

101189702

BM/JCM/JCM

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN,

LE

A DIJON (Côte-d'Or), 23, rue Jacques Cellierier, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Boris MUGNERET, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle « Boris MUGNERET, Thierry LAUREAU, Mathieu PÉRON, Ornella BERTHAUT et Jean-Henri NÉNERT, Notaires Associés », titulaire d'un Office Notarial à DIJON,

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

ONT COMPARU

La **COMMUNE DE DIJON**, Collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de la Côte-d'Or, dont l'adresse est à DIJON (21000), place de la Libération, identifiée au SIREN sous le numéro 212102313.

Figurant ci-après sous la dénomination "**BAILLEUR**".

D'UNE PART

L'association **CENTRE CULTUEL MUSULMAN DIJONNAIS**, Association déclarée à la Préfecture de la Côte-d'Or le 5 octobre 2021, sous le numéro W212013847 et dont le siège est à DIJON (21000), 1 allée du Doubs.

Figurant ci-après sous la dénomination "**EMPHYTEOTE**".

D'AUTRE PART

PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- La COMMUNE DE DIJON est représentée à l'acte par Monsieur Jean-Patrick MASSON, Conseiller Municipal délégué à l'Energie, au Patrimoine municipal et à la Rénovation thermique des bâtiments, agissant au nom et pour le compte de la

Commune de Dijon en vertu d'un arrêté municipal du 09 juillet 2020, déposé en Préfecture de la Côte d'Or le 09 juillet 2020, spécialement habilité aux présentes par délibération du Conseil Municipal du XXXXXX, télétransmise à la Préfecture de la Côte d'Or le xxxxxxxxxx, dont une ampliation est demeurée annexée après mention.

- L'association CENTRE CULTUEL MUSULMAN DIJONNAIS est représentée à l'acte par Monsieur Mohamed DASSAMI ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en sa qualité de Président, nommé à cette fonction ainsi qu'il résulte des déclarations adressées à la Préfecture dont une copie demeure annexée aux présentes. Une copie du titre de séjour de Monsieur DASSAMI demeure annexée aux présentes.

LESQUELS se présentent devant le notaire soussigné pour constater par acte authentique la convention de bail emphytéotique conformément aux dispositions de l'article L 1311-2 du Code général des collectivités territoriales qu'ils viennent de conclure entre eux.

BAIL EMPHYTÉOTIQUE ADMINISTRATIF

La COMMUNE DE DIJON, **BAILLEUR** donne à bail emphytéotique, **conformément aux articles L 1311-2 du Code général des collectivités territoriales et L 451-1 à L 451-13 du Code rural et de la pêche maritime**, à l'association dénommée CENTRE CULTUEL MUSULMAN DIJONNAIS **EMPHYTEOTE** qui accepte, le bien dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN

DÉSIGNATION

A DIJON (CÔTE-D'OR) 21000 Chemin De la Rente de Cras.

Une emprise de de 724 m².

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
EN	198	10 CHE DE LA RENTE DE LA CRAS	00 ha 00 a 36 ca
EN	200	2 CHE DE LA RENTE DE LA CRAS	00 ha 06 a 88 ca

Total surface : 00 ha 07 a 24 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Rappel de division cadastrale

Il est ici rappelé que les parcelles objets des présentes sont issues d'une division de parcelles de plus grande ampleur.

I - La parcelle originellement cadastrée section EN numéro 166 lieudit 10 CHE DE LA RENTE DE LA CRAS pour une contenance de un hectare quarante-cinq ares vingt-six centiares (01ha 45a 26ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes.

- La parcelle objet du présent bail cadastrée section EN numéro 198, visée ci-avant ;

- Le **BAILLEUR** conserve la propriété de :

- La parcelle désormais cadastrée section EN numéro 197 lieudit 10 CHE DE LA RENTE DE LA CRAS pour une contenance de un hectare quarante-quatre ares quatre-vingt-dix centiares (01ha 44a 90ca) ;

II - La parcelle originellement cadastrée section EN numéro 168 lieudit 2 CHE DE LA RENTE DE LA CRAS pour une contenance de quatre-vingts ares vingt et un centiares (00ha 80a 21ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes.

- La parcelle objet du présent bail cadastrée section EN numéro 200, visée ci-avant ;

- Le **BAILLEUR** conserve la propriété de :

- La parcelle désormais cadastrée section EN numéro 199 lieudit 2 CHE DE LA RENTE DE LA CRAS pour une contenance de soixante-treize ares (00ha 73a 00ca).

- La parcelle désormais cadastrée section EN numéro 201 lieudit 2 CHE DE LA RENTE DE LA CRAS pour une contenance de trente-trois centiares (00ha 00a 33ca).

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé au format numérique par Madame Hélène MORNAND géomètre expert à DIJON (21000), le 29 octobre 2020 sous le numéro 5139r.

Une copie demeure annexée aux présentes.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte administratif en date du 26 juin 1975, publié au service de la publicité foncière de DIJON 1 le 4 juillet 1975, volume 1476, numéro 6.

Acquisition suivant acte administratif en date du 4 octobre 1977, publié au service de la publicité foncière de DIJON 1 le 13 octobre 1977, volume 2298, numéro 7.

DIVISION D'IMMEUBLE – DISPENSE DE DÉCLARATION PRÉALABLE OU DE PERMIS D'AMENAGER

L'immeuble provient d'une division de propriété.

Cette division ne constitue pas un lotissement comme entrant dans l'un des cas d'exemptions de l'article R 442-1 du Code de l'urbanisme, ces exemptions étant les suivantes :

- a) 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.
- b) Les divisions effectuées dans le cadre d'une opération de remembrement réalisée par une association foncière urbaine.
- c) Les divisions effectuées par l'aménageur à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté.
- d) Les divisions de terrains effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 dudit Code.
- e) Les détachements de terrains supportant des bâtiments qui ne sont pas destinés à être démolis.
- f) Les détachements de terrain d'une propriété en vue d'un rattachement à une propriété contiguë.
- g) Les détachements de terrain par l'effet d'une expropriation, d'une cession amiable consentie après déclaration d'utilité publique et, lorsqu'il en est donné acte par ordonnance du juge de l'expropriation, d'une cession amiable antérieure à une déclaration d'utilité publique.
- h) Les détachements de terrains réservés acquis par les collectivités publiques dans les conditions prévues aux articles L. 230-1 à L. 230-6 dudit Code.
- i) Les détachements de terrains résultant de l'application de l'article L. 332-10 dans sa rédaction en vigueur avant la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010, ou de l'application de l'article L. 332-11-3 du même Code.

En conséquence, cette division n'avait pas à être précédée d'une déclaration préalable ou d'un permis d'aménager en mairie.

SERVITUDES

Il n'a pas été fait mention sur les titres de propriété antérieurs de servitudes pouvant encore exister à ce jour.

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

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.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Les biens et droits immobiliers appartiennent à la Commune de DIJON, savoir ;

I – En ce qui concerne la parcelle cadastrée section EN numéro 166

Par suite de l'acquisition faite de la SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE D'AMENAGEMENT DE L'AGGLOMERATION DIJONNAISE (S.E.M.A.A.D.), société anonyme immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de DIJON sous le numéro 61 B 41, dont le siège social est en l'Hôtel de Ville de DIJON ;

Suivant acte administratif en date du 26 juin 1975 et moyennant un prix stipulé payable aussitôt après l'accomplissement des formalités de publicité foncière et sur justification qu'il n'existe aucun empêchement au paiement du prix sans intérêt jusqu'à cette époque.

Ledit prix entièrement réglé depuis, ainsi déclaré.

Ledit acte a été publié au service de la publicité foncière de DIJON 1 le 4 juillet 1975 volume 1476 numéro 6.

Il est ici précisé que ladite parcelle section EN numéro 166 est issue de la division de la parcelle cadastrée même section numéro 95.

II – En ce qui concerne la parcelle cadastrée section EN numéro 168

Par suite de l'acquisition faite de la SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE D'AMENAGEMENT DE L'AGGLOMERATION DIJONNAISE (S.E.M.A.A.D.), société anonyme immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de DIJON sous le numéro 61 B 41, dont le siège social est en l'Hôtel de Ville de DIJON ;

Suivant acte administratif en date du 31 août et 4 octobre 1977. Audit acte le représenté de la Ville de DIJON s'est obligé à payer le prix stipulé à la société venderesse dans les bureaux de la recette Municipale de DIJON.

Ledit prix est entièrement soldé depuis, ainsi déclaré.

Ledit acte a été publié au service de la publicité foncière de DIJON 1 le 13 octobre 1977 volume 2298 numéro 7.

Il est ici précisé que ladite parcelle cadastrée section EN numéro 168 est issue de la parcelle cadastrée même section numéro 104.

Antérieurement, la parcelle cadastrée numéro 104 était issue de la division de la parcelle cadastrée section EN numéro 34.

Plus antérieurement encore une partie des parcelles de l'ancien cadastre, cadastrées section X n°324/325p/325/326/327/328 ont été intégrées dans ladite parcelle numéro 34.

ETAT DES LIEUX

L'**EMPHYTEOTE** prend les biens dans leur état à la date des présentes.
Les parties conviennent que, s'agissant d'un terrain, il n'y a pas lieu d'établir un état des lieux.

DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de CINQUANTE (50) années entières et consécutives prenant effet au 1^{er} janvier 2022 pour finir le 31 décembre 2071.

Il ne peut se prolonger par tacite reconduction.

A l'expiration de la durée du bail, l'**EMPHYTEOTE**, ou son ayant droit, ne pourra en aucun cas se prévaloir d'un quelconque droit au maintien dans les lieux ou au renouvellement, à l'exception des bénéficiaires d'un bail d'habitation.

LE **BAILLEUR** autorise l'**EMPHYTEOTE** dès la signature des présentes à procéder à la construction d'un bâtiment culturel, selon permis de construire ci-annexé et ci-après énoncé.

CONDITIONS DE JOUISSANCE

1°) Possibilité de construire

L'**EMPHYTEOTE** pourra réaliser les travaux conformément au dossier de permis de construire et à l'arrêté de permis de construire délivré sous le numéro PC 021 231 20 R0050 dont une copie demeure annexée aux présentes.

Ledit permis de construire n'a fait l'objet d'aucun recours, aucun retrait ou aucun déféré ainsi qu'il résulte d'un certificat de l'autorité administrative dont une copie demeure annexée aux présentes.

L'**EMPHYTEOTE** s'oblige à poursuivre l'édification desdites constructions jusqu'à leur complet achèvement.

Les constructions devront être édifiées conformément aux règles de l'art, aux prescriptions réglementaires et aux obligations résultant du permis de construire délivré à l'**EMPHYTEOTE**.

Du fait de ses travaux, l'**EMPHYTEOTE** devra prendre toutes les dispositions utiles pour n'apporter aucun trouble anormal de quelque nature qu'il soit aux propriétés voisines.

Il s'oblige à déposer dans les quarante-cinq (45) jours calendaires de la réception des travaux la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux et à faire toutes ses diligences pour obtenir de l'autorité compétente un certificat de non-contestation de la conformité. Il s'oblige également à notifier au **BAILLEUR** lesdits documents.

L'**EMPHYTEOTE**, 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 des constructions projetées.

L'**EMPHYTEOTE** sera tenu de souscrire avant l'ouverture du chantier, auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable :

- Une assurance responsabilité (constructeur non réalisateur) prescrite par l'article L. 111-28 du Code de la construction et de l'habitation.

- Une assurance "Dommages Ouvrages" prescrite par l'article L. 111-30 dudit code.

- Une assurance Tous Risques Chantier, à concurrence du coût total des travaux, pour la période de construction c'est à dire de la date du début des travaux et/ou même du déchargement sur le chantier des matériaux et jusqu'à la réception des travaux plus maintenance, couvrant notamment tous dommages matériels subis par l'ouvrage, les ouvrages provisoires, les matériaux et matériels destinés à y être incorporés avant réception.

Il justifiera de ces assurances et de l'acquis exact des primes à première demande du **BAILLEUR** et au plus tard dans les trois (3) mois qui suivent la date de début des travaux.

2°) Jouissance

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

3°) 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.

4°) Destination et affectation des lieux

Le **BIEN** est destiné à l'exercice public du culte à l'exclusion de toute autre activité, conformément à l'article trois des statuts de l'**EMPHYTEOTE**.

5°) Affichage sur les murs et bâtiments

Ce droit est réservé à l'**EMPHYTEOTE** pour ses propres productions sous réserve, le cas échéant, d'obtention de toutes autorisations administratives.

6°) Entretien - réparation

L'**EMPHYTEOTE** entretiendra en bon état les biens loués et les constructions qu'il aura édifiées, sans pouvoir rien exiger du **BAILLEUR** à ce sujet pendant toute la durée du bail.

Il sera tenu des réparations de toute nature, grosses ou menues, concernant tant les constructions existant à ce jour que celles qu'il aura lui-même édifiées. Il ne pourra exiger du **BAILLEUR**, pendant cette même durée, aucune mise en état ni aucune réparation de quelque nature ou de quelque importance que ce soit.

7°) Mise aux normes des bâtiments

De convention expresse, l'**EMPHYTEOTE** sera tenu d'effectuer les travaux rendus nécessaires par la mise en conformité des installations et des bâtiments d'exploitation existant. L'**EMPHYTEOTE** sera tenu d'effectuer tous travaux prescrits par l'autorité administrative, que ces travaux concernent la conformité générale de l'immeuble ou les normes de sécurité, d'accueil du public, d'accès des handicapés, d'hygiène, de salubrité ou toutes normes spécifiques à son activité.

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 faire assurer et tenir constamment assurés, pendant le cours du bail, à une compagnie notoirement solvable contre les risques d'incendie, le recours des voisins, les dégâts des eaux, les explosions de gaz et tous autres risques tant des biens loués que des constructions, le matériel et les marchandises.

Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit régulier des primes à toute réquisition du **BAILLEUR**.

Si l'activité exercée par l'**EMPHYTEOTE** entraînait des surprimes d'assurances, il devrait également les acquitter.

JUSTIFICATION DES ASSURANCES

L'**EMPHYTEOTE** devra justifier de la souscription des garanties d'assurances nécessaires dans un délai de 15 jours à compter de l'achèvement de l'immeuble.

L'**EMPHYTEOTE** communiquera à tout moment sur demande du bailleur, une attestation d'assurance, en un seul exemplaire original, signée par l'assureur indiquant que celui-ci est à jour de cotisations pour l'année en cours et comportant la description exacte :

- de l'objet du contrat,
- des principales garanties souscrites ou événements couverts,
- des principaux montants de garantie,
- du montant des franchises,
- la renonciation à recours de l'**EMPHYTEOTE** et de ses assureurs à l'encontre du bailleur conformément aux dispositions ci-après.

Les éventuels avenants aux contrats d'assurances seront obligatoirement soumis à l'approbation préalable du bailleur et ne pourront, sauf accord express du bailleur, avoir pour effet de réduire l'étendue des garanties dans leur portée ainsi que leur montant.

INSUFFISANCE - DÉFAUT DE GARANTIE – FRANCHISE

L'**EMPHYTEOTE** ne pourra en aucune circonstance invoquer le manquement ou la défaillance de la compagnie d'assurances et/ou de son courtier pour justifier de la carence de ceux-ci vis-à-vis du bailleur et/ou des tiers.

En cas de défaut ou d'insuffisance d'assurance, le bailleur choisira :

- Soit de résilier la présente convention de plein droit et sans indemnité
- Soit de mettre en place des garanties appropriées au nom de l'**EMPHYTEOTE**, les primes restant à la charge de celui-ci.

Il est expressément convenu que les franchises de toutes sortes resteront à la charge de l'**EMPHYTEOTE** et de lui seul.

Il est bien précisé que tout dommage qui ne serait pas pris en charge par l'assureur de l'**EMPHYTEOTE** en application des clauses et conditions du contrat d'assurance concerné, soit que le risque réalisé n'est pas garanti, soit que le montant de la garantie est insuffisant, demeurera à la charge exclusive de l'**EMPHYTEOTE**.

Ainsi, en ce qui concerne les risques qui n'entreraient pas dans les garanties énumérées dans la présente convention, l'attention de l'**EMPHYTEOTE** est attirée sur la nécessité de souscrire, s'il le souhaite, les divers contrats d'assurance s'y rapportant.

De même, l'**EMPHYTHEOTE** est libre de souscrire, pour les risques devant être garantis au titre des présentes, des montants de garantie supérieurs à ceux prescrits s'il le juge nécessaire.

ASSURANCE DOMMAGES AUX BIENS (MEUBLES ET IMMEUBLES), ÉQUIPEMENTS ET MATÉRIELS OBJET DU PRÉSENT BAIL

L'**EMPHYTHEOTE** souscrira une police d'assurance pour une somme suffisante et couvrant à minima les risques suivants :

- Vol, bris de glaces, incendie et ses risques annexes (fumées, explosion, foudre, dommages électriques etc.), choc de véhicule terrestre identifié ou non, dégâts des eaux, refoulement d'égouts, recherche de fuites, gel, choc d'appareils de navigation aérienne, tempête, grêle et poids de la neige, émeutes, vandalisme, mouvements populaires et actes de terrorisme, catastrophes naturelles ;

Le contrat devra en outre couvrir les postes de frais et pertes suivants :

- Recours des voisins et des tiers
- Recours des locataires.

L'**EMPHYTHEOTE** et son assureur renonceront à tous les recours qu'ils seraient en droit d'exercer au moment du sinistre contre le bailleur et ses assureurs. Le bailleur conservera intactes ses possibilités de recours contre l'**EMPHYTHEOTE** (et ses assureurs) pour tout sinistre à l'origine duquel l'**EMPHYTHEOTE** aurait engagé sa responsabilité.

Par ailleurs, l'**EMPHYTHEOTE** fera son affaire de la souscription des assurances couvrant les risques de dommages aux biens, équipements, produits et marchandises concourant à l'exécution de la présente convention et lui appartenant.

ASSURANCE RESPONSABILITÉ CIVILE

L'**EMPHYTHEOTE** est tenu de souscrire une police d'assurance destinée à garantir les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile exploitation et professionnelle en cas de préjudices causés à des tiers et/ou du bailleur du fait de l'activité qu'il développe.

AMÉNAGEMENT DES GARANTIES

Dans tous les cas l'**EMPHYTHEOTE** sera alors tenu d'incorporer sans délai aux montants de garanties de ses contrats d'assurances la contre-valeur en euros du fait des travaux d'amélioration et des aménagements qu'il aura réalisés au cours de l'exécution de la présente convention.

TRANSFERT DU BÉNÉFICE DES GARANTIES D'ASSURANCE

Dès la fin de la durée du bail, l'**EMPHYTHEOTE** devra transmettre tous les éléments nécessaires, sur simple demande, pour que le bailleur ou éventuellement le nouvel occupant puisse faire valoir pleinement ses droits au titre des contrats d'assurance alors en cours. L'**EMPHYTHEOTE** s'engage à régulariser les sommes dues au titre de ces contrats et des éventuels sinistres en cours d'instruction (franchises notamment), même après cessation du présent bail.

9°) Diminution de valeur - Constructions - Améliorations

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

S'il fait des améliorations ou des constructions qui augmentent la valeur du **BIEN**, 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°) Cession - Sous-location

La cession et la sous-location des droits résultant du présent bail et la constitution d'hypothèque sont soumises aux conditions énoncées aux articles L.1311-2 alinéa 4 et l'article L.1311-3 du code général des collectivités territoriales.

Il pourra hypothéquer les droits réels qui lui sont conférés par le présent bail.

Toute cession ou sous-location devra être réalisée par acte authentique auquel le **BAILLEUR** sera appelé et dont une copie exécutoire lui sera remise sans frais pour lui.

13°) Changement dans la situation du locataire ou du sous-locataire

L'**EMPHYTEOTE** ou, le cas échéant, tout sous-locataire, devra notifier au **BAILLEUR** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans le mois de l'événement, tout changement d'état civil ou de structure juridique ou de changement de présidence pouvant survenir au cours du présent bail ou de ses renouvellements.

14°) Solidarité - Indivisibilité

Les obligations résultant du présent bail pour l'**EMPHYTEOTE** constitueront pour tous ses ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement ou à l'exécution, une charge solidaire et indivisible. Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code civil deviendraient nécessaires, leur coût en sera payé par ceux à qui elles seront adressées.

15°) Fin du bail - Obligation de l'EMPHYTEOTE

A la fin du bail de la durée du bail indiquée aux présentes, à sa sortie, l'**EMPHYTEOTE** devra restituer les lieux en bon état. Il ne pourra pas demander au **BAILLEUR** d'indemnité en contrepartie des améliorations qu'il aura effectuées.

16°) Résiliation - Obligation de l'EMPHYTEOTE

Le **BAILLEUR** peut demander la résiliation du bail :

- à défaut de paiement à l'échéance de deux termes annuels de redevance, constaté dans les conditions fixées à l'article L 451-5 du Code rural et de la pêche maritime,
- en cas d'inexécution des conditions du présent bail.

Après un simple commandement de payer ou une mise en demeure adressée par acte extrajudiciaire resté sans effet pendant un mois, et exprimant la volonté du **BAILLEUR** de se prévaloir de la présente clause en cas d'inexécution dans le délai

précité, le bail sera résilié immédiatement et de plein droit si bon semble au **BAILLEUR**, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et nonobstant toutes offres ou consignations ultérieures.

L'expulsion de l'**EMPHYTEOTE** ou de tous occupants de son chef pourra avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision nonobstant opposition ou appel, sans préjudice de tous dépens et dommages-intérêts, et du droit pour le **BAILLEUR** d'exercer toute action qu'il jugerait utile, sans que l'effet de la présente clause puisse être annulé par des offres réelles passé le délai sus-indiqué.

AUTORISATION - ACTIVITÉ DE L'EMPHYTEOTE

L'**EMPHYTEOTE** déclare faire son affaire personnelle de l'obtention de toute autorisation administrative ou religieuse pour l'exercice de son activité.

REDEVANCE

Le bail est consenti et accepté moyennant une redevance annuelle fixée à un euro (1.00 eur).

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

Le paiement des redevances s'effectuera à la Trésorerie Municipale par virement bancaire.

IMPOTS ET TAXES

L'**EMPHYTEOTE** devra acquitter toutes les contributions et charges relatives à l'activité développée.

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.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants. Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La commune se trouvant en zone 1, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions est annexé.

Absence de sinistres avec indemnisation

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

PUBLICITÉ FONCIÈRE

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

Le présent bail est soumis à la taxe de publicité foncière comme n'étant pas soumis à la taxe sur la valeur ajoutée et ne participant pas à une opération de construction.

La taxe de publicité foncière est due, en application des articles 689 et 742 du Code général des impôts, sur le montant cumulé des redevances et des charges, soit sur la somme de cinquante euros (50,00 eur).

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, les parties déclarent que le montant cumulé des redevances et des charges est évalué pour la durée du bail à cinquante euros (50,00 eur).

L'**EMPHYTEOTE** déclare en outre que la valeur des constructions à édifier s'élève à HUIT CENT MILLE EUROS (800.000,00 EUR).

ELECTION DE DOMICILE

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

COPIE EXECUTOIRE

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

FRAIS

Le montant des droits fiscaux et autres frais de ce bail est à la charge de l'**EMPHYTEOTE**, qui s'oblige à leur paiement.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

PROMESSE DE BAIL

Le **BAILLEUR** confère à l'**EMPHYTEOTE** la faculté de prendre à bail, si bon lui semble, le **BIEN** susdésigné à l'extinction des présentes.

Ledit bail ne pourra être régularisé qu'au profit de l'**EMPHYTEOTE**, le bénéfice de du bail lui étant strictement personnel. Ledit bail aura pour spécialité l'exercice de la prière et sera conclu pour une durée de DIX (10) ans, éventuellement renouvelable.

Les frais, droits et émoluments dudit bail seront à la charge du preneur.

Les conditions financières dudit bail seront définies par le **BAILLEUR** sous le contrôle de l'autorité compétente équivalente à France Domaine.

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.

RENONCIATION A L'IMPREVISION

Les parties écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision.

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstance imprévisible lors de la conclusion du contrat, changement dont aucune des parties n'avait souhaité assumer le risque, et qui rend l'exécution du contrat excessivement onéreuse.

Une telle renonciation ne concerne pas le cas de force majeure caractérisé par l'irrésistibilité et l'imprévisibilité qui impliquent l'impossibilité pour le débiteur d'exécuter son obligation.

Aux termes de l'article 1218 du Code civil « *Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur.*

Si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat. Si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1. »

DEVOIR D'INFORMATION RÉCIPROQUE

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

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

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,

- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne 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 : office.laureaueetassocies@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.

CERTIFICATION D'IDENTITÉ

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.

FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES

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

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

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

DONT ACTE sans renvoi

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