. Une copie de la cartographie d'aléa retrait gonflement des argiles est intégrée à l'état des risques et pollutions.

Catastrophe naturelle, minière ou technologique

- La commune sur laquelle est situé LE BIEN a fait l'objet d'un ou plusieurs arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle, minière ou technologique : "inondations et coulées de boue".

Sinistre

Le BAILLEUR déclare à sa connaissance :

- que LE BIEN n'a jamais connu de sinistres résultant de catastrophes naturelles, minières ou technologiques,
 - qu'en application de l'article L. 125-15 IV du Code de l'environnement, pendant la période où il a été propriétaire, le BIEN n'a pas subi de 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 et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

Un état des "Risques et Pollutions" (ERP) en date du ### 2021, ainsi que la fiche communale d'information risques et sols sont ci-annexés.

NUISANCES DUES A CERTAINES ACTIVITES

Le PRENEUR est informé par le notaire soussigné des dispositions de l'article L 112-16 du Code de la construction et de l'habitation concernant les nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales, commerciales ou aéronautiques.

Ces nuisances n'entraînent pas droit à réparation dès lors :

- que les activités les occasionnant s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur et qu'elles se sont poursuivies dans les mêmes conditions.
- Et que l'existence des activités les occasionnant est antérieure :
 - * à la demande du permis de construire concernant le bâtiment exposé.
 - * à l'acte authentique constatant l'aliénation ou la prise de bail.

Le PRENEUR, parfaitement informé, déclare vouloir faire son affaire personnelle de cette réglementation et sans recours contre le BAILLEUR.

CONSULTATION DES BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Il a été procédé aux consultations suivantes :

- de la base des anciens sites industriels et activités de services (BASIAS) ;
- de la base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL) ;
- de la base de données GEORISQUES ;
- de la base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement (ICPE) du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.

Une copie des résultats de ces consultations sont intégrées à l'état de risques de pollution des sols (ERPS) intégré à l'état des risques et pollution susvisé et ci-avant annexé.

Il en résulte notamment qu'une activité soumise à déclaration de dépôts de liquides inflammable (D.L.I.), Dépôt ou stockage de gaz (hors fabrication cf. C20.11Z ou D35.2) est répertoriée sur la site BASIAS au nom de l'actuel locataire des biens, à savoir l'Association ouvrière des Compagnons du Devoir du Tour de France à l'adresse des biens.

La fiche synthétique ainsi que la fiche détaillée de ladite installation éditées du site BASIAS sont ci-annexées.

Il est rappelé aux termes de la promesse de bail emphytéotique au profit de l'Association ouvrière des Compagnons du Devoir du Tour de France reçue concomitamment aux présentes, que le preneur, savoir l'Association ouvrière des Compagnons du Devoir du Tour de France a missionné un bureau de contrôle pour l'assister dans le cadre de la déclaration de cessation d'activité. Il est aussi déclaré qu'à sa connaissance, il n'existe plus de cuves sur le site et que quoi qu'il en soit, les Biens objets des présentes ne sont pas concernés, puisque l'ancienne cuve n'a jamais été implantée sur cette partie du site (il s'agissait d'une installation en sous-sol du bâtiment existant)

REGLEMENTATION RELATIVE AUX INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le notaire soussigné a rappelé aux parties les dispositions de l'article L.514-20 du Code de l'environnement dont les termes sont ci-après littéralement rapportés :

«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.»

A ce titre, le BAILLEUR déclare que l'actuel locataire, l'Association des Compagnons du Devoir du Tour de France a déclaré ce qui suit aux termes de l'acte ### reçu ce jour par Maître ##, littéralement rapporté ci-dessous :

« 27.5. Déclarations du Preneur

27.5.1. Concernant les éventuelles installations classées pour la protection de l'environnement

Le Preneur déclare :

- ne pas connaître l'existence sur le site d'une installation classée pour la protection de l'environnement, à l'exception de celle visée dans la fiche BAISAS, - et concernant cette installation, le Bénéficiaire déclare à ce sujet qu'il n'existe plus d'installation de dépôt de liquide inflammable ou de stockage de gaz sur le site à ce jour. Le chauffage des bâtiments est assuré par le réseau de chaleur de la ville et il n'y a pas de formation organisée sur ce site nécessitant le stockage et l'utilisation de gaz.

En tout état de cause, le Bénéficiaire déclare que les deux installations ci-dessus mentionnées n'ont jamais été situées sur les parcelles devant faire l'objet d'un bail à construction à CDC HABITAT.»

Le BAILLEUR ayant parfaitement connaissance de cette situation relevant de l'actuel locataire et non du PRENEUR, décharge à ce sujet le PRENEUR de toute responsabilité à quelque titre que ce soit.

Le BAILLEUR déclare également :

- qu'aucune installation soumise à autorisation ou enregistrement, ni même à déclaration, n'a été exploitée sur LE BIEN, à l'exception de ce qui est précisé ci-dessus et qu'il n'a lui-même jamais exploité une telle installation sur les biens,
- ne pas avoir connaissance de dangers ou inconvénients importants qui résulteraient d'une ancienne exploitation d'installation classée pour la protection de l'environnement ou résultant de l'application de la Loi sur l'eau.

Compte-tenu des éléments rappelés ci-dessus, le BENEFCIAIRE reconnaît que le PROMETTANT a rempli son obligation d'information au regard de la situation environnementale des biens vendus.

Par suite, le PRENEUR prendra possession des biens dans l'état et renonce à se prévaloir des dispositions, prévues par l'article L514-20 du Code de l'Environnement, l'autorisant, à défaut de ces informations, à demander soit la résolution du bail, soit la restitution d'une partie du loyer, soit encore la remise en état du site aux frais du BAILLEUR, étant rappelé que toute remise en état des biens sollicitée le cas échéant par les services de la Préfecture en raison d'une ancienne installation resterait relever du dernier exploitant exclusivement, ni le BAILLEUR ni le PRENEUR n'entendant se substituer au dernier exploitant dans le cadre des obligations de remise en état.

Le PRENEUR déclare que les biens sont destinés à la réalisation d'une construction à destination de foyer logement.

DECHETS

Le BAILLEUR rappelle au PRENEUR qu'en vertu de l'article 4 de l'ordonnance n° 2010-1579 du 17 décembre 2010 a été inséré l'article L541-4-1 du Code de l'environnement lequel précise que les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés ne sont pas soumis à la réglementation des déchets.

Il est rappelé que les terres qui seraient excavées, lesquelles terres deviennent alors des meubles, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de catégories 1, 2 ou 3 selon leur degré de pollution éventuelle (loi n° 75-633 du 15 juillet 1975 et loi 92-646 du 13 juillet 1992 relative à l'élimination des déchets).

Seule l'évacuation des terres du site de leur excavation fait entrer celles-ci dans le champ d'application de la réglementation concernant les déchets, conformément à la circulaire du ministère de l'Ecologie du Développement Durable des Transports et du Logement du 24 décembre 2010, l'élimination de ces déchets incombant alors au propriétaire du terrain concerné, détenteur desdits déchets, savoir le Bénéficiaire, conformément aux dispositions de l'article L 541-2 du Code de l'environnement, ainsi qu'il en est ci-après plus amplement fait mention.

Dans ce cadre, le BAILLEUR déclare à sa connaissance :

- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article L 541-3 du Code de l'Environnement,
- qu'il n'a reçu de l'Administration, sur le fondement de l'article L 541-1 du Code de l'Environnement, en sa qualité de "détenteur", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble.

Il est à ce propos rappelé la déclaration de l'Association ouvrière des Compagnons du Devoir du Tour de France telle que figurant dans la promesse de bail emphytéotique, savoir que le Preneur déclare :

- ne pas connaître l'existence sur le site de substances dangereuses ou de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article L 541-3 du Code de l'Environnement,
- qu'il n'a reçu de l'Administration, sur le fondement de l'article L 541-1 du Code de l'Environnement, en sa qualité de "détenteur", d'injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble

De plus, les parties se déclarent parfaitement informées des dispositions de l'article L. 541-2 du Code de l'environnement ci-après relatées :

"Tout producteur ou tout détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion, conformément aux dispositions du présent chapitre.

Tout producteur ou détenteur de déchets est responsable de la gestion de ces déchets jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

Tout producteur ou détenteur de déchets s'assure que la personne à qui il les remet est autorisée à les prendre en charge."

Etant rappelé qu'aux termes des dispositions de l'article L. 541-1-1 du même code, on entend par :

- "Déchet : toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire,"
- "Producteur de déchets : toute personne dont l'activité produit des déchets (producteur initial de déchets) ou toute personne qui effectue des opérations de traitement des déchets conduisant à un changement de la nature ou de la composition de ces déchets (producteur subséquent de déchets),"
- "Détenteur de déchets : producteur des déchets ou toute autre personne qui se trouve en possession des déchets."

Pour l'application des dispositions qui précèdent, les parties conviennent de ce qui suit :

1° Afin que le BAILLEUR ne puisse pas être recherché en raison de dommages causés à autrui, le PRENEUR prendra à sa charge exclusive la recherche, le traitement et l'élimination des déchets se trouvant sur les biens objet des présentes, tant antérieurement que postérieurement au jour du bail, sauf les obligations pesant sur tout éventuel dernier exploitant auquel le PRENEUR n'entend pas se substituer.

2° A raison des présentes, le PRENEUR sera considéré comme détenteur des déchets dont s'agit au sens des articles L. 541-1-1 et L. 541-2 du Code de l'environnement. Par suite, il ne pourra pas exercer de recours contre le BAILLEUR et contre ses préposés et s'engage irrévocablement à ce que ceux-ci ne soient jamais inquiétés dans l'hypothèse où un litige viendrait à naître postérieurement à ce jour avec des tiers ou avec l'administration.

3° Le PRENEUR devra assumer toutes les prescriptions complémentaires qui pourraient être exigées ultérieurement à ce jour, en application des textes législatifs ou réglementaires ou par suite de décisions administratives et ce, même si elles sont occasionnées par des faits ou événements inhérents aux biens objet des présentes alors même qu'il n'était pas encore titulaire du bail. En outre, le PRENEUR s'engage irrévocablement à en supporter toutes les conséquences financières. Le tout à l'exception des obligations susceptibles de peser sur tout dernier exploitant auquel le PRENEUR n'entend pas se substituer.

4° Les conventions ci-dessus ne sauraient être considérées comme un abandon de déchets au sens de l'article L. 541-3 du Code de l'Environnement.

CONDITIONS SUSPENSIVES

La présente promesse est consentie et acceptée sous les conditions suspensives suivantes, qui n'auront pas d'effet rétroactif, d'un commun accord des parties, la date de prise d'effet du bail et de constitution du droit réel avec transfert de jouissance étant conditionnée par la régularisation de l'acte authentique constatant le bail à construction :

CONDITIONS SUSPENSIVES STIPULEES DANS L'INTERET DES DEUX PARTIES

CARACTERE DEFINITIF DE LA DELIBERATION DU PROMETTANT DU
#SEPTEMBRE 2021

Les présentes sont soumises à la condition suspensive du caractère définitif de la délibération, du ## septembre 2021, de la COLLECTIVITE EUROPEENNE D'ALSACE constatant la désaffectation et prononçant le déclassement des biens.

CARACTERE DEFINITIF DE LA DELIBERATION DU PROMETTANT DU
#OCTOBRE 2021

Les présentes sont soumises à la condition suspensive du caractère définitif de la délibération, du ## octobre 2021, de la COLLECTIVITE EUROPEENNE D'ALSACE validant notamment les conditions du bail à construction et du bail emphytéotique tel que visé dans l'exposé.

RESILIATION DU BAIL EMPHYTEOTIQUE DU 25 MAI 2011

La présente convention est soumise à la condition suspensive de la réalisation de celles affectant la résiliation anticipée du bail emphytéotique du 25 mai 2011 dont est titulaire l'Association des Compagnons du Devoirs du Tour de France ci-dessus visé, objet de l'acte portant promesse de bail emphytéotique reçu ce jour par Maître ##, et corrélativement de la régularisation de la résiliation définitive dudit bail.

REGULARISATION D'UN BAIL EMPHYTEOTIQUE AU PROFIT DE
L'ASSOCIATION DES COMPAGNONS DU DEVOIR DU TOUR DE FRANCE

La présente convention est soumise à la condition suspensive :

- de la réalisation des conditions suspensives affectant la promesse de bail emphytéotique par la COLLECTIVITE EUROPEENNE D'ALSACE au profit de l'Association des Compagnons du Devoirs du Tour de France, reçue ce jour par Maître ##, et portant sur l'assiette foncière réduite au bâtiment existant, à l'exclusion des parcelles objet des présentes,
- et corrélativement de la régularisation par ladite association, du bail emphytéotique.

Etant rappelé que la régularisation concomitante de la résiliation du bail emphytéotique du 25 mai 2011, du nouveau bail emphytéotique au profit de ladite association et du bail à construction objet des présentes constituent une condition essentielle et déterminante du consentement des parties aux présentes et au bail à construction les réitérant.

DROITS DE PREEMPTION OU DE PREFERENCE

La présente convention est soumise à la condition suspensive de la purge de tout droit de préemption ou de préférence éventuels.
#####A ce titre, il est précisé que le BIEN est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain mais que les présentes ne donneront pas lieu à ouverture au droit de préemption institué par les articles L. 211-1 et

suyvants du Code de l'urbanisme, les constructions revenant au BAILLEUR en fin de bail.

CARACTERE DEFINITIF DU PERMIS DE CONSTRUIRE

La présente convention est soumise à la condition suspensive que le permis de construire n° PC 67482 21 V059 délivré le 7 juin 2021 devienne définitif, c'est-à-dire soit purgé de tous recours des tiers, déféré préfectoral, retrait et ne fasse l'objet d'aucun recours des tiers, ni d'aucun déféré préfectoral, ni d'aucune procédure en retrait ou en annulation en cours à la date du 30 septembre 2021. Le PRENEUR déclare que ledit permis de construire est en cours d'affichage sur le terrain depuis le 25 juin 2021.

CONDITIONS SUSPENSIVES STIPULEES DANS L'INTERET DU BENEFICIAIRE QUI POURRA Y RENONCER SEUL

OBTENTION DE L'AVIS DU DOMAINE DU CHEF DU PRENEUR

Les présentes sont soumises à la condition suspensive que le PRENEUR obtienne un avis du service du Domaine conforme au présent acte.

URBANISME

La présente convention est soumise à la condition suspensive que le certificat d'urbanisme d'information à délivrer sur la parcelle section 43 n° 253/73 ne révèle pas l'existence des servitudes autres que celles figurant sur le certificat d'urbanisme susvisé et susceptible de rendre les biens impropres à la destination que le BENEFICIAIRE envisage de lui donner.

DROITS REELS - HYPOTHEQUES

La présente promesse est consentie sous la condition que les recherches au livre foncier ne révèlent pas l'existence d'autres droits réels que ceux éventuellement ci-dessus énoncés faisant obstacle à la libre disposition du BIEN ou susceptible d'en diminuer sensiblement la valeur.

FINANCEMENT DU BENEFICIAIRE

Les présentes sont soumises à la condition suspensive que le PRENEUR obtienne l'accord de principe de la CAISSE DES DEPOTS ET DE CONSIGNATIONS pour le financement de l'opération à hauteur de UN MILLION SEPT CENT SOIXANTE-DIX-NEUF MILLE CENT TREIZE EUROS (1 779 113 €).

RESULTAT DE L'APPEL D'OFFRES

La présente promesse est consentie sous la condition suspensive, au regard de la qualité du PRENEUR, de l'aboutissement de la procédure d'appel d'offres au titre du projet de travaux du PRENEUR dans le cadre du permis de construire susvisé.

A ce titre, le PRENEUR s'engage à lancer la procédure correspondante au plus tard le 15 septembre 2021.

REGULARISATION D'UNE CONVENTION DE GESTION

La présente convention est conclue sous la condition suspensive :

- de l'accord de l'Association des Compagnons du Devoirs du Tour de France sur les conditions de la convention de gestion portant sur les constructions à édifier en vertu du bail à construction objet de la présente promesse, pour laquelle il a été prévu, s'agissant de l'article relatif à la durée de la convention la proposition ci-après rapportée :

« Article 2 : Durée de la location

La Convention de location est consentie et acceptée pour une durée ferme de douze (12) années entières et consécutives qui commenceront à courir à compter de la date de prise d'effet visée à l'article 3.

A l'issue de la douzième (12) année, la présente Convention de location sera automatiquement renouvelée pour l'ensemble de l'Immeuble aux mêmes clauses et conditions par période de neuf (9) ans, faute de congé donné par le Preneur moyennant un préavis de six (6) mois.

Il est expressément convenu entre les Parties, à titre de condition essentielle et déterminante sans laquelle le Preneur n'aurait pas conclu la présente Convention de location, que le Bailleur ne pourra pas donner congé pendant la durée du Bail à construction.

Il est également ici précisé que, le Bailleur ne pouvant consentir au Preneur plus de droit qu'il n'en tient lui-même du Bail à Construction, la Convention de location, le cas échéant prorogée et/ou renouvelée prendra fin de plein droit par anticipation à l'expiration du Bail à Construction qu'elle qu'en soit la cause (par fin normale ou anticipée), dès lors qu'elle ne s'accompagne pas de la reprise par la Communauté Européenne d'Alsace des droits et obligations du Bailleur résultant de la présente Convention de location.

Le Locataire déclare et garantit être parfaitement informé de cette situation. »

cette convention de gestion étant destinée à régir les rapport entre les deux preneurs dans le cadre de la gestion de l'extension par CDC HABITAT SOCIAL,

- et de la signature par ladite association de ladite convention.

DELAI DE REALISATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES – PROROGATION AUTOMATIQUE

Les conditions suspensives devront être réalisées au plus tard le 17 décembre 2021.

Toutefois, les parties conviennent :

- que si à la date du 17 décembre 2021 un recours gracieux ou contentieux et/ou retrait et/ou déféré préfectoral était introduit contre le permis de construire susvisé, le délai de réalisation des conditions suspensives sera prorogé automatiquement, c'est à dire sans nécessité d'un avenant aux présentes, de six mois, à savoir jusqu'au 17 juin 2022. Si à l'issue de ce nouveau délai, le recours et/ou retrait et/ou déféré préfectoral n'avait pu être levé, les parties décident d'ores et déjà de se rencontrer pour étudier la suite à donner aux présentes.

- que si à la date du 17 décembre 2021 des prescriptions, notamment d'effectuer un diagnostic archéologique puis, le cas échéant, de réaliser des fouilles sont

encore susceptibles d'intervenir dans le cadre de la réglementation en vigueur, le délai de réalisation des conditions suspensives sera prorogé automatiquement, c'est à dire sans nécessité d'un avenant aux présentes, de six mois, à savoir jusqu'au 17 juin 2022, pour permettre l'obtention de l'attestation prévue à l'article 22 du décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002, justifiant de l'accomplissement des prescriptions du diagnostic et, le cas échéant, de fouilles n'aboutissant pas à des prescription aboutissant à :

- la conservation de tout ou partie des BIENS,
- et/ou la modification du programme de construction du BENEFICIAIRE, tel que défini par son dossier de demande de permis de construire,
- et/ou entraînant un surcoût de travaux à la charge du PRENEUR.

- que si à la date du 25 décembre 2021, la procédure de l'appel d'offres objet de la condition suspensive susvisée, se révélait toujours infructueuse, le délai de réalisation des conditions suspensives sera prorogé automatiquement, c'est à dire sans nécessité d'un avenant aux présentes, de six mois, à savoir jusqu'au 17 juin 2022.

Le BENEFICIAIRE s'engage à informer le BAILLEUR et le notaire soussigné par écrit, de l'état d'avancement des conditions suspensives et de l'intervention de l'un ou plusieurs des événements ci-dessus emportant prorogation automatique du délai imparti pour la réalisation des conditions suspensives, au plus tard le 30 décembre 2022.

En cas de prorogation automatique du délai de réalisation des conditions suspensives, le délai de réalisation de l'acte authentique ci-après visé sera prorogé d'autant.

SORT DE LA PROMESSE EN CAS DE NON- REALISATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES

Le notaire rédacteur rappelle l'article 1304-4 du Code civil : « Une partie est libre de renoncer à la condition stipulée dans son intérêt exclusif, tant que celle-ci n'est pas accomplie ou n'a pas défailli. »

Toutefois, les parties conviennent qu'en cas de non-réalisation ou de défaillance de l'une des conditions suspensives prévue dans l'intérêt de l'une des parties, celle-ci pourra renoncer à s'en prévaloir en faisant part expressément et par écrit de son intention au notaire soussigné. La renonciation à une condition suspensive ne saurait se présumer, elle ne pourra être qu'expresse et écrite.

Le présent avant-contrat ne sera alors pas considéré comme anéanti.

Le PRENEUR devra informer le PROMETTANT de sa décision de se prévaloir ou de renoncer à la condition suspensive non accomplie ou défaillie dans les plus brefs délais et au plus tard dans le délai prévu ci-après pour la régularisation du bail.

En tout état de cause, la renonciation à une condition suspensive non accomplie ou défaillie emporte les mêmes effets que la réalisation de ladite condition.

Cette renonciation ne pourra entraîner une prorogation du délai dans lequel devra être réalisé l'acte authentique de bail à construction.

En cas de défaillance de ces conditions ou de l'une d'entre elles, ou faute de leur réalisation dans ledit délai convenu (et sauf renonciation dans les conditions

susvisées), la présente promesse sera caduque et non avenue et les parties déliées de leurs engagements à moins d'une faute de l'une des parties.

AUTORISATIONS

SONDAGES

Le PROMETTANT autorise dès à présent le BENEFICIAIRE, à faire effectuer, à ses frais, risques et périls, des sondages sur le terrain permettant de vérifier la nature du sol, à charge pour le BENEFICIAIRE de remettre les lieux en l'état si le bail à construction n'est pas réalisé.

Précision faite que l'actuel emphytéote a également donné son autorisation à cet effet au PRENEUR aux termes de l'acte contenant promesse de bail emphytéotique reçu ce jour par Maître ##, ainsi que pour l'intervention des services de la DRAC le cas échéant.

AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

Le PROMETTANT autorise également dès à présent le BENEFICIAIRE à effectuer, ou faire effectuer toute démarche auprès de toutes administrations concernées en vue d'obtenir toutes informations ou autorisations en vue de vérifier la constructibilité du terrain et/ou d'obtenir toute autorisation administrative nécessaire, ainsi qu'à procéder à l'affichage du permis de construire sur le terrain.

Aux fins ci-dessus énoncées, le PROMETTANT donne expressément au BENEFICIAIRE toutes autorisations, et s'engage à signer tous documents nécessaires, ainsi qu'à participer à toute démarche pour laquelle son concours serait nécessaire.

Précision faite que l'actuel emphytéote a également donné son autorisation à cet effet au PRENEUR aux termes de l'acte contenant promesse de bail emphytéotique reçu ce jour par Maître ##.

CONTENU DU BAIL A CONSTRUCTION

Le bail à construction sur les biens susdésignés, s'il intervient, aura lieu aux charges et conditions suivantes :

DUREE DU BAIL A CONSTRUCTION

Le bail à construction sera consenti et accepté pour une durée de **QUARANTE DEUX (42) ANNEES** entières et consécutives qui commencera à courir à compter de la date de régularisation de l'acte authentique constatant ledit bail.

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

Ledit bail fera l'objet d'une inscription au Livre Foncier de STRASBOURG, à la charge des Biens.

LOYER DU BAIL A CONSTRUCTION

MONTANT

Le bail à construction est consenti moyennant un loyer annuel de CENT EUROS (100,00 €) que le PRENEUR s'oblige à payer au BAILLEUR dans les conditions fixées ci-après.

Les parties précisent que le montant dudit loyer a été fixé en considération de la qualité d'organisme d'habitation à loyer modéré et des engagements du PRENEUR tels que résultant du bail, notamment au regard de la destination des constructions à édifier.

LIEU DE PAIEMENT

Le loyer sera payable au siège du BAILLEUR ou en tout autre endroit qu'il lui plairait d'indiquer par la suite, par virement.

MODALITES DE PAIEMENT

Le paiement des loyers au titre de la totalité de la durée du bail s'effectuera d'avance, en une seule fois le jour de la signature du bail à construction.

En cas de résiliation anticipée du bail à construction, quelle qu'en soit la cause, la partie du loyer versée d'avance au titre de la durée du bail non écoulee à la date de cette résiliation devra être restituée par le BAILLEUR au PRENEUR dans le délai d'un mois à compter de la constatation de ladite résiliation résultant soit d'un accord amiable des parties soit d'une décision de justice entrée en force de chose jugée.

ABSENCE DE REVISION DU LOYER

Les parties conviennent que le loyer ne fera l'objet d'aucune révision.

CHARGES – IMPOTS - CONTRIBUTIONS

Toutes les charges, taxes, impôts et redevances privatives liées directement à l'exploitation du BIEN objet du bail seront à la charge du PRENEUR.

Le PRENEUR acquittera ainsi pendant toute la durée du bail et en sus du montant du loyer, les impôts, contributions, taxes et redevances de toutes natures auxquels le terrain loué et les constructions qui seront édifiées par ses soins peuvent ou pourront être assujettis. Tel sera le cas notamment de la taxe foncière et de celle d'enlèvement des ordures ménagères.

CONDITIONS PARTICULIERES – CONSTRUCTION

Le bail à construction sera consenti et accepté sous les charges et conditions suivantes que les parties s'obligeront, chacune en ce qui la concerne, à exécuter.

Les prescriptions légales ou réglementaires relatives au bail à construction ne seront applicables que dans la mesure où elles sont d'ordre public ou encore où elles ne sont pas contredites par les stipulations du bail.

1.1 ENGAGEMENT DU PRENEUR DE REALISER DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION

LE PRENEUR s'obligera à réaliser ou faire réaliser les travaux de construction conformes aux plans intégrés à la demande de permis de construire et qui donneront lieu à la délivrance du permis de construire et de ses éventuels modificatifs.

Le PRENEUR s'oblige à poursuivre lesdits travaux jusqu'à leur complet achèvement, en ce compris les éléments d'infrastructure ou d'équipement qui peuvent être nécessaires à la desserte et d'une manière générale, à l'utilisation des constructions conformément à la destination sur laquelle s'engage le PRENEUR.

Les travaux devront être édifiées conformément aux règles de l'art, aux prescriptions réglementaires et aux obligations résultant de toute autorisation d'urbanisme.

Le PRENEUR devra prendre toutes les dispositions utiles pour n'apporter aucun trouble de quelque nature qu'il soit aux propriétés voisines, notamment en ce qui concerne les travaux de terrassement et de fondations.

1.2 CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DE LA CONSTRUCTION PROJETEE

Les normes de construction, le genre et la qualité de tous matériaux devant être utilisés, ainsi que leur mode d'utilisation quand il y a lieu, seront précisés dans un devis descriptif devant servir de base aux marchés qui seront conclus par LE BENEFICIAIRE avec ses entrepreneurs et fournisseurs pour l'ensemble des travaux de construction du bâtiment et de ses équipements extérieurs.

1.3 DELAI D'EXECUTION DES TRAVAUX

Le PRENEUR s'oblige à mener les travaux de construction de telle manière que les constructions projetées et les éléments d'infrastructures et d'équipement soient totalement achevés dans le délai de trente mois à compter de la date de signature du bail réitérant la présente promesse, sauf cas de force majeure ou cause légitime de suspension du délai.

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

Les travaux seront poursuivis de façon continue et sans aucune interruption, hormis le cas de force majeure et/ou cause légitime de suspension de délai ne provenant pas du fait des entrepreneurs qui en seront chargés, tels que grèves, intempéries, etc. pouvant nuire à la bonne exécution ou compromettre la solidité des ouvrages.

En cas de force majeure ou de cause légitime de suspension de délai, l'époque prévue pour l'achèvement sera différée d'un temps égal à celui pendant lequel

l'événement considéré aura mis obstacle à la poursuite des travaux.

Au titre de l'application des clauses ci-dessus, les parties conviennent que seront considérées comme causes légitime de suspension des délais les événements suivants :

- les jours d'intempéries au sens de la réglementation du travail dans les chantiers dûment constatés par un certificat du Maître d'œuvre de réalisation auquel les parties conviennent de se rapporter à cet égard ;
- la grève, qu'elle soit générale, particulière au bâtiment et à ses industries annexes ou complémentaire ou à ses fournisseurs ou spéciale aux entreprises travaillant sur le chantier, y compris sous-traitante ;
- la faillite, le redressement judiciaire, la liquidation judiciaire, le dépôt de bilan, la déconfiture ou l'abandon de chantier des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux, y compris sous-traitante, des bureaux d'études, maîtres d'œuvre, et la résiliation d'un marché de travaux aux torts d'une entreprise ;
- les injonctions administratives ou judiciaires de ne pas commencer, de suspendre ou d'arrêter les travaux, à moins que celles-ci ne soient fondées sur des fautes ou négligences imputables au PRENEUR ;
- la découverte de vestiges archéologiques
- les troubles résultant d'hostilités, attentats, mouvements de rue, révolution, cataclysmes ;
- les accidents de chantier, sauf fait imputable au PRENEUR ;
- les incendies ;
- les retards dans la mise à disposition par les organismes concessionnaires des différents fluides sauf fait imputable au PRENEUR,
- le retard résultant d'épidémies ou pandémies rendant impossible la poursuite du chantier dans des conditions normales,
- les retards provenant de la découverte fortuite, après le démarrage des travaux, d'anomalies du sous-sol (telle que la présence de pollution, de source ou résurgence d'eau, nature du terrain hétérogène aboutissant à des remblais spéciaux ou des fondations particulières, découvertes de poche d'eau ou de tassement différentiel, tous éléments de nature à nécessiter des fondations spéciales ou des reprises ou sous-œuvre d'immeubles avoisinants) et plus généralement, tous éléments dans le sous-sol susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation,
- les difficultés d'approvisionnement du chantier en matériels et matériaux consécutives à un désordre du marché à l'échelle nationale ou régionale, dont

celles qui résulteraient de vols, de dégradation ou acte de vandalisme dont le chantier et les entreprises y intervenant seraient victimes, et à la reprise des dommages ainsi causés.

1.4 DETERMINATION DE L'ACHEVEMENT

L'obligation d'achever les constructions qui incombent au PRENEUR comporte, pour ce dernier, celle d'obtenir, le moment venu, le récépissé de la déclaration d'achèvement et de conformité prévue par les articles R462-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Nonobstant la date à laquelle ledit récépissé de la déclaration d'achèvement aura été délivré, il est expressément convenu entre BAILLEUR et PRENEUR que l'opération de construction ne sera réputée achevée que lorsque auront été exécutés les ouvrages et que seront installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, des constructions à édifier. Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions du projet ne seront pas pris en considération lorsqu'ils n'auront pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendront pas les ouvrages ou les éléments ci-dessus impropres à leur utilisation.

La constatation de l'achèvement par LE BAILLEUR et LE PRENEUR contradictoirement entre eux ou, à défaut d'accord, par une tierce personne choisie d'un commun accord entre eux ou, en cas de difficulté sur ce choix, désignée par le président du Tribunal judiciaire compétent sur la seule requête de la partie la plus diligente, n'emportera par elle-même, ni reconnaissance de la conformité aux prévisions, ni renonciation au droit du BAILLEUR d'exiger cette conformité.

1.5 ATTESTATION DE NON-CONTESTATION DE LA CONFORMITE

Le PRENEUR s'oblige à faire toute diligence pour obtenir l'attestation de non contestation de conformité prévue par la réglementation relative au permis de construire et délivrée par le Maire ou le Préfet. En cas de délivrance de ladite attestation, il s'oblige également à notifier cette attestation au BAILLEUR.

1.6 DETERMINATION DE LA CONFORMITE

Le PRENEUR ayant seul la qualité de maître de l'ouvrage restera seul qualifié tant pour donner les instructions nécessaires à la poursuite des travaux que pour prononcer la réception, d'abord provisoire, puis définitive, des travaux projetés. Pour vérifier la conformité des travaux prévus au présent bail, LE BAILLEUR disposera d'un délai d'UN MOIS à compter de la constatation de l'achèvement des travaux dans les conditions ci-dessus exposées sans toutefois que ce délai puisse excéder UN MOIS à compter de la notification qui lui aurait été faite par le PRENEUR, par lettre recommandée avec accusé de réception, de la délivrance de l'attestation de non contestation de la conformité.

Au cours de ce délai, LE BAILLEUR pourra notifier au PRENEUR, par lettre recommandée, les défauts de conformité qu'il aura constatés. Cette notification conservera, au profit du BAILLEUR, tous recours et actions contre LE PRENEUR. En revanche, une fois expiré le délai ci-dessus prévu, LE BAILLEUR ne pourra plus élever de nouvelles contestations relatives à la conformité.

1.7 DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE

Pour l'application des dispositions de l'article R 238-38 du Code du travail, le PRENEUR déclare que la construction sera édifée dans le cadre d'une opération entrant dans le champ d'application de la loi n° 93-1418 du 31 décembre 1993. En conséquence, LE PRENEUR devra faire établir le dossier d'intervention ultérieure de l'ouvrage visé par l'article L 235-15 du Code du travail.

1.8 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à édifier par le PRENEUR seront destinées à l'usage de résidence sociale (logement foyer) de cinquante-cinq logements, annexe à la maison des Compagnons du Devoir du Tour de France sur le bien voisin objet du bail emphytéotique régularisé le même jour que le présent bail, à l'exclusion de toute autre destination, sauf résiliation de la convention de gestion par l'Association des Compagnons du Devoir du Tour de France avant l'expiration des présentes.

1.9 CONSTRUCTIONS ULTERIEURES

A. Sous réserve du respect de la clause de destination des constructions ci-dessus, le PRENEUR aura la faculté d'édifier après obtention des autorisations administratives nécessaires, toutes constructions supplémentaires ou additions de constructions non expressément prévues au projet actuel de construction, ou de modifier librement la ou les constructions existantes.

Ces constructions supplémentaires ou additions de constructions devront impérativement être de qualité équivalente en termes d'architecture et de matériaux, à celle du bâtiment principal autorisé par le permis de construire obtenu par le PRENEUR.

Le PRENEUR sera tenu d'informer le BAILLEUR de son projet, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Les constructions nouvelles auront la même situation juridique que les constructions initiales et deviendront la propriété du BAILLEUR à l'expiration du bail ainsi qu'il est dit ci-après.

B. De même dans l'hypothèse particulière d'une démolition volontaire des constructions par le PRENEUR, ce dernier aura l'obligation de les reconstruire dans les conditions prévues au présent acte.

Il est précisé que la nouvelle construction devra être équivalente à la construction initiale en termes de qualité, de solidité, de style architectural et de matériaux.

Le PRENEUR sera tenu d'informer le BAILLEUR de la démolition en vue de la reconstruction par lettre recommandée avec accusé de réception.

A cette occasion, le PRENEUR lui fera également parvenir le nouveau projet à réaliser sur les BIENS objet des présentes comprenant notamment des informations relatives aux matériaux employés, au style architectural projeté en vue de correspondre aux accords initiaux entre le BAILLEUR et le PRENEUR

s'agissant de la qualité des constructions à édifier.

Le PRENEUR devra faire son affaire personnelle de l'obtention des autorisations nécessaires à la réalisation de son projet et respecter les mêmes obligations que celles résultant des paragraphes ci-dessus quant à l'achèvement et la conformité des constructions.

- - -

Dans le cas où le PRENEUR exercerait cette faculté en édifiant des constructions complémentaires et/ou en modifiant des constructions existantes et/ou en démolissant les constructions existantes pour réaliser de nouvelles construction, portant ainsi le bâtiment à une surface supérieure à la surface de plancher indiquée au permis de construire obtenu, ceci pourrait donner lieu à une révision du loyer, les caractéristiques financières de la présente convention ayant été arrêtées directement entre les parties sans tenir compte des extensions/modifications éventuelles dont pourrait bénéficier le projet du PRENEUR.

1.10 LIBERTE DE PROCEDER AUX AMENAGEMENTS, TRANSFORMATIONS ET AMELIORATIONS DE L'IMMEUBLE

Le PRENEUR pourra, sous sa responsabilité, apporter au bâtiment et au terrain tous aménagements, transformations, améliorations, qu'ils soient imposés par un quelconque règlement existant ou à venir en raison de son activité ou en raison de l'occupation des lieux ou qu'ils soient simplement nécessaires pour l'exercice de son activité.

1.11. PACTE DE PREFERENCE

Pendant toute la durée du bail à construction, si le BAILLEUR décidait de la vente du bien objet du présent bail à un tiers autre que le PRENEUR à bail à construction quel qu'il soit, il sera tenu de faire connaître, au PRENEUR comme tel, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception avant de réaliser la vente, les nom, prénoms, profession, domicile de l'amateur, s'il s'agit d'une personne physique ou dénomination, siège, nom du représentant et numéro SIREN s'il s'agit d'une personne morale, avec lequel ou laquelle il serait d'accord, le prix offert par l'amateur, ses modalités de paiement et les conditions générales de la vente projetée.

A égalité de prix et conditions de vente, le BAILLEUR devra donner la préférence au PRENEUR sur tout autre amateur.

En conséquence, le PRENEUR aura le droit d'exiger que le bien lui soient vendus pour un prix égal à celui qui sera offert par un tiers et aux mêmes conditions.

Le PRENEUR disposera d'un délai de TROIS MOIS partant de celui de la réception de la notification des conditions de la vente projetée pour user de son droit de préférence en adressant une lettre recommandée avec demande d'avis de réception au BAILLEU (ledit courrier devant parvenir au BAILLEUR dans ce délai de trois mois) ou une signification par acte extra-judiciaire.

Si son acceptation n'est pas parvenue dans ce délai au BAILLEUR-VENDEUR, le bénéficiaire du pacte de préférence sera déchu de ce droit de préférence au titre de la cession notifiée. Ledit pacte ne s'éteindra cependant pas par le non usage et continuera à s'appliquer aux cessions ultérieures pendant toute sa durée, quel que soit le bailleur.

L'acte de vente notarié devra être signé au plus tard dans le délai de trois mois à compter de la notification par le PRENEUR, de sa décision d'exercer ledit droit de préférence. Toutefois, ledit délai sera prorogé du temps nécessaire à la purge de tout droit de préemption.

Le BAILLEUR aura toujours le droit de disposer à titre gratuit du bien sus-désigné, mais il devra imposer à son donataire l'obligation de respecter le présent pacte de préférence pour le cas où ce donataire voudrait disposer à titre onéreux dudit bien.

En cas de vente aux enchères publiques par adjudication volontaire ou judiciaire, le BAILLEUR sera tenu UN MOIS au moins avant l'adjudication de faire sommation par lettre recommandée au PRENEUR de prendre connaissance du cahier des conditions de la vente avec indication des date, heure et lieu fixés pour l'adjudication.

Le PRENEUR sera invité à assister à l'adjudication.

Le PRENEUR pour pouvoir exercer son droit de préférence devra déclarer son intention de se substituer au dernier enchérisseur aussitôt après l'extinction de la durée des enchères et avant la clôture du procès-verbal.

En ce cas, il sera déclaré adjudicataire au prix résultant de la dernière enchère ; à défaut, le droit de préemption sera définitivement purgé s'il survient une surenchère.

Ce pacte de préférence constitue une condition essentielle du bail, et non dissociable de la convention de bail. Il est attaché à la qualité de PRENEUR. Il s'éteindra définitivement et par anticipation en cas de résiliation anticipée du bail à construction.

Le pacte de préférence ne sera pas applicable dans l'hypothèses d'opérations internes au BAILLEUR (type fusions, apports, regroupement, ventes ou cessions entre collectivités/personnes morales de droit public, etc.)

Pour garantir ce pacte de préférence, le BAILLEUR consentira à l'inscription à la charge du bien donné à bail, d'une restriction au droit de disposer pendant toute la durée du bail à construction au profit du PRENEUR.

CONDITIONS GENERALES DU BAIL A CONSTRUCTION

1. ETAT DU TERRAIN – VICES CACHES - URBANISME – SERVITUDES – SITUATION LOCATIVE

Le PRENEUR prendra le terrain loué dans son état au jour de la signature du bail

à construction réitérant la présente promesse, sans pouvoir prétendre à une indemnité ou diminution de loyer en raison du mauvais état du sol ou du sous-sol, ou des constructions, - sauf convention contraire spécifique stipulée au présentes - sans aucune garantie d'erreur dans la désignation et dans la contenance indiquée, quelle que puisse être la différence en plus ou en moins et fût-elle supérieure au vingtième.

Concernant l'état des biens, les parties rappellent que l'obligation de délivrance du BAILLEUR, au regard des travaux de construction incombant au PRENEUR s'entend du terrain dans son état actuel, sans garantie quant à son usage ou destination (et notamment sans garanties concernant les normes à respecter en matière de sécurité, d'incendie et/ou d'accessibilité, etc... en vue d'une ouverture au public), la réalisation des travaux de construction par le PRENEUR à ses frais constituant l'une des obligations principales du bail.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de toutes servitudes administratives qui peuvent grever les immeubles loués et qui résulteraient des plans d'urbanisme et des prescriptions d'ordre réglementaire s'appliquant à la commune de laquelle dépend le bien ci-dessus désigné et ce sous réserve des conditions suspensives visées ci-dessous.

Le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance les biens objet des présentes ne sont grevés d'aucune servitude conventionnelle ou légale autres que celles relatées ou constituées aux présentes.

D'une façon générale, le PRENEUR souffrira les servitudes passives et profitera des servitudes actives sans recours contre LE BAILLEUR.

Le BAILLEUR déclare que le terrain donné à bail à la construction sera libre de toute location, occupation, réquisition de quelque nature que ce soit au jour de la signature du bail

2. CONSTITUTION ET ACQUISITION DE DROITS REELS

Le PRENEUR pourra grever son droit au bail à construire, et les constructions qu'il aura édifiées sur le terrain qui en est l'objet, de privilèges et d'hypothèques.

Il pourra consentir, conformément à la loi, les servitudes passives, indispensables à la réalisation des constructions prévues au bail, toutes les autres servitudes ne pourront être conférées qu'avec le consentement du BAILLEUR.

Le BAILLEUR donne également tous pouvoirs au PRENEUR à l'effet d'acquérir les servitudes, mitoyennetés, droits de vue et droits de passage nécessaires à la réalisation des constructions prévues au bail à construction. Ces pouvoirs sont conférés au PRENEUR dans l'intérêt commun du BAILLEUR et du PRENEUR, et en contrepartie des engagements contractés par le PRENEUR envers le BAILLEUR. En conséquence, ces pouvoirs sont stipulés irrévocables, Lesdits pouvoirs expireront à l'expiration d'un délai d'un an à compter de la délivrance de l'attestation de non-contestation de conformité des constructions prévues au bail. Le PRENEUR devra en rendre compte au BAILLEUR, conformément à l'article

1993 du Code Civil, rappel fait que les droits réels sont constitués quant à eux pour toute la durée du bail à construction.

Il est expressément convenu au surplus, que les sommes qui pourraient être payées à des tiers, au titre des acquisitions et en exécution des conventions passées par le PRENEUR, seront supportées exclusivement par ce dernier qui s'y oblige expressément.

A l'expiration du bail à construction par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, toutes les servitudes autres que celles indispensables à la réalisation des constructions prévues et celles à la constitution desquelles le BAILLEUR ou ses ayants-droits aurait consenti, ainsi que tous les privilèges et hypothèques conférés par le PRENEUR ou ses ayants causes, s'éteindront de plein droit.

Toutefois, si le bail prend fin par résiliation amiable ou judiciaire, les privilèges ou hypothèques visées au premier alinéa et inscrits, suivant le cas, avant la publication de la demande en justice tendant à obtenir cette résolution ou avant la publication de l'acte de convocation la constatant, ne s'éteindront qu'à la date primitivement convenue pour l'expiration du bail.

3. ENTRETIEN DES CONSTRUCTIONS

Le PRENEUR devra, pendant tout le cours du bail, conserver en bon état d'entretien, les constructions édifiées et tous les aménagements qu'il y aura apportés, et en effectuer à ses frais et sous sa responsabilité, les réparations de toute nature, y compris les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code Civil et par l'usage, ainsi que le remplacement de tous éléments de la construction et de son aménagement au fur et à mesure que le tout se révélera nécessaire.

Le PRENEUR devra notamment effectuer à ses frais et sous sa responsabilité tous travaux de ravalement prescrits par l'autorité publique aux époques et dans le temps impartis. En cas de retard dans l'exécution de ces travaux, il supportera toutes amendes et pénalités de manière que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Le BAILLEUR aura le droit de faire visiter la propriété et les constructions par son architecte ou son mandataire, une fois par an, à ses frais et après en avoir avisé le PRENEUR une semaine à l'avance, pour s'assurer de l'exécution de tous travaux d'entretien, de réparation et de ravalement.

4. DESTRUCTION PARTIELLE OU TOTALE DES CONSTRUCTIONS

Le PRENEUR répondra de l'incendie des constructions édifiées quel qu'en soit la cause.

En cas de sinistre partiel affectant moins de 30% de la surface de plancher des Biens, le PRENEUR sera tenu de procéder à la remise en état des parties endommagées ou à la reconstitution des fractions détruites.

Il est convenu entre les parties qu'en cas de sinistre ou de cas fortuit ou force majeure ayant pour conséquence la destruction de plus de 30% de la surface de plancher des Biens, l'exécution du Bail se poursuivra si, et seulement si :

- la reconstruction des Biens est possible et si les indemnités d'assurance sont suffisantes pour couvrir l'intégralité des coûts relatifs à la reconstruction,
- le Preneur obtient les autorisations administratives nécessaires, purgées de tous recours et de tout retrait ou annulation.

A défaut, le Preneur aura la faculté de demander la résiliation du Bail pour cas de force majeure.

Le PRENEUR devra justifier de la souscription des assurances sur simple demande du BAILLEUR.

5. CESSION ET APPORT EN SOCIETE

LE PRENEUR pourra céder, conformément à la loi, tout ou partie de ses droits résultant du présent bail ou les apporter en société à des tiers de son choix. Les cessionnaires ou la société bénéficiaire de l'apport devront s'engager directement envers LE BAILLEUR à l'exécution de toutes les conditions du présent bail à construction.

Ils demeureront tenus solidairement entre eux et avec LE PRENEUR, vis-à-vis du BAILLEUR, des mêmes obligations que LE PRENEUR et celui-ci en restera garant jusqu'à l'achèvement des constructions que LE PRENEUR s'est engagé à édifier aux termes du bail.

Toutefois, en cas de fusion de la société preneuse, la société issue de la fusion ou la société bénéficiaire de l'apport sera substituée de plein droit à la société preneuse dans tous les droits et obligations découlant du présent bail à construction. LE BAILLEUR, dans la mesure seulement où l'obligation de garantie ne pourrait plus être assurée dans les termes de la convention, pourra demander au tribunal, conformément à l'article L 415-15 du Code de commerce à y substituer éventuellement toutes les garanties que le tribunal jugera suffisantes. Toute cession ou tout apport en société devra être notifié, par exploit d'huissier, au BAILLEUR.

Une copie exécutoire de l'acte sera délivrée au BAILLEUR au frais du cessionnaire.

6. LOCATIONS

Le PRENEUR pourra louer librement les constructions édifiées par lui pour une durée ne pouvant excéder celle du bail à construction,

Cependant, toute location devra intervenir dans le respect des charges et conditions du présent bail à construction et particulièrement son objet.

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

7. ASSURANCES

LE PRENEUR sera tenu d'assurer, dès le début des travaux et de maintenir assurées contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux et autres risques,

les constructions. Il devra également contracter une assurance contre les risques civils.

Ces assurances seront contractées de manière à permettre l'identique reconstruction de l'immeuble ou sa remise en état, ou la reconstruction des parties détruites. Le PRENEUR justifiera de ces assurances et de l'acquit exact des primes à toute demande du BAILLEUR.

Le PRENEUR justifiera de ces assurances et de l'acquit exact des primes à première demande du BAILLEUR.

Le PRENEUR devra justifier au BAILLEUR à l'ouverture du chantier de la souscription :

- des assurances obligatoires en la matière en qualité de maître d'ouvrage pour autant qu'il y soit soumis : Tous Risques Chantiers, Dommages-ouvrage, Constructeur Non Réalisateur,
- ainsi que d'une assurance construction de type « dommages-ouvrage » selon la garantie légale définie par les articles 1792 et 1792-2 du Code civil étendue :
 - à la garantie des dommages aux existants considérés comme techniquement indivisibles des travaux neufs conformément aux dispositions de l'ordonnance n° 2005-658 du 8 juin 2005 ;
 - à la garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipement ;
 - à la garantie des dommages immatériels consécutifs après réception ;
 - à la Garantie des dommages aux existants ne présentant techniquement aucun caractère d'indivisibilité au plan matériel.

Le PRENEUR s'oblige à remettre au BAILLEUR l'attestation de paiement des primes provisionnelles puis définitives desdites assurances à première demande du BAILLEUR.

Le BAILLEUR aura toujours le droit de se substituer au PRENEUR pour payer les primes des assurances et de souscrire des polices d'assurances complémentaires si le PRENEUR ne satisfait pas aux obligations qui lui ont été imposées par la présente clause. Dans l'une ou l'autre de ces hypothèses, le PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR le montant des primes ainsi que les frais entraînés par la souscription de nouvelles polices d'assurances, s'il y a lieu.

En cas de sinistre, l'indemnité versée sera employée à la reconstruction, reconstitution ou remise en état de l'immeuble ou des parties détruites à la diligence du PRENEUR.

Le PRENEUR procédera à toutes les déclarations de sinistres nécessaires à la réparation des ouvrages sur la base des polices d'assurances souscrites.

Après en avoir tenu informé le BAILLEUR, le PRENEUR engagera tous les travaux nécessaires à la remise en état des ouvrages et encaissera directement les indemnités d'assurances correspondantes.

L'indemnité d'assurance devra être versée au BAILLEUR, uniquement dans le cas d'une impossibilité de reconstruire.

Toutefois, le PRENEUR ne sera pas obligé de reconstruire l'immeuble détruit ou la partie détruite s'il n'obtient pas les autorisations administratives nécessaires.

Dans cette hypothèse, il est convenu ce qui suit :

1) S'il s'agit d'un sinistre partiel affectant moins de 30% de la surface de plancher des Biens et n'empêchant pas l'utilisation et l'exploitation de l'immeuble conformément à sa destination, le présent bail se poursuivra jusqu'à sa date d'expiration conventionnelle et le BAILLEUR recevra le montant de l'indemnité versée par la compagnie d'assurances.

L'accession du BAILLEUR sera alors limitée aux portions de l'immeuble non détruites par le sinistre et le loyer dû par le PRENEUR au BAILLEUR sera réduit au prorata de la surface objet du sinistre à compter de la survenance dudit sinistre.

En ce cas, il est expressément convenu que le PRENEUR ne pourra accepter la proposition d'indemnisation qui lui sera faite par sa compagnie d'assurances qu'après que cette proposition ait été acceptée par écrit par le BAILLEUR.

2) Si les constructions viennent à être détruites ou endommagées, par suite d'un sinistre affectant au moins 30% de la surface de plancher des BIENS, rendant ainsi impossible l'utilisation et/ou l'exploitation de l'immeuble conformément à la destination prévue ci-dessus, et que la reconstruction ou la remise en état des lieux est impossible par suite du refus des autorisations administratives, indépendantes de la volonté du PRENEUR, la résiliation du bail pourra, à la demande de l'une des parties, être prononcée par décision judiciaire.

Dans le cas où les dispositions d'urbanisme applicables au terrain rendraient impossible la reconstruction, le bail à construction sera résilié et les indemnités dues par la compagnie d'assurances seront réparties de la manière suivante :

- l'indemnité due au BAILLEUR sera égale au montant de l'indemnité totale x le ratio existant entre la durée écoulée du bail/ la durée totale du bail.

Le surplus de l'indemnité revenant au PRENEUR.

Chacune des parties supportera, dans les mêmes proportions, tous frais, impôts ou taxes pouvant grever la perception par elles de la portion de l'indemnité lui revenant.

8. RESILIATION – RUPTURE ANTICIPEE

8.1 RESILIATION PAR LE PRENEUR POUR CAS DE FORCE MAJEURE

Sous réserve des dispositions de l'article 4. des présentes, le PRENEUR pourra demander la résiliation du Bail à Construction en cas de force majeure ou de cas fortuit ne lui permettant plus de respecter ses obligations et de louer les Biens dans les conditions prévues dans la convention de gestion à signer avec les Compagnons du devoir du Tour de France.

La charge de la preuve de l'existence et de l'effet de ces circonstances exonératoires incombera au PRENEUR.

En cas de rupture du bail à construction consécutive à un évènement de force majeure, la résiliation interviendra sans indemnité de part ni d'autre et les indemnités d'assurance perçues par le PRENEUR seront conservées par ce dernier.

Les parties constateront la résiliation par un acte authentique devant le notaire rédacteur des présentes, étant précisé que cet acte ne viendra que constater formellement la décision de résiliation qui aura été prise et qui prendra effet dans les conditions prévues ci-dessous.

8.2 RESILIATION PAR LE BAILLEUR POUR FAUTE DU PRENEUR

Le présent bail pourra être résilié de plein droit pour défaut de paiement de son prix ou d'exécution de l'une ou l'autre des charges et conditions du bail, conventionnelles ou légales, si bon semble au BAILLEUR, un mois après un simple commandement de payer ou mise en demeure d'exécuter demeuré infructueux.

Toutefois, dans le cas où LE PRENEUR aurait conféré des sûretés hypothécaires ou autres droits réels à des tiers, aucune résiliation du présent bail, tant amiable que judiciaire, ne pourra, sous peine d'inopposabilité à ces derniers, intervenir à la requête du BAILLEUR, avant l'expiration d'un délai d'un mois à la date à laquelle le commandement de payer ou la mise en demeure d'exécuter aura été dénoncé au titulaire de ces droits réels.

Si dans le mois de cette dénonciation ces derniers n'ont pas signifié au BAILLEUR leur substitution pure et simple dans les obligations du PRENEUR, la résiliation pourra intervenir.

Si la résiliation intervient avant la date d'achèvement des Biens, le BAILLEUR devra verser au PRENEUR une somme égale la valeur financière non amortie des ouvrages au jour de la résiliation sur justification. Pourra être déduit de cette somme le montant des préjudices réel, directs ou indirects subis par le BAILLEUR suite au non achèvement des Biens et induits par les fautes commises par le PRENEUR.

Si la résiliation intervient après la date d'achèvement des Biens, l'indemnité est égale à 100% de la valeur financière non amortie des Biens au jour du versement de ladite somme sur justification, montant auquel vient se retrancher le montant des préjudices réel, directs ou indirects subis par le BAILLEUR et induits par les fautes commises par le PRENEUR.

Le montant des préjudices visés aux deux alinéas précédents est déterminée d'un commun accord entre les Parties. Si elles ne peuvent se mettre d'accord sur le montant de l'indemnité, elles peuvent convenir de demander à un expert, qu'elles nomment d'un commun accord dans le délai de deux mois au plus tard

après la naissance de leur différend, en vue de faire des propositions pour un accord amiable.

Sous réserve de la communication au BAILLEUR par le PRENEUR de l'ensemble des éléments et justificatifs nécessaires au calcul de la somme à reverser au PRENEUR, celle-ci sera versée à la date d'effet de la déchéance augmentée d'un délai de trente-cinq jours.

Les parties constateront la résiliation pour faute par un acte authentique devant le notaire rédacteur des présentes, étant précisé que cet acte ne viendra que constater formellement la décision de résiliation qui aura été prise et qui prendra effet dans les conditions prévues ci-dessus.

9. PROPRIETE DES CONSTRUCTIONS EDIFIEES PAR LE PRENEUR

Les constructions à édifier par le PRENEUR et tous travaux et aménagements effectués par le PRENEUR resteront sa propriété et celle de ses ayants cause pendant toute la durée du bail à construction.

A l'expiration du bail, par arrivée du terme ou par résiliation amiable ou judiciaire, sous réserve des dispositions de l'article 8.2 des présentes relatif à l'indemnisation de la valeur financière non amortie des Biens, toutes les constructions existantes ou édifiées par LE PRENEUR ou ses ayants cause sur le terrain loué, comme toutes améliorations de quelque nature qu'elles soient, deviendront de plein droit la propriété du BAILLEUR ou ses ayants droits, sans qu'il soit besoin d'aucun acte pour le constater.

MODALITES DE REITERATION DU BAIL OBJET DE LA PRESENTE PROMESSE

La constatation de la réalisation des conditions suspensives et la prise d'effet du bail à construction auront lieu par la signature de l'acte authentique de bail réitérant les présentes, à recevoir par le notaire soussigné au plus tard le ###17 décembre 2021, sauf prorogation automatique de six mois du délai de réalisation des conditions suspensives telle que prévue ci-avant (auquel cas la réitération devra intervenir au plus tard le 17 juin 2022).

La date extrême de réitération du bail à construction n'est pas extinctive mais constitutive du point de départ de la période à partir de laquelle l'une des parties (sous réserve de réalisation des conditions suspensives) pourra obliger l'autre à s'exécuter par le biais d'une mise en demeure adressée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire.

Les parties feront leur affaire personnelle du respect de ce délai, elles dispensent le notaire soussigné de toute obligation de surveillance de ce délai, le déchargeant de toute responsabilité à ce sujet.

En cas de manquement à ses obligations de la part de l'une des parties, celle-ci ne pourra se prévaloir à l'encontre de l'autre de l'expiration de délai de la présente promesse.

Si dans les quinze jours de la mise en demeure, la situation n'est pas régularisée (les conditions suspensives étant réalisées), il sera fait application des règles suivantes :

DEFAUT DE REALISATION RESULTANT DU BENEFICIAIRE

Si le défaut de réalisation incombe au BENEFICIAIRE, le PROMETTANT, pourra soit poursuivre la réalisation du bail et fera son affaire personnelle de la demande de dommages et intérêts, soit vendre ou louer les biens à toute autre personne ou en faire tel usage qu'il avisera, la promesse étant nulle et de nul effet.

DEFAUT DE REALISATION RESULTANT DU PROMETTANT

Si le défaut de réalisation incombe au PROMETTANT, le BENEFICIAIRE pourra poursuivre la réalisation du bail à construction et réclamer tous dommages et intérêts auxquels il pourrait avoir droit. Il est ici précisé que le PROMETTANT ne pourra invoquer les dispositions de l'article 1590 du Code civil.

ABSENCE D'INDEMNITE D'IMMOBILISATION

Il est expressément convenu entre les parties qu'aucune indemnité d'immobilisation n'est versée au titre de la présente promesse.

EXECUTION FORCEEE

Le BENEFICIAIRE se soumet à l'exécution forcée immédiate dans tous ses biens meubles et immeubles présents et à venir, conformément à l'article L111-5 du Code des procédures civiles d'exécution. Les parties consentent aussi à la délivrance à leurs frais d'une copie exécutoire des présentes à première demande du PROMETTANT.

FRAIS

Le BENEFICIAIRE paiera les frais, droits et émoluments des présentes et de l'acte authentique de bail à construction et de ses suites.

ABSENCE DE COMMISSION D'INTERMEDIAIRE

Les parties déclarent que les présentes ont été négociées directement entre elles sans recours à aucun intermédiaire.

ENREGISTREMENT

La présente convention sera enregistrée au droit fixe de 125.- €.

FISCALITE DU BAIL A CONSTRUCTION A INTERVENIR

Le bailleur déclare qu'il n'optera pas pour la soumission du bail à construction à la taxe sur la valeur ajoutée, le loyer ci-dessus convenu devant à cet égard être

regardé comme un loyer ni hors taxe ni taxe sur la valeur ajoutée incluse.
La contribution sur les revenus locatifs, pour autant que le BAILLEUR puisse en être redevable au regard de sa qualité, ne sera pas due au titre de ce contrat, ledit bail ne se rapportant pas à un immeuble bâti achevé depuis au moins quinze ans.

Le bail sera donc exonéré de TVA conformément à l'article 261 D, 1° bis du Code général des impôts.

Le bail à construction sera également exonéré de la taxe de la publicité foncière en vertu de l'article 743, 1° du Code général des impôts et sera présenté volontairement à l'enregistrement au droit fixe de 25.- €.

Les parties déclarent que la valeur résiduelle des constructions à réaliser par le PRENEUR à la fin du bail sera évaluée à l'acte authentique de bail réitérant les présentes.

DEVOIR D'INFORMATION -ARTICLE 1112-1 DU CODE CIVIL

Il résulte de l'article 1112-1 du Code civil ci-après littéralement rapporté :

« Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.

Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.

Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.

Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.

Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants. »

Déclarations du BENEFICIAIRE:

Le BENEFICIAIRE déclare avoir pris connaissance du contenu de l'article 1112-1 du Code civil et d'en avoir compris à la fois le sens, la valeur et la portée.

Il est rappelé au PRENEUR qu'à ce titre, il doit se procurer lui-même l'information dès lors qu'elle est facilement accessible, peu coûteuse et facilement visible. A défaut, son ignorance illégitime fait obstacle à toute obligation d'information.

Il déclare :

- avoir eu connaissance de l'ensemble des documents visés ou annexés aux présentes, et avoir reçu toutes explications à leur sujet tant de la part du BENEFICIAIRE que du notaire soussigné,

- avoir reçu toutes informations présentant un caractère déterminant pour lui et toutes explications nécessaires lui permettant de contracter en toute connaissance de cause,
- ne connaître aucune information dont l'importance serait déterminante de son consentement ou de celui du PROMETTANT et qui ne soit déjà relatée aux présentes.

Déclarations du PROMETTANT :

Le PROMETTANT déclare avoir pris connaissance du contenu de l'article 1112-1 du Code civil et d'en avoir compris à la fois le sens, la valeur et la portée. Il lui est rappelé, par application de cette disposition, que s'il a connaissance d'une information tant juridique que matérielle dont il sait le caractère déterminant pour le cocontractant il doit en informer ce dernier. Les informations déterminantes sont celles qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

Il déclare ainsi ne connaître aucune information dont l'importance serait déterminante pour le consentement du BENEFICIAIRE et qui ne soit déjà relatée aux présentes.

PACTE DE PREFERENCE

Le BAILLEUR déclare qu'il n'a conclu aucun pacte de préférence et qu'aucun pacte de préférence n'existe sur les biens.

EQUILIBRE DU CONTRAT - ARTICLE 1171 DU CODE CIVIL

L'ensemble des clauses du présent contrat a fait l'objet d'une négociation entre les parties, et prend en considération les obligations réciproques souscrites au sein des présentes, ainsi déclaré par les parties. Les parties déclarent ainsi qu'elles ont d'un commun accord veillé à écarter tout déséquilibre significatif, tel que visé à l'article 1171 du Code civil, pouvant exister entre les droits et obligations de chacun.

RENONCIATION A LA REVISION DU CONTRAT POUR IMPREVISION

Les parties reconnaissent être informées des dispositions de l'article 1195 du Code civil qui dispose :

"Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation.

En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe."

Les parties souhaitant expressément que le présent contrat ne puisse être remis en cause quel que soit le ou les évènements qui pourrai(en)t intervenir et rendre son exécution excessivement onéreuse, déclarent expressément en assumer le risque et en conséquence, dans une telle circonstance, renoncer au bénéfice des dispositions de l'article 1195 du Code civil.

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 du prix. En outre, elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Le notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre-lettre contenant augmentation du prix.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure respective, à l'exception de la faculté de rétractation.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.) ;
- les Offices notariaux participant ou concourant à l'acte ;
- les établissements financiers concernés ;
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales ;
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013 ;
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou faisant 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 à ces destinataires peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement des activités notariales.

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

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les parties peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière.

Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les parties peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr Si les parties estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

ANNEXES

La signature électronique du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE

Sans renvoi.

Généré et visualisé sur support électronique en l'étude du notaire soussigné, les jour, mois et an indiqués aux présentes.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes, les déclarations les concernant, puis le notaire soussigné a recueilli l'image de leur signature manuscrite et a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.