

**PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE BAIL
EMPHYTEOTIQUE
(2 Rue de Wasselonne - STRASBOURG)**

20662803
LL / AB /



**137 Notaires – Office notarial
137 rue de l'Université – 75007 PARIS
01 88 400 400
contact@137notaires.fr**

www.137notaires.fr

20662803
LL/AB/

**L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN,
Le**

**A PARIS (75007), 137 rue de l'Université, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,
Maître +++ Notaire +++ exerçant en l'office notarial sis à PARIS (75007) - 137 rue de
l'Université, n° CRPCEN 75012, dont est titulaire la société dénommée « 137 Notaires »,
société à responsabilité limitée titulaire d'offices notariaux,**

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

1. IDENTIFICATION DES PARTIES

1.1.Promettant

La collectivité territoriale dénommée **COLLECTIVITE EUROPEENNE D'ALSACE**, identifiée au SIREN sous le numéro 200094332, organisme de droit public doté de la personnalité morale, dont le siège est à STRASBOURG (67000) (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 1er janvier 2021, les départements du Bas-Rhin et du Haut-Rhin sont regroupés sous le nom de « Collectivité européenne d'Alsace ».

Ci-après désignée indifféremment, même en cas de pluralité, par le vocable le "**Bailleur**" ou le "**Promettant**".

1.2. Bénéficiaire

L'Association dénommée **ASSOCIATION OUVRIERE DES COMPAGNONS DU DEVOIR DU TOUR DE FRANCE**, Association déclarée, identifiée au SIREN sous le numéro 775.662.026, et non immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés, dont le siège est à PARIS CEDEX 04 (75180), 82, rue de l'Hôtel de Ville.

Ladite association formée aux termes de ses statuts en date du 19 juillet 1941, publiés au Journal Officiel de la République Française le 30 juillet 1941, reconnue d'utilité publique par décret du Conseil d'Etat en date du 13 mai 1943 publié au Journal Officiel de la République Française le 19 mai 1943.

Ci-après désigné indifféremment, même en cas de pluralité, par le vocable "**l'Emphytéote**", le "**Preneur**" ou le "**Bénéficiaire**".

2. DECLARATIONS DES PARTIES

Le **Promettant** et le **Bénéficiaire** déclarent :

- Que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts.
- Qu'ils ne sont pas en état de cessation de paiement, redressement ou liquidation judiciaire.
- Que leur siège social est en France, à l'adresse indiquée en tête des présentes.
- Qu'ils n'ont fait l'objet d'aucune demande en nullité ni en dissolution anticipée.

3. DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

3.1. Concernant la COLLECTIVITE EUROPEENNE D'ALSACE

- Avis de situation au Répertoire SIRENE.

3.2. Concernant l'ASSOCIATION OUVRIERE DES COMPAGNONS DU DEVOIR DU TOUR DE FRANCE

- Avis de situation au Répertoire SIRENE.

4. PRESENCE - REPRESENTATION

4.1. Concernant le Bailleur

La collectivité territoriale dénommée COLLECTIVITE EUROPEENNE D'ALSACE est représentée à l'acte par :

Monsieur Frédéric BIERRY, Président du Conseil de la Collectivité européenne d'Alsace, élu à cette fonction suivant délibération du Conseil de la Collectivité européenne d'Alsace du **+++**, dont copie de l'extrait des délibérations demeure ci-annexée,

Et spécialement habilité à l'effet des présentes aux termes d'une délibération du **+++** de la Commission Permanente du Département du Bas-Rhin,

Lesdites délibérations demeurant ci-annexées.

Annexe n°1

Etant ici précisé que :

- que la délibération du **+++** a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance, le **+++**, et transmise à la Préfecture le **+++** et n'a fait l'objet d'aucun recours. Par conséquent, elle est devenue définitive ;

- que la délibération du **+++** a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance, le **+++**, et transmise à la Préfecture le **+++** et n'a fait l'objet d'aucun recours à la date des présentes, toutefois le délai de recours n'était pas encore expiré, elle n'est pas encore devenue définitive.

Le caractère définitif de ladite délibération est une condition suspensive des présentes.

4.2. Concernant le Preneur

L'Association dénommée ASSOCIATION OUVRIERE DES COMPAGNONS DU DEVOIR DU TOUR DE FRANCE est représentée à l'acte par Monsieur Jean MOPIN, Conseiller au Secrétariat, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une délibération du Conseil du Compagnonnage en date du 17 septembre 2020 dont une copie demeure ci-annexée.

Etant ici précisé que le Conseil du Compagnonnage a lui-même reçu tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de la motion sur l'équipement adoptée par les 82èmes Assises Nationales du Compagnonnage de PARIS le 12 juin 2020, lesdits pouvoirs renouvelés aux termes de la motion sur l'équipement adoptée par les 83èmes Assises Nationales du Compagnonnage de PARIS le 24 avril 2021 dont un extrait demeure également ci-annexé.

Annexe n°2

Préalablement aux conventions des parties, il est exposé ce qui suit.

5. TERMINOLOGIE

+++

6. EXPOSE

6.1. Bail Emphytéotique du 25 juillet 1949

Suivant acte administratif de Monsieur le Préfet du Bas-Rhin en date du 25 juillet 1945, le Département du Bas-Rhin a donné à bail au Preneur, le bâtiment C et une partie de terrain de la Caserne de Ganeval, sise à Strasbourg rue de Wasselonne – rue de Molsheim, à l'exclusion de l'aile arrière louée à l'Etat (Ministère de la Guerre – Direction de la Gendarmerie), pour y installer un siège de compagnonnage.

Ledit immeuble étant inscrit au nom du Département au livre foncier de Strasbourg, feuillet 1895, section 43 parcelle 73 pour une superficie de 143,62 ares.

Précision étant ici faite que le bail a été inscrit au livre foncier sur la totalité de la parcelle alors qu'il ne concernait que le bâtiment C et une partie du terrain.

Cette convention a été conclue pour une durée de 40 ans à compter du 1^{er} juin 1949.

Une copie dudit bail demeure ci-annexée.

Annexe n°3

6.2. Division de la parcelle section 43 n° 73 d'une superficie de 143,62 ares

La parcelle cadastrée section 43 n° 73 d'une superficie de 143,62 ares, objet du bail initial de 1949, a été divisée suivant procès-verbal d'arpentage numéro 2684 du 11 juillet 1951, en trois nouvelles parcelles cadastrées :

- section 43 n° 73 mère d'une superficie de 44,52 ares
- section 43 n° 165/73, d'une superficie de 6,42 ares.
- section 43 n° 166/73, d'une superficie de 92,68 ares.

Lesdites parcelles ont fait l'objet :

- d'un bail en date du 15 avril 1953 au profit de l'Etat en ce qui concerne la parcelle cadastrée section 43 n° 165/73, ayant fait l'objet d'une inscription au livre foncier le 21 septembre 1953 sur le feuillet n° 5606 ouvert au nom du Département du Bas-Rhin,
- et d'un échange au profit de l'Etat en ce qui concerne la parcelle cadastrée section 43 n° 166/73.

La modification de l'assiette du bail emphytéotique au profit du Preneur n'a cependant pas été constatée à la suite de cette division.

6.3. Avenant du 14 mai 1973

Suivant acte administratif de Monsieur le Préfet du Bas-Rhin en date du 14 mai 1973, a été régularisé un avenant à l'effet de réduire l'assiette foncière des biens objet du bail, suite à la constatation du détachement d'une partie des biens objet du bail ainsi qu'il est rappelé ci-dessus.

En vue de régulariser la situation résultant du démembrement partiel de l'assiette du bail, celle-ci a donc été réduite à la parcelle section 43 n°73 mère, d'une superficie de 44,52 ares.

Une copie dudit avenant et du plan de division demeure ci-annexée.

Annexe n°4

6.4. Renouvellement de bail du 10 juin 1986

Suivant acte administratif de Monsieur le Président du Conseil Général du Bas-Rhin en date du 10 juin 1986, a été décidé le renouvellement anticipé du bail emphytéotique, pour une durée de 25 ans à compter de la signature de l'acte, soit jusqu'au 9 juin 2011, portant sur la parcelle section 43 n°73 mère, d'une superficie de 44,52 ares, inscrit au nom du Département au livre foncier de STRASBOURG feuillet 5606.

6.5. Bail Emphytéotique du 25 mai 2011

Suivant acte administratif de Monsieur le Président du Conseil Général du Bas-Rhin en date du 25 mai 2011, le Département du Bas-Rhin a consenti un nouveau bail emphytéotique au Preneur, portant sur la parcelle figurant au livre foncier de Strasbourg, au nom du Département, feuillet 5606, et cadastré section 43 parcelle numéro 73 pour une superficie de 44,52 ares .

Etant précisé audit bail que le Bâtiment se compose d'un sous-sol, d'un rez-de-chaussée- d'un 1^{er}, 2eme et 3eme étage, ainsi que de combles soit au total 7.139m².

Le bail a été consenti pour une durée de VINGT-CINQ (25) années à compter du 10 juin 2011, jusqu'au 9 juin 2036,

Moyennant une redevance annuelle de CENT EUROS (100,00 €) payable à la date d'anniversaire de la signature du bail emphytéotique.

6.6. Projet du Preneur

Outre les bâtiments donnés à bail emphytéotique par le bailleur et ci-dessus décrits, le Preneur est actuellement propriétaire de locaux de formation et d'hébergement implantés au 23 rue de Wasselonne depuis 1979.

Ces locaux sont devenus inadaptés avec les années, par conséquent l'Association des Compagnons du Devoir du Tour de France a entrepris la construction de nouveaux locaux de formation route des Romains, et décidé de se séparer du site du 23 rue de Wasselonne.

Dans ce contexte, il s'avère nécessaire de faire évoluer la maison des Compagnons du 2 rue Wasselonne en édifiant une extension sur une partie non bâtie du site, afin d'améliorer les conditions d'accueil et de résidences des jeunes alternants.

Cette restructuration des différents sites de STRASBOURG pour objectifs :

- la mutualisation du pôle de restauration
- la mutualisation des services sociaux éducatifs
- le stationnement VL et 2 roues communs aux 2 sites

À cet effet, il est envisagé :

- de résilier le bail emphytéotique actuel sur les biens situés au 2 rue de Wasselonne,
- de conclure un nouveau bail emphytéotique par le Bailleur au profit du Preneur sur la partie déjà construite du terrain,
- de détacher une autre partie non bâtie du site, pour permettre au Bailleur de consentir un bail à construction au profit de CDC Habitat,

Étant précisé que le bail emphytéotique et le bail à construction devront être conclus pour la même durée,

- de conclure entre le Preneur et CDC Habitat un contrat permettant la mise à disposition des nouveaux bâtiments au profit des Compagnons du Devoir.

Ainsi, à l'expiration du bail à construction et du bail emphytéotique, le Département recouvrant la propriété juridique de l'extension sera ainsi de facto propriétaire de l'ensemble du tènement immobilier (assiette foncière, bâtiment historique et extension),

Le bail emphytéotique à conclure entre le Département et Les Compagnons du Devoir devra toutefois prévoir la possibilité :

- de prolonger, à la demande des Compagnons du Devoir, la durée du bail emphytéotique à son échéance,
- et d'étendre son assiette à l'assiette du bail à construction à l'expiration de celui-ci.

6.7. Origine cadastrale les biens objet du bail emphytéotique

Pour une meilleure compréhension des présentes, l'origine cadastrale des Biens est ci-après rappelée :

6.7.1. Division de la parcelle section 43 n° 73 d'une superficie de 143,62 ares

La parcelle cadastrée section 43 n° 73 d'une superficie de 143,62 ares, objet du bail initial de 1949, a été divisée suivant procès-verbal d'arpentage numéro 2684 du 11 juillet 1951, en deux nouvelles parcelles cadastrées :

- section 43 n° 73 mère d'une superficie de 44,52 ares
- section 43 n° 165/73, d'une superficie de 6,42 ares.
- section 43 n° 166/73, d'une superficie de 92,68 ares.

6.7.2. Division de la parcelle section 43 n° 73 d'une superficie de 44,52 ares

Suivant procès-verbal d'arpentage n°11312X du 2 décembre 2019, la parcelle section 43 n° 73, d'une superficie de 44,52 ares a été divisée en deux nouvelles parcelles cadastrées :

- section 43 n° 253/73, d'une superficie de 37,18 ares
- section 43 n° 254/73, d'une superficie de 7,34 ares

6.7.3. Division de la parcelle section 43 n° 253/73 d'une superficie de 37,18 ares et de la parcelle section 43 n° 254/73 d'une superficie de 7,34 ares

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 :

- la parcelle section 43 n° 253/73 a été divisée en trois nouvelles parcelles cadastrées :
 - section 43 n° 255/73, d'une superficie de 36,50 ares
 - section 43 n° 256/73, d'une superficie de 0,64 ares
 - et section 43 n° 257/73, d'une superficie de 0,04 ares
- la parcelle section 43 n° 254/73 a été divisée en trois nouvelles parcelles cadastrées :

- section 43 n° 258/73, d'une superficie de 6,74 ares
- section 43 n°259/73, d'une superficie de 0,10 ares
- et section 43 n° 260/73, d'une superficie de 0,50 ares

6.8. Déclassement et désaffectation

Il est ici précisé que les biens objet du Bail ont été acquis par le Bailleur de l'Etat suivant acte administratif du 31 décembre 1928.

Cette cession a été précédée d'une déclaration d'utilité publique suivant arrêté du 27 novembre 1928, en vue de la transformation de l'immeuble édifié sur la parcelle cadastrées section 43 n°73, en caserne de gendarmerie.

Par suite de cette déclaration d'utilité, ladite parcelle a été intégrée au domaine public du Département du Bas-Rhin.

Les formalités de déclassement et de désaffectation n'ayant pas pu être justifiées, la Collectivité Européenne d'Alsace a décidé de procéder au déclassement a posteriori de ces biens, comme l'y autorise l'article 12 de l'ordonnance du n° 2017-562 du 19 avril 2017 ci-après rappelé :

« Les biens des personnes publiques qui, avant l'entrée en vigueur de la présente ordonnance, ont fait l'objet d'un acte de disposition et qui, à la date de cet acte, n'étaient plus affectés à un service public ou à l'usage direct du public peuvent être déclassés rétroactivement par l'autorité compétente de la personne publique qui a conclu l'acte de disposition en cause, en cas de suppression ou de transformation de cette personne, de la personne venant aux droits de celle-ci ou, en cas de modification dans la répartition des compétences, de la personne nouvellement compétente.

Les dispositions des articles L. 3112-1 et L. 3112-2 du code général de la propriété des personnes publiques sont applicables aux cessions et échanges entre personnes publiques réalisés antérieurement à l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 21 avril 2006 susvisée. »

Ce déclassement a posteriori a été décidé aux termes d'une délibération du Conseil de la Collectivité européenne d'Alsace du +++ , demeurée ci-annexée,

Annexe n°5

Publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance, le +++ , et transmise à la Préfecture le +++ et n'ayant fait l'objet d'aucun recours à la date des présentes.

Il est toutefois précisé que le délai de recours n'était pas encore expiré, cette délibération n'est pas encore devenue définitive.

Le caractère définitif de ladite délibération est une condition suspensive des présentes.

Ceci exposé, il est convenu ce qui suit :

7. PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE RESILIATION DU BAIL EMPHYTEOTIQUE EN COURS

Les Parties s'engagent à résilier purement et simplement le bail emphytéotique du 25 mai 2011 portant sur les biens désignés de la manière suivante :

A STRASBOURG (BAS-RHIN) 67000 2 rue Wasselonne,

Un bâtiment composé d'un sous-sol, d'un rez-de-chaussée et de trois étages et des combles, d'une superficie totale approximative de 7.139 m².

7.1. Désignation des biens objet de la résiliation de bail emphytéotique

Figurant ainsi au cadastre :

Sect.	Numéro	Lieudit	Nature	ha	a	ca
43	255/73	2 rue du Général Ganeval	sol		36	50
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
43	259/73	2 rue du Général Ganeval	sol			10
43	260/73	2 rue du Général Ganeval	sol			50

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

Et tel que ces biens sont identifiés aux termes du 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, dont copie demeure annexée.

Annexe n°6

7.2. Division cadastrale

Conformément aux règles applicables dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle, le terrain a fait 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 objet de la division.

Cette division cadastrale ne constitue pas une division soumise à la réglementation relative aux lotissements, dans la mesure où elle est réalisée dans le cadre des dispositions de l'article R 442-1, a) du Code de l'urbanisme qui dispose :

« Les divisions en propriété ou en jouissance effectuées par un propriétaire au profit de personnes qui ont obtenu un permis de construire ou d'aménager portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation. »

7.3. Réquisition au Livre foncier

Les parcelles cadastrées section 43 n° 253/73 et 254/73, dont proviennent les parcelles ci-dessus désignées, sont 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).

Les parties requerront en tant que de besoin au livre foncier de STRASBOURG la radiation de la charge relative au bail à construction sur l'ensemble des parcelles ayant été comprises dans l'assiette du bail emphytéotique depuis son origine en 1949, savoir :

- la parcelle cadastrée section 43 n° 73 d'une superficie de 143,62 ares,
- la parcelle cadastrée section 43 n° 165/73, d'une superficie de 6,42 ares,
- la parcelle cadastrée section 43 n° 166/73, d'une superficie de 92,68 ares,
- la parcelle cadastrée section 43 n° 73, d'une superficie de 44,52 ares,
- la parcelle cadastrée section 43 n° 253/73, d'une superficie de 37,18 ares,
- la parcelle cadastrée section 43 n° 254/73, d'une superficie de 7,34 ares,
- la parcelle cadastrée section 43 n° 255/73, d'une superficie de 36,50 ares,
- la parcelle cadastrée section 43 n° 256/73, d'une superficie de 0,64 ares,
- la parcelle cadastrée section 43 n° 257/73, d'une superficie de 0,04 ares,
- la parcelle cadastrée section 43 n° 258/73, d'une superficie de 6,74 ares,
- la parcelle cadastrée section 43 n° 259/73, d'une superficie de 0,10 ares,
- et la parcelle cadastrée section 43 n° 260/73, d'une superficie de 0,50 ares.

7.4. Condition de la résiliation

La résiliation anticipée du bail emphytéotique aura lieu sans indemnité de part ni d'autre, de convention entre les Parties.

Les frais de résiliation seront à la charge du Preneur.

8. PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE BAIL

Les Parties s'engagent irrévocablement, concomitamment à la résiliation dont il est question ci-dessus, à conclure un bail emphytéotique consenti par le Bailleur au Preneur, conformément aux articles L 451-1 à L 451-13 du Code rural et de la pêche maritime, portant sur le Bien ci-dessous identifié.

8.1. Identification du bien objet du nouveau bail emphytéotique

8.1.1. Désignation

A STRASBOURG (BAS-RHIN) 67000 2 rue Wasselonne,

Un Bâtiment à usage d'établissement de formation et d'hébergement, édifié sur un sous-sol, d'un rez-de-chaussée, trois étages et de combles, d'une superficie approximative de 7.139m².

Accès et parking autour.

Figurant ainsi au cadastre :

Sect.	Numéro	Lieudit	Nature	ha	a	ca
43	255/73	2 rue du Général Ganeval	sol		36	50
43	259/73	2 rue du Général Ganeval	sol			10
43	260/73	2 rue du Général Ganeval	sol			50

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

8.1.2. Accès

L'accès aux Biens se fera :

- par un accès piéton rue de Wasselonne,
- et par un accès piétons, véhicules légers et deux-roues depuis la rue de Molsheim, dans le cadre d'une constitution de servitude portant sur les parcelles cadastrées section 43 n° 256/73 et 258/73, qui devra être régularisée aux termes du Bail emphytéotique à recevoir.

8.2. Réquisition au livre foncier

Les parcelles cadastrées section 43 n° 253/73 et 254/73, dont proviennent les parcelles ci-dessus désignées, sont 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).

Les parties requerront au livre foncier de STRASBOURG l'inscription du bail emphytéotique à charge des parcelles ci-dessus visées et au profit du Preneur.

9. CONDITION ESSENTIELLE ET DETERMINANTE

La résiliation est consentie sous les conditions essentielles et déterminantes, sans lesquelles les Parties n'auraient pas contracté :

- qu'un nouveau bail emphytéotique soit conclu sur les parcelles ci-après désignées, aux conditions prévues aux Présentes, concomitamment à la résiliation,
- que le Bailleur consente à la société CDC Habitat social une promesse de bail à construction puis un bail à construction sur les parcelles cadastrées section 43 numéros 256/73, 257/73 et 258/73,
- et que CDC Habitat social conclue avec le Preneur une convention de mise à disposition définissant les modalités d'utilisation des locaux qui seront édifiés en vertu du bail à construction.

Par conséquent :

- en cas de non régularisation de la promesse de bail à construction au profit de CDC Habitat social, au plus tard le +++ , les Présentes seront caduques sans indemnité, à la requête de la Partie la plus diligente, et le bail emphytéotique se poursuivrait dans les mêmes conditions que celles actuellement en vigueur entre les Parties,
- et en cas de réitération par acte authentique des Présentes, contenant à la fois résiliation du bail emphytéotique actuel et conclusion d'un nouveau bail, celui-ci comportera une clause résolutoire dans le cas où le bail à construction et la convention de mise à disposition dont il est question ci-dessus ne seraient pas régularisés. En cas de résolution, les frais seront à la charge de +++ et le bail emphytéotique actuellement en vigueur entre les Parties redeviendrait applicable.

10. DELAI - REALISATION – CARENCE - EXECUTION FORCEE

10.1. Délai

La promesse est consentie pour un délai expirant le +++ à vingt-deux heures.

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

En cas de carence du Promettant pour la réalisation du bail, ce dernier ne saurait se prévaloir à l'encontre du Bénéficiaire de l'expiration de la promesse ci-dessus fixée.

10.2. Réalisation

La présente convention constitue un accord définitif entre les Parties sous réserve des conditions essentielles et déterminantes et des conditions suspensives qui y sont stipulées. Toutefois, les parties retardent la résiliation du bail emphytéotique actuel et la formation du nouveau contrat de bail emphytéotique à la signature de l'acte notarié accompagné du versement des frais par virement dans le délai ci-dessus.

Cet acte sera reçu par l'un des notaires de la SARL 137 Notaires, titulaire d'un office notarial à PARIS (75007) 137 rue de l'Université.

10.3. Carence

Au cas où le bail ne serait pas réalisé par acte authentique avant l'expiration de cette durée, avec paiement du loyer selon les modalités ci-après convenues, les Présentes seront caduques et les parties sont libérées de tout engagement, sauf à tenir compte de la responsabilité contractuelle pour celui par la faute duquel le contrat n'a pas pu être exécuté.

En cas de carence du Promettant pour la réalisation du bail, il ne saurait se prévaloir à l'encontre du Bénéficiaire de l'expiration de la promesse ci-dessus fixée.

11. JOUISSANCE

Le Bénéficiaire aura la jouissance du Bien à compter de la signature de l'acte authentique de bail emphytéotique par la prise de possession réelle.

Etant ici précisé que le Preneur est actuellement le seul occupant des biens, en vertu du bail emphytéotique ci-avait plus amplement analysé.

12. DUREE DU BAIL EMPHYTEOTIQUE A CONCLURE

Le bail emphytéotique sera consenti et accepté pour une durée de **QUARANTE-DEUX (42) ans** à compter de la signature de l'acte authentique.

Il ne pourra se prolonger par tacite reconduction.

A l'expiration de la durée du bail, l'Emphytéote, ou son ayant droit, ne pourra en aucun cas se prévaloir d'un quelconque droit au maintien dans les lieux ou au renouvellement. Toutefois, les Parties sont convenues d'un droit préférentiel au profit du Preneur pour la conclusion d'un nouveau bail, dans les conditions ci-après visées.

13. CONDITIONS SUSPENSIVES

Cette promesse est faite sous les conditions suspensives suivantes :

13.1. Conditions suspensives à laquelle aucune des parties ne peut renoncer

13.1.1. Caractère définitif de la délibération autorisant le déclassement

La Promesse est consentie sous la condition suspensive que la délibération en date du +++ du Conseil de la Collectivité européenne d'Alsace, constatant le déclassement a posteriori de l'ensemble des parcelles actuellement objet du bail emphytéotique, devienne définitive comme n'ayant fait l'objet d'aucun retrait, recours, ni de déféré préfectoral de quelque nature qu'il soit dans les délais légaux à ce jour non expirés.

Si ladite délibération devient définitive, la Collectivité européenne d'Alsace transmettra au Bénéficiaire une attestation de non-recours dans les quinze jours de l'expiration du délai de recours.

13.1.2. Caractère définitif de la délibération autorisant la signature des présentes

La Promesse est consentie sous la condition suspensive que la délibération en date du +++ du Conseil de la Collectivité européenne d'Alsace, autorisant la signature des Présentes au profit du Bénéficiaire, devienne définitive comme n'ayant fait l'objet d'aucun retrait, recours, ni de déféré préfectoral de quelque nature qu'il soit dans les délais légaux à ce jour non expirés.

Si ladite délibération devient définitive, la Collectivité européenne d'Alsace transmettra au Bénéficiaire une attestation de non-recours dans les quinze jours de l'expiration du délai de recours.

13.1.3. Réalisation de l'ensemble des conditions suspensives prévues à la promesse de bail à construction

La Promesse est soumise à la condition suspensive de la réalisation des conditions suspensives qui seront stipulées aux termes de la promesse de bail à construction qui sera consentie par la Collectivité européenne d'Alsace au profit de CDC Habitat social, dans les conditions prévues à l'article 9 des Présentes, constituant une condition essentielle et déterminante des présentes.

Une note de synthèse des conditions suspensives qui seront prévues à la promesse de bail à construction que le Promettant envisage de consentir au profit de CDC Habitat social, demeure ci-annexée.

Annexe n°7

13.2. Délai de réalisation des conditions suspensives

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

Toutefois, les Parties rappellent qu'à l'acte de promesse de bail à construction que le Promettant envisage de consentir au profit de CDC Habitat social, il sera stipulé ce qui suit :

« 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.

14. CONDITIONS PARTICULIERES – DROITS DE PREFERENCE

14.1. Doit de préférence sur les Biens objet du Bail emphytéotique

Le Bailleur s'engage à conférer au Preneur un droit préférentiel sur les Biens à l'expiration du bail emphytéotique à conclure entre les Parties, en vertu duquel le Bailleur s'engagera à proposer au Preneur, par préférence à toute autre personne, un nouveau bail sur les Biens.

14.2. Doit de préférence sur les Biens objet du bail à construction à consentir à CDC Habitat Social

Le Bailleur s'engage à conférer au Preneur un droit préférentiel sur les biens objet de la promesse de bail à construction au profit de CDC Habitat social, à l'expiration du bail à construction qui sera conclu en réitération de cette promesse, de sorte que le Preneur ait la faculté de conclure un nouveau bail non seulement sur les Biens objet des présentes, mais aussi sur l'assiette du bail à construction et les constructions édifiées par CDC Habitat social.

Le Bailleur s'engage expressément à faire mention dudit droit de préférence dans la promesse de bail à construction puis dans l'acte de bail à construction qui sera régularisé avec CDC Habitat social.

14.3. Autorisations au profit du bénéficiaire de la promesse de bail à construction

Le Preneur confirme en tant que de besoin donner son accord à CDC Habitat social afin :

- d'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

Et notamment de déposer une demande de permis de construire sur les biens objet du bail emphytéotique, et être parfaitement informé du dépôt le 5 mars 2021 auprès de la mairie de STRASBOURG, d'un dossier de demande de permis de construire l'extension du bâtiment existant, lequel permis de construire a été délivré le 7 juin 2021, sous n° PC 67482 21 V059.

- de réaliser des sondages sur le terrain permettant de vérifier la nature du sol, à condition de respecter un délai de prévenance de huit (8) jours et à charge pour CDC Habitat social de remettre les lieux en l'état après intervention.

15. SERVITUDES

15.1. Servitudes existantes

Les Parties déclarent qu'il n'existe actuellement sur les Biens aucune servitude.

Servitudes à constituer

Le Bailleur s'engage à consentir au Preneur, aux termes du Bail emphytéotique, une servitude de passage pour permettre l'accès accès piétons, véhicules légers et deux-roues depuis la rue de Molsheim pour accéder au parking et au garage à vélo figurant sur les Biens.

Cette servitude s'exercera sur une bande d'une largeur minimale de **+++**, telle que matérialisée au schéma de principe demeuré ci-annexé.

Annexe n°8

Ladite servitude permettra au Preneur d'accéder aux Biens en tous temps et à toute heure.

A cet effet, le Preneur disposera de tous badges et codes d'accès nécessaire à l'utilisation de tous portail ou barrière qui permettrait l'accès aux Biens.

L'entretien du passage sera à la charge de +++.

Le Bailleur s'engage expressément à faire mention de ladite servitude dans la promesse de bail à construction puis dans l'acte de bail à construction qui sera régularisé avec CDC Habitat social.

16. 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 soussigné à l'appui de la requête en radiation qui sera déposée en suite de la réalisation des Présentes :

16.1. Numéro AMALFI : C2008STR087055

Création : Date dépôt : 10 août 1949 - Date signature 10 août 1949 - Annexe : STRASBOURG /612/1949

Mise à jour : Date dépôt : 14 février 2020 - Date signature 19 février 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 : 1^{er} juin 1949

Durée : 40 ans

Inscriptions Complémentaires :

N° 20 - Inscription : 29/ novembre 1999 - Dépôt : 18 octobre 1999 - Ann. 5063 / 1999

Le Bail a fait l'objet d'un renouvellement pour une durée de 25 ans à compter du 10 juin 1986, conformément à l'acte du 10 juin 1986

Droits grevés :

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

16.2. 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, à PARIS

Date de début : 1^{er} juin 1949

Durée : 40 ans

Inscriptions Complémentaires :

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

Droits grevés :

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

16.3. 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 : L'ASSOCIATION OUVRIÈRE DES COMPAGNONS DU DEVOIR DU TOUR DE FRANCE

Immeuble : STRASBOURG S 43 N° 0253 / 0073

16.4. 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 : L'ASSOCIATION OUVRIÈRE DES COMPAGNONS DU DEVOIR DU TOUR DE FRANCE

Immeuble : STRASBOURG S 43 N° 0254 / 0073

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.

17. CONSISTANCE - REGLEMENTATION

1°) Consistance

Les biens sont loués tels qu'ils existent avec toutes leurs dépendances sans exception ni réserve, et sans garantie de contenance, la différence en plus ou en moins excéderait-elle un vingtième devant faire le profit ou la perte du Preneur. Le Preneur supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever le fonds loué, et profitera de celles actives s'il en existe.

A ce sujet, le Preneur en sa qualité d'actuel occupant déclare :

- qu'à sa connaissance 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,
- 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

2°) Réglementation

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

18. ORIGINE DE PROPRIETE

Le Bailleur est propriétaire des Biens pour les avoir acquis de l'ETAT FRANÇAIS, après déclaration d'utilité publique, aux termes d'un acte administratif reçu par le Préfet du Bas-Rhin en date du 31 décembre 1928.

Cette vente a été consentie moyennant le prix de 600.000,00 francs de l'époque, payable en trois fois. Le Bailleur déclare et garantit que l'intégralité du prix a été payée depuis.

Audit acte :

- il a été précisé que les biens étaient consignés au sommier des biens non affectés tenu à la Direction des Domaines de Strasbourg, et figuraient au tableau général des propriétés de l'Etat (bien non affectés à des services publics)
- le Département du Bas-Rhin s'est engagé à construire un mur séparatif dont la mitoyenneté serait acquise sans frais par l'Etat, et à supprimer en la murant la porte existant au rez-de-chaussée du bâtiment A, pignon Est

L'immeuble acquis par le Département a été inscrit en son nom au livre foncier le 25 janvier 1929, feuillet 2198.

19. CONDITIONS DU BAIL EMPHYTEOTIQUE

1°) Jouissance

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

Compte tenu de la qualité actuelle du Bénéficiaire, titulaire d'un bail emphytéotique, les Parties se dispensent mutuellement d'établir un état des lieux préalable à la prise d'effet du Bail.

2°) Empiètement - Usurpations

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

3°) Destination des lieux

L'**EMPHYTEOTE** pourra librement affecter les lieux loués.

4°) Affichage sur les murs et bâtiments

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

5°) Réparations locatives ou de menu entretien

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

6°) Grosses réparations - Reconstruction.

Conformément aux dispositions de l'article L 451-8 deuxième alinéa du Code rural et de la pêche maritime, l'**EMPHYTEOTE**, en ce qui concerne les constructions existant au moment du bail et celles qui auront été élevées par la suite, est tenu des réparations de toute nature sans obligation de reconstruire les bâtiments s'il prouve qu'ils ont été détruits par cas fortuit, force majeure ou qu'ils ont péri par le vice de la construction antérieure au bail.

7°) Mise aux normes des bâtiments

De convention expresse, le **BAILLEUR** ne sera pas tenu d'effectuer les travaux rendus nécessaires par la mise en conformité des installations et des bâtiments d'exploitation existant à ce jour avec les règles de protection de l'environnement imposées par l'autorité administrative.

Toutefois, le **BAILLEUR** autorise, d'ores et déjà, l'**EMPHYTEOTE** à effectuer ces travaux. L'**EMPHYTEOTE** informera alors le **BAILLEUR** de toutes les mesures qu'il aura pu prendre pour parvenir à cette mise aux normes techniques.

8°) Assurances

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

- son mobilier, son matériel et plus généralement, tous les biens lui appartenant et garnissant le fonds ;
- le recours des propriétaires et le risque des voisins ;
- ses salariés contre les risques d'accident du travail.

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

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

9°) Changement du fonds - Constructions - Améliorations

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

Il peut effectuer sur le fonds dont il s'agit, sans l'autorisation du **BAILLEUR**, toutes constructions et toutes améliorations.

S'il fait des améliorations ou des constructions qui augmentent la valeur du fonds, il ne peut les détruire ni réclamer à cet égard aucune indemnité au **BAILLEUR** en fin de bail.

10°) Droit d'accession

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

11°) Servitudes

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

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

Quelle que soit la cause de la fin du bail, à sa sortie, l'**EMPHYTEOTE** devra restituer les lieux en bon état, conformément à l'état des lieux qui sera dressé comme il est dit ci-dessus, et sauf les modifications et transformations régulièrement autorisées et effectuées au cours du bail. Il ne pourra pas demander au **BAILLEUR** d'indemnité en contrepartie des améliorations qu'il aura effectuées.

13°) Résiliation judiciaire

En cas de défaut de paiement de la redevance ayant fait l'objet de trois sommations restées sans effet, le Bailleur aura la faculté de demander en justice la résiliation du Bail pour manquement grave du Preneur à ses obligations.

20. CESSION - HYPOTHEQUE - APPORT EN SOCIETE**1°) Cession du bail - Hypothèque**

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

Le Preneur s'engage à informer préalablement le Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception de tout projet de cession, sans que ceci confère au Bailleur un droit de regard sur la cession envisagée.

2°) Apport à une société

Tout apport à une société devra, pour être opposable au **BAILLEUR**, lui être signifié conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil.

21. REDEVANCE

Le bail est consenti et accepté moyennant une redevance annuelle fixée à **CENT EUROS (100,00 EUR)**.

Ce montant sera actualisé chaque année, à la date anniversaire de prise d'effet du bail.

L'**EMPHYTEOTE** s'oblige à la payer au **BAILLEUR** à terme échu à la date anniversaire du bail.

Le paiement des redevances s'effectuera au domicile du **BAILLEUR** par chèque ou virement bancaire.

22. ABSENCE DE REVISION DE LA REDEVANCE

La redevance ci-dessus fixée ne fera l'objet d'aucune révision, de convention expresse entre les Parties.

23. IMPOTS ET TAXES

L'**EMPHYTEOTE** devra acquitter toutes les contributions et charges relatives au fonds exploité.

24. PRIVILEGE

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

25. DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

25.1. Urbanisme

Le Bénéficiaire dispense le Promettant de produire un dossier d'urbanisme.

26. DIAGNOSTICS

Le Bénéficiaire déclare avoir parfaite connaissance de la situation des Biens au regard des diagnostics techniques, et dispense expressément le Bailleur de produire un dossier de diagnostics techniques.

27. SITUATION ENVIRONNEMENTALE

27.1. Information des Parties

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."

27.2. Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions est annexé.

Annexe n°9

27.3. Etat des risques de pollution des sols

Un état des risques de pollution des sols est annexé.

Annexe n°10

27.4. Consultation de bases de données environnementales

Les bases de données suivantes ont été consultées :

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

Une copie de ces consultations est annexée.

Annexe n°11

Il en résulte notamment une fiche BASIAS numéro ALS6705161 qui concerne le 2 rue de Wasselonne, mentionnant :

- un dépôt de liquides inflammables (D.L.I.) (V89.03Z),
- un dépôt ou stockage de gaz (V89.07Z).

Annexe n°12

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 BASIAS,
- 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.

27.5.2. Concernant les déchets

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.

28. FRAIS

Les frais des présentes, et de l'acte constatant la résiliation du bail en cours et la constitution du nouveau bail, seront à la charge du Preneur qui s'y oblige.

29. FISCALITE

29.1. Concernant la résiliation du bail emphytéotique

Conformément à la réponse ministérielle BERGASSE, publié au JOAN du 6 novembre 1954 page 4801, la résiliation du bail actuel donne lieu au droit fixe prévu au 1° de l'article 738 du CGI, soit 125,00 €.

29.2. Concernant la constitution du nouveau bail emphytéotique

Le **PROMETTANT** déclare ne pas opter pour la soumission du bail emphytéotique 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.

Les Parties déclarent que le bail emphytéotique à conclure ne concourra pas à la production d'un immeuble neuf, par conséquent elles sont informées que le bail sera soumis :

- à la taxe de la publicité foncière (CGI, art.689) sur le montant cumulé des loyers pour toute la durée de l'emphytéose, ou sur la valeur locative réelle des biens loués si cette valeur est supérieure au loyer augmenté des charges. Elle est due sur le montant cumulé de toutes les années à courir.
- à la contribution de sécurité immobilière qui sera perçue lors de la publication des présentes sur le montant cumulé des loyers pour toute la durée de l'emphytéose, ou sur la valeur locative réelle des biens loués si cette valeur est supérieure au loyer augmenté des charges. Elle est due sur le montant cumulé de toutes les années à courir.

30. ABSENCE DE FACULTE DE SUBSTITUTION

Le **BENEFICIAIRE** ne pourra substituer aucune personne physique ou morale dans le bénéfice de la présente promesse.

31. SINISTRE PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DES PRESENTES

Si un sinistre de nature à rendre le **BIEN** inutilisable pour l'affectation sus-indiquée survenait à l'intérieur de la durée de validité des présentes, le **BENEFICIAIRE** aurait la faculté :

- soit de renoncer purement et simplement au bail et de se voir immédiatement remboursé de toutes sommes avancées par lui le cas échéant ;

- soit de maintenir la prise à bail du **BIEN** alors sinistré totalement ou partiellement et de se voir attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par la ou les compagnies d'assurances concernées, sans limitation de ces indemnités fussent-elles supérieures au prix convenu aux présentes. Le **PROMETTANT** entend que dans cette hypothèse le **BENEFICIAIRE** soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

32. PRISE EN COMPTE D'UN EVENEMENT SANITAIRE

Les parties attestent être instruites de l'impact d'une crise sanitaire à l'image de celle de la Covid-19 en ce qui concerne les effets potentiels sur les délais d'exécution d'un contrat.

Si une telle crise venait à se reproduire pendant le délai de réalisation des présentes, et que des dispositions d'origine légale ou réglementaire prises en conséquence reportaient les délais d'instruction de certains documents nécessaires à la perfection des présentes, ce délai de réalisation serait automatiquement prorogé d'un temps égal, aucun acte instrumentaire de prorogation n'étant alors nécessaire entre les parties.

33. ENREGISTREMENT - LIVRE FONCIER

Les présentes seront soumises à la formalité de l'enregistrement dans le délai d'un mois de ce jour.

Toutefois, le **BENEFICIAIRE** bien qu'averti par le notaire de l'intérêt de l'inscription des présentes au livre foncier, requiert le notaire soussigné de suspendre cette formalité jusqu'à nouvel ordre de sa part, résultant d'une lettre recommandée adressée à Office Notarial, 137 rue de l'Université à PARIS (75007), par laquelle il manifesterait son désir de faire effectuer cette inscription, accompagnée de la provision sur frais nécessaire à cette inscription.

34. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure ou siège social respectif.

En outre, et à défaut d'accord amiable entre les parties, toutes les contestations qui pourront résulter des présentes seront soumises au tribunal judiciaire de la situation du **BIEN**.

35. COMMUNICATION DES PIECES ET DOCUMENTS

Le **BENEFICIAIRE** pourra prendre connaissance de toutes les pièces et documents ci-dessus mentionnés directement en l'office notarial dénommé en tête des présentes, sans que ce dernier ait l'obligation de les lui adresser à mesure de leur réception, sauf avis contraire écrit de sa part ou nécessité de l'informer de sujétions particulières révélées par ces pièces et documents.

36. NOTIFICATIONS – POUVOIRS RECIPROQUES

Les bénéficiaires se donnent pouvoir réciproquement et à l'effet de signer tout avis de réception de toute notification par lettre recommandée, dématérialisée ou non, qui leur sera

faite au titre des présentes, voulant ainsi que la signature de l'un seul d'entre eux emporte accusé de réception des deux.

37. AFFIRMATION DE SINCERITE

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

38. CONCLUSION DU CONTRAT

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

39. DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

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

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

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

40. MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,

- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne 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 pour l'accomplissement des activités notariales.

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

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils 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. Ils 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 intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si ces personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

41. CERTIFICATION D'IDENTITE

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

42. FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

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

DONT ACTE sans renvoi

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

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

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

PROJET