

Beauce

Rue Maurice
Rue Maréchal

Champs

Allee Dr Huot

Perdrix

SECTION : EM

Place
de la
Fontaine
d'Ouche

Boulevard

Gaston

Chanoine

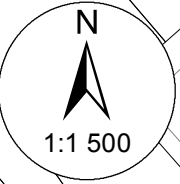
Kir

Boulevard

Allée de la Source

Bachelard

Ruisseau



100679001

BM/JCM/JCM

L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF,
LES

**pour LE BAILLEUR
pour L'EMPHYTEOTE**

A

**DIJON (Côte d'Or), à L'HOTEL DE VILLE pour LE BAILLEUR,
pour L'EMPHYTEOTE,**

**Maître 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, 23 rue Jacques Cellier,**

**A REÇU le présent acte contenant BAIL EMPHYTEOTIQUE 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

La Société dénommée **IMMO EIFFEL**, Société civile immobilière au capital de
1000,00 €, dont le siège est à FONTAINE LES DIJON (21121), 26 rue du Faubourg
Saint Nicolas, identifiée au SIREN sous le numéro 532 786 928 et immatriculée au
Registre du Commerce et des Sociétés de DIJON.

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

D'AUTRE PART

PRESENCE - REPRESENTATION

- La COMMUNE DE DIJON est représentée à l'acte par Monsieur Georges MAGLICA, Adjoint au Maire de Dijon, délégué aux finances et aux affaires juridiques agissant au nom et pour le compte de ladite commune suivant arrêté municipal du 27 mars 2018 déposé en préfecture le 4 avril 2018.

- La Société dénommée IMMO EIFFEL est représentée à l'acte par .

LESQUELS se présentent devant le notaire soussigné pour constater par acte authentique la convention de bail emphytéotique conformément aux articles L 451-1 à L 451-13 du Code rural et de la pêche maritime qu'ils viennent de conclure entre eux.

BAIL EMPHYTÉOTIQUE

La COMMUNE DE DIJON, **BAILLEUR** donne à bail emphytéotique, conformément aux articles L 451-1 à L 451-13 du Code rural et de la pêche maritime, à IMMO EIFFEL **EMPHYTEOTE** qui accepte, le bien dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN

DÉSIGNATION

A DIJON (CÔTE-D'OR) 21000.

Une emprise d'environ 845m². Il est édifié sur le terrain une station-service.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
EM	477	PL DE LA FONTAINE D OUCHE	00 ha 51 a 19 ca
EM	484	7 PL DE LA FONTAINE D OUCHE	00 ha 40 a 90 ca

Total surface : 00 ha 92 a 09 ca

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

Etant ici précisé que :

- La parcelle cadastrée section EM numéro 477 est issue de la parcelle cadastrée même section numéro 417 suivant acte contenant vente et division de parcelle en date du 21 juin 2012 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de DIJON 1 le 22 juin 2012 volume 2012P numéro 6130.
- La parcelle cadastrée EM numéro 484 est issue de la parcelle cadastrée même section numéro 433 par suite du procès-verbal du cadastre n°316 en date du 22 mai 2012, publié au service de la publicité foncière de DIJON 1 le 25 mai 2012 volume 2012P numéro 5338.

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Division cadastrale

La parcelle originairement cadastrée section numéro lieudit pour une contenance de a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes.
La parcelle originairement cadastrée section numéro lieudit pour une contenance de a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes.
Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par géomètre expert à , le sous le numéro .
Une copie de ce document est annexée.

Ce document d'arpentage est annexé à l'extrait cadastral modèle 1, délivré par le service du cadastre, dont le notaire soussigné requiert la publication de l'ensemble des divisions parcellaires relatives sur l'extrait de plan, y compris celles éventuellement non visées par l'opération immobilière objet des présentes, auprès du service de la publicité foncière compétent, simultanément aux présentes.

BORNAGE

Le **PRENEUR** précise qu'un bornage effectué par Géomètre-Expert a fixé les limites du terrain d'assiette.
Ce bornage a été établi par , Géomètre-Expert à , le , et le procès-verbal est annexé.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte administratif de vente du 13 mai 2019 dont une copie est en cours de publication au service de la publicité foncière de DIJON 1.

SERVITUDES

L'**EMPHYTEOTE** profite des servitudes ou les supporte, s'il en existe.

Il résulte d'un acte reçu par Maître JOUFFROY, notaire à DIJON, le 21 décembre 2012, publié au service de la publicité foncière de DIJON 1 le 15 janvier 2013 volume 2013P numéro 380 ce qui suit littéralement rapporté :

« *Future Constitution de Servitudes Conventionnelles :*

Outre les servitudes conventionnelles ci-dessus constituées, le Président de l'association syndical devra constituer avec la SPLAAD, dès la déclaration de la constitution de l'Association Syndical à la préfecture du département où l'association a prévu d'avoir son siège, les servitudes suivantes :

Projet de servitudes à constituer

[...]

4°) Servitude de passage

La SPLAAD concède, à titre réel et perpétuel, ce qui est accepté le Président de l'Association Syndicale de l'ensemble immobilier du Bâtiment Bachelard, une servitude de passage terrestre qui grèvera les parcelles cadastrées section EM n°476 pour 1 are 44 centiares, section EM n°477 pour 51 ares 19 centiares, section EM n°482 pour 24 ares 5 centiares, section EM n°483 pour 7 ares 62 centiares, section EM n° 484 pour une contenance de 40 ares 90 centiares, section EM n°487 pour 9 ares 83 centiares qui sera le 'FONDS SERVANT', et bénéficiera aux parcelles cadastrées section EM n°478 pour une contenance de 1 are 85 centiares et section EM n° 481 pour 77 ares 14 centiares qui seront le 'FONDS DOMINANT'.

Le fonds servant appartient à la SPLAAD comme constituant partie de l'assiette cadastrale de la copropriété anciennement cadastrée section EM n°433 et dont elle avait la propriété de l'ensemble des lots, ainsi qu'il est dit ci-dessus, pour les parcelles cadastrées section EM n°482, 483, 484 et 487. Les parcelles cadastrées section EM n°476 et 477 appartiennent à la SPLAAD, par suite de l'acquisition qu'elle en a faite sur la Ville de Dijon, suivant acte administratif en date du 21 juin 2012 dont une copie authentique a été publiée au Premier Bureau des Hypothèques de DIJON le 22 Juin 2012, volume 2012P n°6130.

Le fonds dominant appartient à l'Association Syndicale de l'ensemble immobilier du Bâtiment Bachelard, comme constituant l'assiette de l'état descriptif de division en volume reçu par Maître Nicolas JOUFFROY, Notaire à DIJON, le 21 Décembre 2012 dont une copie authentique sera publiée au Premier Bureau des Hypothèques de DIJON, avant ou en même temps que les présentes.

Modalités de la servitude - La servitude de passage est concédée à titre réel et perpétuel et s'exercera sur l'ensemble de la parcelle constituant le fonds servant, en tout temps et à toute heure par les propriétaires du fonds dominant, leur famille, leurs employés, préposés, preneurs à bail et visiteurs, puis ultérieurement et dans les mêmes conditions, par les propriétaires successifs. de ce fonds, pour se rendre à celui-ci et en revenir à pied et avec tous véhicule, pour tous les besoins actuels de desserte des constructions édifiées ou qui seront édifiées sur le fonds dominant.

Le propriétaire du FONDS SERVANT devra entretenir continuellement en bon état de viabilité l'ensemble de l'assiette du droit de passage.

Tous les frais d'établissement du passage, y compris les revêtements ou empiètements nécessaires, de son entretien ou de sa réparation sont à la charge exclusive du propriétaire du FONDS SERVANT, qui s'oblige expressément, et seront ultérieurement à la charge exclusive des propriétaires successifs dudit fonds servant.

Le passage devra rester constamment libre pour la circulation, hormis cas de force majeure.

5°) Servitude de trefond

La SPLAAD concède, à titre réel et perpétuel, ce qui est accepté le Président de l'Association Syndicale de l'ensemble immobilier du Bâtiment Bachelard une servitude de trefond qui grèvera la parcelle cadastrée section EM n° 484 pour une contenance de 40 ares 90 centiares, qui sera le "FONDS SERVANT", et bénéficiera aux parcelles cadastrées section EMn°478 pour une contenance de 1 a 85 ca et section EM n° 481 pour 77 ares 14 centiares qui seront le "FONDS DOMINANT".

Le fonds servant appartient à la SPLAAD comme constituant partie de l'assiette cadastrale de la copropriété anciennement cadastrée section Md n°433 et dont elle avait la propriété de l'ensemble des lots, ainsi qu'il est dit ci-dessus.

Le fonds dominant appartient à l'Association Syndicale de l'ensemble immobilier du Bâtiment Bachelard, comme constituant l'assiette de l'état descriptif de division en volume reçu par Maître Nicolas JOUFFROY, Notaire à DIJON, le 13 Décembre 2012 dont une copie authentique sera publiée au Premier Bureau des Hypothèques de DIJON, avant ou en même temps que les présentes.

Modalités de la servitude - La servitude de tréfond est concédée à titre réel et perpétuel pour permettre le passage en trefonds de fourreaux "courant faible" devant alimenter le bâtiment bachelard, et reliant le bâtiment bachelard au bâtiment Kir.

Les propriétaires du FONDS DOMINANT devront remettre en état le FONDS SERVANT après que les travaux d'installation ou d'entretien aient été effectués.

Le propriétaire du FONDS SERVANT s'oblige à s'abstenir de tout fait de nature à nuire au bon fonctionnement et à la conservation des ouvrages, et à n'entreprendre à l'aplomb des conduites aucune opération de construction, d'exploitation ou de plantation qui soit susceptible d'endommager les ouvrages et de gêner les travaux d'entretien.

Le droit de tréfond concédé par le présent acte à titre de servitude réelle et perpétuelle, s'exercera sur la partie teintée en rouge de la parcelle EM n°484, telle que figurant sur le plan de division et de bornage annexé aux présentes.

Lesdites conventions seront conclues sans aucune indemnité de part ni d'autre.

Pour la perception du salaire de Monsieur le Conservateur des Hypothèques, ces servitudes seront évaluées à la somme de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 Euros). »

Il est ici précisé :

- que les servitudes n'ont pas été régularisées à ce jour
- que le **BIEN** objet des présentes n'est pas concerné par la servitude de tréfond
- que la servitude de passage fera l'objet d'une régularisation ultérieure

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**.

2°) 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.

3°) 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 par suite de l'acquisition faite de :

La SOCIETE PUBLIQUE LOCALE D'AMENAGEMENT DE L'AGGLOMERATION DIJONNAISE (SPLAAD), Société Anonyme au capital 2.740.000,00 Euros €, dont le siège est à DIJON (21000), 40 avenue du Drapeau DIJON METROPOLE et inscrite au Registre Du Commerce des Sociétés de DIJON sous le numéro 514 021 856.

Suivant l'acte administratif de vente à DIJON du 13 mai 2019 moyennant un prix stipulé payable après la signature et sur premier appel du vendeur, aujourd'hui entièrement libéré.

Une copie de l'acte est en cours de publication au service de la publicité foncière de DIJON 1.

Antérieurement,

En ce qui concerne la parcelle cadastrée section EM numéro 477 :

Les biens et droits immobiliers appartenaient à la SPLAAD par suite de l'acquisition faite de :

La Commune de DIJON, **BAILLEUR** aux présentes suivant acte administratif de vente du 21 juin 2012 moyennant un prix stipulé payable après signature et sur premier appel du vendeur et aujourd'hui entièrement libéré.

Une copie de l'acte a été publiée au service de la publicité foncière de DIJON 1 le 22 juin 2012 volume 2012P numéro 6130.

Plus antérieurement les biens et droits immobiliers appartenaient à la Commune de DIJON par suite de l'acte administratif en date du 3 novembre 1972 publié au service de la publicité foncière de DIJON 1 le 20 novembre 1972 dépôt 344 volume 642 numéro 17.

En ce qui concerne la parcelle cadastrée section EM numéro 484 :

Les biens et droits immobiliers appartenaient à la SPLAAD, susdésignée, par suite de l'acquisition faite de la Commune de DIJON, **BAILLEUR** aux présentes suivant acte administratif de vente du 29 juin 2011 moyennant un prix payable à terme, à ce jour entièrement soldé.

Une copie de l'acte a été publiée au service de la publicité foncière de DIJON 1 le 30 juin 2011 volume 2011P numéro 6640.

ETAT DES LIEUX

L'**EMPHYTEOTE** prend les biens dans leur état à la date des présentes.
Les parties conviennent de ne pas établir un état des lieux.

DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de QUARANTE CINQ (45) années entières et consécutives prenant effet le 1er juillet 2019 pour finir le 30 juin 2064.

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.

CONDITIONS DE JOUISSANCE

1°) Engagement de construire

L'**EMPHYTEOTE** s'oblige à déposer dans les trois mois de la signature des présentes la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux autorisés par le permis de construire délivré sous le numéro PC 021 231 13 R0141 dont une copie demeure annexée aux présentes.

L'**EMPHYTEOTE** devra procéder à tous travaux nécessaires pour obtenir un certificat de non-contestation de conformité. Il s'oblige également à notifier au **BAILLEUR** lesdits documents.

Les travaux de terrassement devront faire l'objet d'une autorisation préalable du **BAILLEUR**.

L'**EMPHYTEOTE** devra prendre toutes les dispositions utiles pour n'apporter aucun trouble de quelque nature qu'il soit aux propriétés voisines.

L'**EMPHYTEOTE**, ayant seul la qualité de maître de l'ouvrage, restera seul qualifié pour donner les instructions nécessaires à la poursuite 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 des lieux

L'**EMPHYTEOTE** poursuivra la destination des lieux, à savoir aux activités de distribution de carburant et d'énergie. L' **EMPHYTEOTE** pourra affecter les lieux à certaines activités de services de type « laverie » sur autorisation préalable du bailleur.

5°) Affichage sur les murs et bâtiments

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

6°) Réparations locatives ou de menu entretien

L'**EMPHYTEOTE** devra, pendant tout le cours du bail, entretenir tous les édifices en bon état.

7°) 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.

8°) Mise aux normes des bâtiments - Protection de l'environnement - Pollution accidentelle

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 à ce jour avec les règles de protection de l'environnement imposées par l'autorité administrative.

L'**EMPHYTEOTE** informera alors le **BAILLEUR** de toutes les mesures qu'il aura pu prendre pour parvenir à cette mise aux normes techniques.

L'**EMPHYTEOTE** devra, pendant tout le cours du bail, notifier au **BAILLEUR** toute modification du classement de l'exploitation.

En cas de pollution accidentel l'**EMPHYTEOTE** supportera, à ses frais, le confinement du site et en informera le **BAILLEUR**.

L' **EMPHYTEOTE** procédera à toute déclaration, demande d'autorisation, d'agrément ou autre, auprès de la préfecture de la Côte d'Or, relativement aux activités développées et en justifiera auprès du **BAILLEUR**.

9°) 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 que le feu ait été communiqué par un immeuble voisin.

JUSTIFICATION DES ASSURANCES

L'**EMPHYTEOTE** devra justifier de la souscription des garanties d'assurances nécessaires dans un délai de 15 jours à compter de la signature du présent bail.

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'**EMPHYTHEOTE**, 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'**EMPHYTHEOTE** et de lui seul.

Il est bien précisé que tout dommage qui ne serait pas pris en charge par l'assureur de l'**EMPHYTHEOTE** 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'**EMPHYTHEOTE**.

Ainsi, en ce qui concerne les risques qui n'entreraient pas dans les garanties énumérées dans la présente convention, l'attention de l'**EMPHYTHEOTE** 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 des prestations qu'il réalise, que celles-ci soient en cours d'exécution ou terminées.

AMÉNAGEMENT DES GARANTIES

Dans tous les cas l'**EMPHYTEOTE** 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'**EMPHYTEOTE** 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'**EMPHYTEOTE** 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.

10°) Changement du fonds - Constructions - Améliorations

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

Il ne 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 les constructions nouvelles et améliorations revenant au bailleur de plein droit à la fin du bail, quelle qu'en soit la cause, sans indemnité.

L'**EMPHYTEOTE** devra obtenir l'autorisation du **BAILLEUR** pour toute opération ayant pour objet ou finalité la modification des réseaux privés relatifs à l'exploitation de la station service pour les cas où ces opérations nécessiteraient une intervention sur les réseaux publics. L'**EMPHYTEOTE** devra communiquer au **BAILLEUR** le plan de récolement actualisé.

11°) Cession - Sous-location

L'**EMPHYTEOTE** pourra librement céder tous les droits qu'il tient du présent contrat, à condition d'en informer préalablement le **BAILLEUR** dans les formes prévues par l'article 1690 du Code civil.

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

Il pourra librement sous-louer les biens loués pour la durée du bail restant à courir ou pour une durée inférieure sous réserve de respecter la destination des lieux indiquées aux présentes.

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.

12°) 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**.

Le **BAILLEUR** dispose par ailleurs d'un accès permanent aux réseaux et pourra procéder en tout temps, à toute intervention ou mandater toute personne pour toute intervention de quelque nature que ce soit.

Etant ici précisé qu'un plan d'implantation du réseau demeure annexé aux présentes.

13°) Changement dans la situation du locataire

L'**EMPHYTEOTE** 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 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'agissements de l'**EMPHYTEOTE** de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds,
- 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.

17°) Démentèlement - dépollution

Dans un délai de six mois avant l'expiration du bail ou en cas de cessation d'activité ou encore en cas de résiliation du bail, pour quelque cause que ce soit, l'**EMPHYTEOTE** devra procéder au démentèlement du site et à sa dépollution afin de le rendre compatible avec une activité à usage d'habitation. L' **EMPHYTEOTE** remettra au **BAILLEUR** les pièces justificatives du démentèlement complet des installations et de l'absence de pollution du site.

Le **BAILLEUR** pourra décider de conserver la totalité des constructions, aménagements et équipements réalisés par la preneur, lesquels deviendront la

propriété du **BAILLEUR**, sans indemnité, et sans que cette accession ait besoin d'être constatée par écrit.

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.

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.

REDEVANCE

Le bail est consenti et accepté moyennant une redevance annuelle fixée à mille euros (1 000.00 eur).

La redevance sera indexée sur l'indice trimestriel des loyers commerciaux publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

A cet effet, le réajustement, tant à la hausse qu'à la baisse, du loyer s'effectuera, tous les ans à la date anniversaire de l'entrée en jouissance, le dernier indice connu à la date de l'indexation étant alors comparé au dernier indice connu lors de la précédente révision.

Il est précisé que le dernier indice connu à ce jour est ce lui du quatrième trimestre de l'année 2018, savoir : **114,06**.

L'**EMPHYTEOTE** s'oblige à la payer au **BAILLEUR** le PREMIER JUILLET de chaque année, le premier paiement devant être effectué le 1er juillet 2019.

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

AVIS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE DE L'ÉTAT

Les présentes ont été précédées de l'avis du Domaine sur la valeur locative délivré le 13 novembre 2018 et dont une copie demeure annexée aux présentes.

IMPOTS ET TAXES

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

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

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.

DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES

L'**EMPHYTEOTE** fera son affaire personnelle de toute déclaration, agrément, autorisations, relatives à toute installation classée pour l'environnement.

Une copie de la consultation de la base de données Géorisques demeure annexée aux présentes.

INFORMATION DES PARTIES - PLAN

Demeurent annexés aux présentes :

- Le plan des réseaux
- Le plan d'implantation de la station service
- Le plan d'implantation et de réseaux des hydrocarbures

Un exemplaire du plan de récolement est remis ce jour au **BAILLEUR** et à l'**EMPHYTEOTE**

PUBLICITE FONCIERE

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

La taxe de publicité foncière est due sur le montant cumulé des redevances, soit sur la somme de quarante-cinq mille euros (45 000.00 eur), sauf lorsqu'il concourt à la production d'immeubles et dans ce cas se trouve assujetti sur option à la taxe sur la valeur ajoutée.

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 QUARANTE-CINQ MILLE EUROS (45 000.00 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 sont à la charge du **EMPHYTEOTE**, qui s'oblige à leur paiement.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à

tout cleric 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.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions 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.

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.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors

de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

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 sur dix-sept pages

Comprenant

- renvoi approuvé :
- blanc barré :
- ligne entière rayée :
- nombre rayé :
- mot rayé :

Paraphes

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

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.

BAILLEUR	
----------	--

EMPHYTEOTE	
------------	--

NOTAIRE en 2nd	
----------------------------------	--

NOTAIRE	
----------------	--