



## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 26 SEPTEMBRE 2022

DIRECTION DE L'URBANISME ET DE LA STRATEGIE FONCIERE

17

**OBJET : SIGNATURE D'UN BAIL A CONSTRUCTION PAR LA VILLE DE POISSY A L'ASSOCIATION DENOMMEE UNION SPORTIVE ET CULTURELLE POISSY TENNIS DE TABLE, SUR UNE EMPRISE FONCIERE DE 1 430 M<sup>2</sup>, A DETACHER DES PARCELLES SITUÉES A POISSY 42, RUE D'AIGREMONT, CADASTREES SECTION BI 41, 259 ET 261 (GYMNASE MARCEL CERDAN), POUR LA REALISATION D'UNE SALLE DE SPORT ET D'UN CLUB HOUSE ET AUTORISATION DONNER AU MAIRE A INTERVENIR DANS L'ACTE DE VENTE DE L'ASSOCIATION USC POISSY TENNIS DE TABLE**

**DELIBERATION  
APPROUVEE PAR**

**Voix pour**

**Voix contre**

**A L'UNANIMITE**

**Abstention**

**Non-participation au vote**

**Annexe : Bail à construction**

L'an deux mille vingt-deux, le vingt-six septembre à dix-neuf heures, le Conseil municipal, dûment convoqué par Madame le Maire, le vingt septembre deux mille vingt-deux, s'est assemblé sous la présidence de Mme BERNO DOS SANTOS, Maire,

**PRESENTS :**

Mme BERNO DOS SANTOS, Mme CONTE, M MONNIER, Mme SMAANI, M MEUNIER, Mme GRIMAUD, M NICOT, Mme HUBERT, Mme EMONET-VILLAIN, M ROGER, Mme TAFAT, M DOMPEYRE, Mme DEBUISSER, Mme BELVAUDE, M GEFFRAY, Mme KOFFI, Mme OGGAD, M LEFRANC, M JOUSSEN, Mme MESSMER, M DREUX, M DJEYARAMANE, M MOULINET, Mme GUILLEMET, M LARTIGAU, Mme BARRE, Mme LEPERT, M PLOUZE-MONVILLE, M DUCHESNE, M LUCEAU, M SEITHER, Mme MARTIN, M MASSIAUX, M LOYER

**ABSENTS EXCUSES :**

M DE JESUS PEDRO, M PROST, M POCHAT, Mme GRAPPE, Mme ALLOUCHE

**POUVOIRS :**

M DE JESUS PEDRO à M MONNIER  
M PROST à Mme CONTE  
M POCHAT à Mme SMAANI  
Mme GRAPPE à Mme GRIMAUD  
Mme ALLOUCHE à Mme TAFAT

**SECRETAIRE :**

M MONNIER

Les Membres présents forment la majorité des Membres du Conseil en exercice, lesquels sont au nombre de 39.

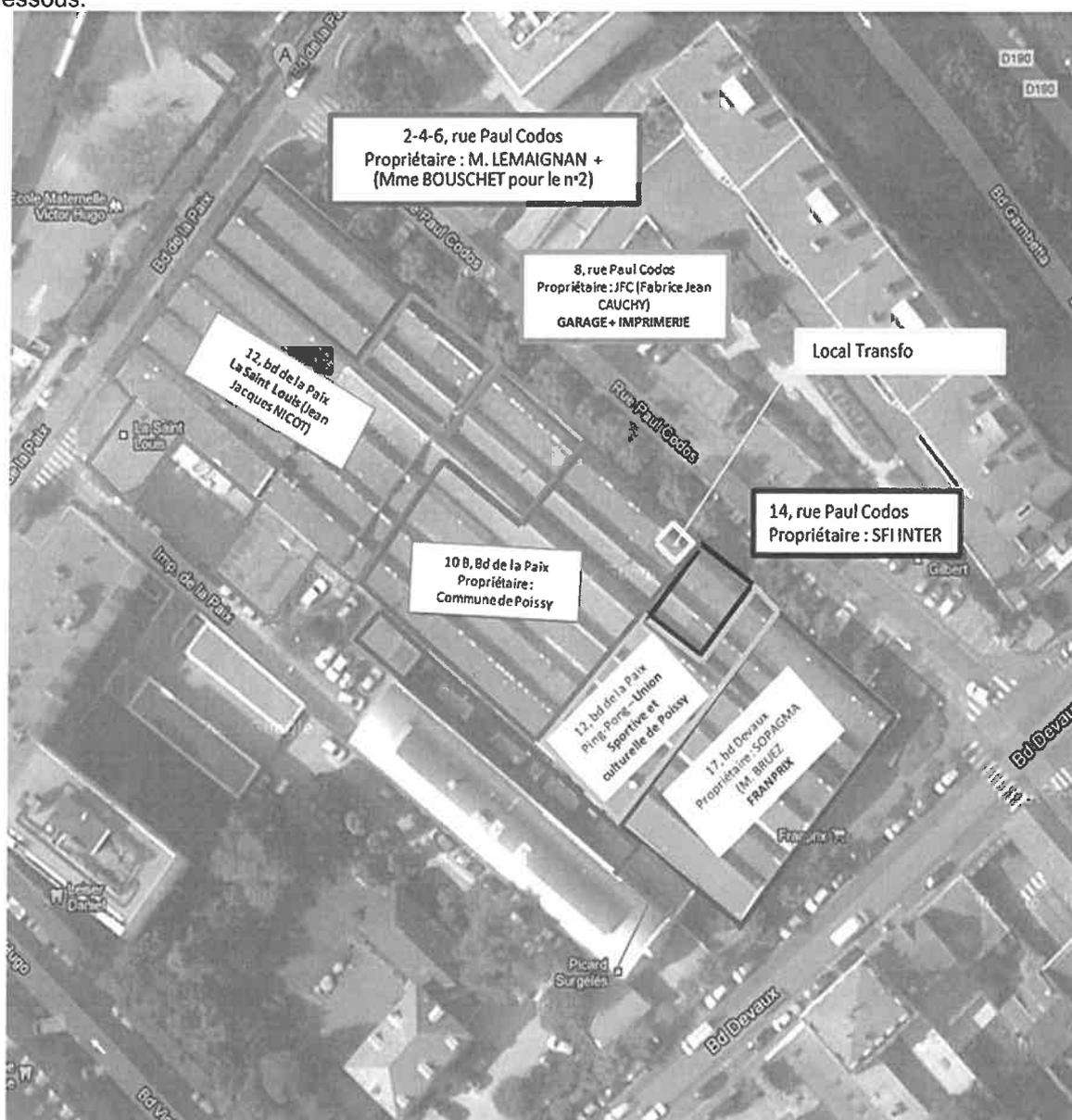
.....

## RAPPORT AU CONSEIL MUNICIPAL DE MONSIEUR PATRICK MEUNIER

Il est rappelé aux membres de l'assemblée délibérante que les sociétés Akera Développement, Interconstruction et la Société d'Economie Mixte d'Aménagement de Poissy (SEMAP) se sont associées afin de développer en co-promotion un projet immobilier mixte à destination d'habitation (logements familiaux, co-living, résidence services séniors), de commerces, et d'équipement sportif à destination de l'association Saint-Louis de Poissy, au sein de « l'îlot Codos », composé d'un ensemble immobilier, situé à Poissy entre le boulevard de la Paix et le boulevard Devaux, longé par la rue Codos, d'une superficie totale de 6 153 m<sup>2</sup>.

Le site est occupé par un bâtiment industriel, qui abritait jusqu'en 1960 l'ancienne usine SOCAM. Aujourd'hui, l'ensemble immobilier est placé sous le régime de la copropriété, avec des commerces, des associations et des locaux d'activités. Le bâtiment est fortement dégradé et ne répond plus aux exigences de sécurité et de salubrité, notamment en ce qui concerne les associations la Saint-Louis de Poissy et l'USC Poissy Tennis de Table (USCPTT).

Les biens et droits immobiliers, propriété de l'association USCPTT, sont représentés en jaune ci-dessous.



15, bd Devaux  
Propriétaire : SCI Les Trois B ( Jean Briand)  
**ALEXANDRE B - DÉCORATION**

Accusé de réception en préfecture  
078-217804988-20220926-CM\_20220926\_17-DE  
Date de réception préfecture : 28/09/2022

Le projet de construction porté par les opérateurs et avec l'approbation préalable de la ville de Poissy, est de réaliser un programme innovant mixant locaux associatifs, logements, résidence de services et commerces, avec pour objectif, de maintenir l'activité associative existante et plus particulièrement l'association La Saint Louis de Poissy et ce, dans des locaux neufs agrandis, sécurisés et mieux adaptés.

En revanche, il n'est pas possible de pérenniser sur le site actuel, l'association USCPTT.

L'ensemble des parties, opérateurs, commune de Poissy, association, ont décidé d'un commun accord, la relocalisation de l'association sur le foncier de la commune de Poissy au sein du stade Marcel Cerdan, par la construction, à la charge des opérateurs, dans le cadre d'un contrat de promotion immobilière, d'une salle de sport dédiée à la pratique du tennis de table, et d'un club house, sur un terrain qui sera mis à disposition par la commune de Poissy au moyen d'un bail à construction au profit de l'association USCPTT.

L'association USCPTT cède en parallèle aux opérateurs susnommés ses biens et droits immobiliers au sein de la copropriété située rue Paul Codos, lots 29 et 10, dont elle est propriétaire au terme d'un acte notarié en date du 25 février 1976.

Dans ledit acte, il était expressément mentionné « *qu'au cas où l'acquéreur n'aurait plus aucune utilité de l'immeuble vendu, celui-ci s'oblige à le rétrocéder à la ville de Poissy* ».

La commune devra donc intervenir pour la signature de l'acte de vente des lots appartenant à l'association USCPTT afin de renoncer à toutes charges et conditions stipulées dans l'acte du 25 février 1976.

En effet, il n'y a plus d'intérêt que la commune de Poissy reprenne ces locaux qui sont au cœur du projet Paul Codos, avec la réalisation de logements diversifiés (accession à la propriété, résidence sénior, co-living), le maintien et le développement d'une offre commerciale, ainsi que la pérennisation de l'association Saint Louis, en d'autres termes, un projet structurant et d'intérêt général pour la commune.

Il convient en conséquence, de délibérer pour approuver la renonciation par la commune de Poissy à toutes charges et conditions stipulées dans l'acte du 25 février 1976.

Les sociétés Akera et Interconstruction ont déposé, le 24 juin 2022, une demande de permis de construire pour la création d'une salle de sport et d'un club house d'une surface plancher de 953 m<sup>2</sup> qui vient s'implanter au sein du complexe sportif Marcel Cerdan, sur un terrain d'une superficie de 1 430 m<sup>2</sup>, situé sur les parcelles appartenant au domaine public communal, cadastrées section BI 41, BI 259 et BI 261 d'une emprise totale de 16 500 m<sup>2</sup>. Le projet occupera la partie nord des parcelles BI 259 et 261 et la partie sud de la parcelle BI 4. Le terrain mis à disposition était utilisé pour partie comme parc de stationnement du gymnase Marcel Cerdan.



La Direction de la Stratégie Foncière de la commune, s'est donc rendue sur place le 28 juin 2022 et a constaté la désaffectation de l'emprise foncière concernée.

Par délibération du 11 juillet 2022, le conseil municipal a entériné la désaffectation de l'emprise foncière de 1 430 m<sup>2</sup> et a prononcé son déclassement du domaine public.

Le bail à construction est consenti pour une durée de 50 (cinquante) ans, moyennant un loyer de soixante-dix mille euros (70 000 €), payable en une seule fois le jour de la signature du bail à construction. Le loyer ne sera pas assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée.

L'ensemble des frais sera à la charge de de l'association USCPTT.

Le bail comportera notamment les conditions particulières ci-après :

- En cas de disparition de l'association pendant la durée du bail, les locaux reviendront gratuitement à la commune,
- L'obligation pour l'USCPTT de gérer le bâtiment pour garantir sa bonne conservation, en l'entretenant et le rénovant comme il se doit.

Il est précisé que le service de France Domaine a estimé le montant du loyer à 65 000 €, avec une marge de négociation de 10%, le loyer de 70 000 € est donc dans la fourchette du montant estimé par France Domaine.

En conséquence, il est proposé au Conseil Municipal :

- D'autoriser Madame le Maire ou son représentant à intervenir à l'acte de vente à recevoir par Maître DELFAUD, notaire à POISSY, par l'association USCPTT de ses biens et droits dépendant de l'immeuble en copropriété situé rue Paul Codos à Poissy afin que la commune renonce à toutes charges et conditions stipulées dans l'acte du 25 février 1976 ;
- d'approuver et d'autoriser Madame le Maire ou son représentant à signer le bail à construction avec l'association USC Poissy Tennis de table (USCPTT), sur une emprise de 1 430 m<sup>2</sup> environ, située à Poissy, 42, rue d'Aigremont, sur la partie nord des parcelles BI 259 et 261 et sur la partie sud de la parcelle BI 41, pour une durée de 50 (cinquante) ans, à compter du jour de la signature dudit bail à construction, moyennant un loyer de soixante-dix mille euros (70 000 €), loyer non assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée, payable en une seule fois le jour de la signature du bail à construction, ainsi que toutes les pièces s'y rapportant pour réaliser et formaliser ce bail à construction, par l'intermédiaire d'un acte notarié conforme aux usages en la matière, et plus généralement faire tout ce qui pourra s'avérer utile ou nécessaire pour finaliser la conclusion et l'exécution de ce bail à construction.

Le Conseil municipal est invité à délibérer.

-----

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L. 2121-29, L. 2241-1 et R. 2241-1 à R. 2241-5,

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques, et notamment son article L. 2141-1,

Vu la loi n° 95-127 du 8 février 1995, ayant trait à la lutte contre la corruption et plus particulièrement le chapitre III, article 11,

Vu la loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001 portant mesures urgentes de réformes à caractère économique et financier, et notamment son article 23,

Vu l'arrêté du 5 décembre 2016 modifiant l'arrêté du 17 décembre 2001 qui avait modifié l'arrêté du 5 septembre 1986 relatif aux opérations immobilières poursuivies par les collectivités et organismes publics, et notamment son article 1<sup>er</sup> qui précise que, pour les opérations immobilières d'un montant supérieur à 180 000 €, la saisine des Domaines est obligatoire,

Vu la circulaire du 12 février 1996 relative aux opérations immobilières réalisées par les collectivités territoriales et certains de leurs établissements publics,

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise, approuvé le 16 janvier 2020,

Vu les négociations entreprises entre la commune de Poissy, les opérateurs susnommés et l'association USC Poissy Tennis de table, pour la relocalisation de leur activité sur l'emprise foncière du gymnase Marcel Cerdan,

Vu l'accord par lequel la commune de Poissy consent un bail à construction à l'association USCPTT sur une emprise foncière de 1 430 m<sup>2</sup> environ au sein de l'enceinte du gymnase Marcel Cerdan, 42, rue d'Aigremont, pour la relocalisation de leur activité sur ce nouveau site, avec la construction d'une salle de sport et d'un club house, d'une surface plancher de 953 m<sup>2</sup> environ, moyennant un loyer de 70 000 €, pour une durée de 50 ans,

Vu l'avis des Domaines en date du 23 août 2022,

Vu le titre de propriété de l'USCPTT du 25 février 1976,

Vu les plans établis par le cabinet de géomètre,

VU la délibération du conseil municipal du 11 juillet 2022, constatant la désaffectation de l'emprise foncière de 1 430 m<sup>2</sup> et prononçant son déclassement du domaine public,

Vu le projet de bail à construction, rédigé par Maître DELFAUD, notaire associé à Poissy,

Vu l'avis de la commission Environnement, urbanisme, travaux et voirie,

Considérant l'obligation pour la commune de Poissy d'intervenir à l'acte de vente des biens et droits immobiliers appartenant à l'USCPTT dans l'immeuble en copropriété rue Paul Codos, pour renoncer aux charges et conditions stipulées dans l'acte du 25 février 1976,

Considérant qu'il est nécessaire pour la commune de Poissy de favoriser la relocalisation de l'association USCPTT, pour lui permettre de poursuivre son activité de tennis de table, tout en réalisant le projet Paul Codos,

Considérant l'accord intervenu entre les différentes parties, pour la relocalisation de l'association sur le foncier de la commune de Poissy, au sein du stade Marcel Cerdan, par la construction à la charge des opérateurs dans le cadre d'un contrat de promotion immobilière d'une salle de sport dédiée à la pratique du tennis de table, et d'un club house, sur une emprise foncière de 1 430 m<sup>2</sup> environ,

Considérant qu'un bail à construction doit être conclu entre la commune de Poissy et l'association USCPTT,

LE CONSEIL,

Vu le rapport,

Après en avoir délibéré,

**DECIDE :**

**Article 1<sup>er</sup> :**

D'approuver le bail à construction avec l'association USC Poissy Tennis de table (USCPTT), sur une emprise de 1 430 m<sup>2</sup> environ située à Poissy, 42, rue d'Aigremont, sur la partie nord des parcelles BI 259 et 261 et sur la partie sud de la parcelle BI 41.

**Article 2 :**

D'autoriser Madame le Maire, ou le cas échéant à subdéléguer à l'un de ses adjoints, à signer le bail à construction avec l'association USC Poissy Tennis de table, pour une durée de 50 (cinquante) ans, à compter du jour de la signature dudit bail à construction, moyennant un loyer de soixante-dix mille euros (70 000 €), loyer non assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée, payable en

signature du bail à construction, ainsi que toutes les pièces s'y rapportant pour réaliser et formaliser ce bail à construction, par l'intermédiaire d'un acte notarié conforme aux usages en la matière, et plus généralement faire tout ce qui pourra s'avérer utile ou nécessaire pour finaliser la conclusion et l'exécution de ce bail à construction.

**Article 3 :**

De motiver la signature de ce bail à construction par le fait que la commune de Poissy a besoin de maintenir et pérenniser l'activité associative existante sur son territoire.

**Article 4 :**

D'autoriser Madame le Maire, ou son représentant, à intervenir à l'acte de vente à recevoir, par Maître DELFAUD, Notaire à Poissy, par l'association USC Poissy Tennis de table, de ses biens et droits dépendant de l'immeuble en copropriété situé rue Paul Codos à Poissy, afin de renoncer à toutes charges et conditions stipulées dans l'acte du 25 février 1976.

**Article 5 :**

De dire que les recettes seront inscrites au budget de l'année en cours.

**Article 6 :**

De donner pouvoirs à Madame le Maire pour exécuter la présente délibération.



**Le Maire,  
Vice-présidente de la Communauté urbaine  
Grand Paris Seine et Oise,  
Conseillère régionale d'Île-de-France,**

**Sandrine BERNO DOS SANTOS**

**BAIL A CONSTRUCTION  
POISSY CODOS**

31050501  
JMG / ALA /



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

**[www.137notaires.fr](http://www.137notaires.fr)**

Accusé de réception en préfecture  
078-217804988-20220926-CM\_20220926\_17-DE  
Date de réception préfecture : 28/09/2022

31050501  
JMG/ALA/

L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX,  
LE ,  
À ,

Maître Jean-Marie GUIBERT, Notaire associé de la société dénommée « 137 Notaires », société à responsabilité limitée titulaire d'un Office Notarial sis à Paris (75007), 137 rue de l'Université ,

Avec la participation de Maître Jean DELFAUD, notaire à POISSY (78300), 11 boulevard Devaux, assistant le BAILLEUR.

Ici présent

À RECU, à la requête des parties ci-après identifiées, le présent acte contenant BAIL À CONSTRUCTION.

#### IDENTIFICATION DES PARTIES

- "BAILLEUR" -

La **Commune de POISSY**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département des Yvelines, dont l'adresse est à POISSY (78300), Place de la République, identifiée au SIREN sous le numéro 217804988.

Dénommée ci-après par le vocable le "BAILLEUR".

Accusé de réception en préfecture  
078-217804988-20220926-CM\_20220926\_17-DE  
Date de réception préfecture : 28/09/2022

Projet du 29 août 2022

Madame Sandrine DOS SANTOS

- Maire de la Commune de POISSY, demeurant en l'Hôtel-de-Ville de ladite Commune, élu à cette fonction aux termes d'une délibération du conseil municipal en date du **3 juillet 2022** dont une copie certifiée conforme est demeurée annexée ci-après. Ladite délibération du conseil municipal rendue exécutoire le **4 juillet 2022** en vertu de l'article L 2131-1 du code général des collectivités territoriales, ainsi qu'il résulte d'une mention apposée sur ladite décision municipale.

- Agissant en sa dite qualité et dûment autorisé à l'effet des présentes en vertu des pouvoirs qui lui ont été donnés aux termes d'une délibération du Conseil Municipal numéro [\*] en date du [\*]. Ladite délibération du Conseil Municipal du [\*] affichée en mairie le [\*] et rendue exécutoire le [\*], en vertu de l'article L 2131-1 du code général des collectivités territoriales, ainsi qu'il résulte de deux mentions apposées sur ladite délibération du Conseil Municipal. Une copie de ladite délibération du Conseil Municipal numéro [\*] en date du [\*] est demeurée annexée ci-après.

Madame Sandrine BERNO DOS SANTOS empêché, a délégué ses pouvoirs à [\*], [\*] adjoint au Maire, demeurant en cette qualité professionnellement à POISSY (Yvelines) en l'Hôtel de Ville, aux termes d'un arrêté numéro [\*] de Monsieur le Maire portant délégation de signature en date du [\*], dont une copie certifiée conforme est demeurée annexée ci-après. Cet arrêté est devenu exécutoire en application de l'article L 2131-1 du code général des collectivités territoriales, par suite du dépôt d'un exemplaire qui a été effectué en Préfecture, le [\*].

[\*] est ici présent et, ès qualités, déclare :

- que la délibération du [\*] a été prise au vu d'un avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat formulé par Monsieur le Directeur des Services Fiscaux des Yvelines, en date du 23 août 2022, dont une copie est demeurée ci-annexée ;
- que la délibération susvisée a été régulièrement affichée en Mairie de POISSY et qu'elle n'a fait l'objet d'aucun retrait ;
- qu'il n'a été reçu à ce jour aucune notification de recours ou d'opposition à l'encontre des délibérations du Conseil Municipal susvisées, ainsi déclaré.
- que Monsieur le Préfet des Yvelines n'a formulé à ce jour aucune demande d'informations, d'éléments ou de pièces complémentaires pendant le délai légal qui lui était imparti à l'encontre de ladite délibération,
- que, par suite, la délibération sus-visée revêt à ce jour un caractère exécutoire et qu'elle est purgée du délai de recours des tiers.

- "**PRENEUR**" -

L'Association dénommée **UNION SPORTIVE ET CULTURELLE DE POISSY**, Association déclarée, déclarée à la sous-Préfecture de SAINT-GERMAIN-EN-LAYE le 16 octobre 1964 sous le numéro 85, identifiée au SIREN sous le numéro 413556341, dont le siège est à POISSY (78300), 10 rue Paul Codos.

Dénommée ci-après par le vocable le "**PRENEUR**".

Accusé de réception en préfecture 078-217804988-20220926-CM_20220926_17-DE Date de réception préfecture : 28/09/2022
--

Projet du 29 août 2022

**[\*]** (nom, prénoms, profession, domicile), à ce présent(e) ;

- Agissant en sa qualité de président fonction à laquelle **[\*]** a été nommée pour une durée de **[\*]** ans, suivant décision de l'assemblée générale des membres de l'association en date du **[\*]**, dont un extrait certifié conforme est ci-annexé ;

- Déclarant que l'Association se conforme entièrement aux statuts et règlements de la Fédération Française de Tennis de Table et agit dans son intérêt ;

- Garantissant que les membres de l'Association ont été convoqués conformément à l'article 11 de ses statuts renvoyant à l'article 10 desdits statuts ;

- Ayant les pouvoirs nécessaires à l'effet du présent acte en vertu d'une délibération de l'assemblée générale extraordinaire des membres de l'association en date du 24 juin 2022 dont une copie certifiée conforme est ci-annexée.

### DÉCLARATIONS

Le représentant ès-qualités du Bailleur déclare et garantit les informations suivantes sans lesquelles le Preneur n'aurait pas contracté :

- avoir le statut de collectivité territoriale de droit public ;
- avoir la pleine capacité pour contracter selon les termes et conditions des présentes, ainsi qu'il en a justifié au Notaire soussigné par la production des délibérations approuvées aux séances du Conseil municipal en date du **[\*]**

Le représentant ès-qualités du Preneur déclare et garantit les informations suivantes sans lesquelles le Bailleur n'aurait pas contracté :

- depuis l'établissement de ses statuts et de ses actes modificatifs, énoncés ci-dessus, et la délivrance des documents justifiant la déclaration à l'administration préfectorale et l'insertion au Journal officiel sus-indiqués, il n'est intervenu aucun événement susceptible d'en modifier la teneur ou la portée ni de faire l'objet d'une déclaration complémentaire ;
- l'immeuble objet des présentes est strictement nécessaire à l'accomplissement du but de l'association.
- qu'il ne fait l'objet d'aucune mesure ou procédure relative aux dirigeants associatifs et qu'il n'est pas frappé d'une incompatibilité, d'une interdiction ou d'une déchéance pour l'exercice de cette fonction ;
- ne pas être frappé d'une mesure de procédure collective ou de prévention des difficultés ;

En outre le représentant du Preneur déclare jouir du plein exercice de ses droits civiques.

Le représentant du Bailleur et celui du Preneur déclarent chacun en ce qui le concerne tant pour lui-même que pour la personne morale qu'il représente :

- ne pas être en infraction avec la législation et la réglementation les concernant ;

Accusé de réception en préfecture 078-217804988-20220926-CM_20220926_17-DE Date de réception préfecture : 28/09/2022
--

- ne faire l'objet d'aucune mesure ou procédure susceptible de restreindre sa capacité civile ou de mettre obstacle à la libre disposition de ses biens ou de ses fonds ;
- ne pas être pas en état de cessation de paiement.

### **DOCUMENTS RELATIFS À LA CAPACITÉ DES PARTIES**

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

#### **Concernant Commune de POISSY**

- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

#### **Concernant l'association UNION SPORTIVE ET CULTURELLE DE POISSY**

- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

### **FORME DES ENGAGEMENTS**

Les engagements souscrits et les déclarations faites aux termes des présentes qui constituent un Bail à construction seront indiqués comme émanant directement des Parties, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

### **INTERPRÉTATION**

De convention expresse entre les Parties, les stipulations des présentes emportent novation de tout accord ou convention antérieurs à la signature des présentes, ainsi que tout accord ou convention quelconque, qui pourrait résulter d'échange de courriers antérieurs à la signature du Bail à construction.

Pour les clauses indiquant un délai en nombre de jours, à défaut de stipulation contraire, il s'agit de jours calendaires.

A moins qu'une autre définition en soit donnée par les présentes, les termes en majuscules utilisés dans le présent Bail ont la signification qui leur est attribué au paragraphe « *Définitions* ».

Les titres attribués aux Articles et aux Annexes de l'acte authentique des présentes sont donnés à titre indicatif et ne peuvent pas être pris en considération pour l'interprétation ou l'application des stipulations du Bail à construction et de ses Annexes.

Les Annexes des présentes font intégralement partie de celui-ci et auront la même valeur juridique.

Toutefois, en cas de contradiction entre une stipulation des présentes et celles d'une Annexe, les stipulations des présentes prévaudront.

Toutes les références faites à une personne comprennent ses successeurs, ayants-droit ou toute autre personne venant aux droits et obligations de cette personne, de quelle que manière que ce soit.

### **DÉFINITIONS**

Dans un but de simplification, certains termes auront, au cours des Présentes, une acception spéciale :

**"Annexe(s)"** : désigne tous les documents joints aux Présentes, formant corps avec celui-ci.

**"Article(s)"** : désigne tout article de l'Acte de Bail à construction.

**"Bail" ou "Bail à construction"** : désigne indistinctement les présentes constitutives d'un bail à construction - en ce compris ses Annexes,

**"Bailleur"** : désigne la Commune de POISSY dénommée ci-dessus identifiée et domiciliée ;

**"Bâtiment"** : désigne les constructions à édifier sur l'Immeuble loué

**"Contrat de promotion immobilière"** : désigne le mandat d'intérêt commun conclu entre l'association UNION SPORTIVE ET CULTURELLE DE POISSY dénommée ci-dessus identifiée et domiciliée et la société dénommée [\*] aux termes duquel cette dernière, maître d'œuvre, s'est obligée envers l'association UNION SPORTIVE ET CULTURELLE DE POISSY, maître de l'ouvrage, à faire procéder, pour un prix convenu, au moyen de contrats de louage d'ouvrage, à la réalisation du Bâtiment ainsi qu'à procéder elle-même ou à faire procéder, moyennant une rémunération convenue, à tout ou partie des opérations juridiques, administratives et financières concourant au même objet.

**"Frais"** : désigne le salaire du Conservateur, la taxe de publicité foncière (droits d'enregistrement), les rôles, les émoluments et honoraires de notaire, le coût des pièces et documents administratifs nécessaires au Bail emphytéotique administratif. À l'exclusion de tous frais de mainlevée d'inscription et des coûts des conseils extérieurs des Parties autres que les notaires rédacteur et participant.

**"Immeuble loué"** : désigne le terrain à bâtir sur lequel sera édifié le Bâtiment, objet du présent Bail à construction.

**"Jour Ouvré"** : désigne un jour ouvré, c'est à dire autre qu'un samedi, un dimanche ou un jour férié.

**"Locataire(s) "** : désigne, le cas échéant au singulier un des futurs occupants de l'Immeuble Loué, qui aura conclu à cet effet une Convention de location avec le Preneur postérieurement aux présentes, et au pluriel tout ou partie desdits occupants.

**"Notaire Participant "** : désigne Maître Jean DELFAUD, Notaire à POISSY (78300), 11 boulevard Devaux ;

**"Notaire Soussigné "** : désigne Maître Jean-Marie GUIBERT Notaire à PARIS (75007), 137, rue de l'Université, rédacteur du Bail à construction ;

**"Pacte de préférence "** : désigne le droit conventionnel de location prioritaire par le Preneur l'Immeuble loué objet des Présentes ;

**"Partie(s) "** : désigne le Bailleur et/ou le Preneur

**"Preneur"** : désigne l'association UNION SPORTIVE ET CULTURELLE DE POISSY dénommée ci-dessus identifiée et domiciliée

**"Présentes "** : désigne le Bail à construction

**"Surface de plancher "** : désigne la surface de plancher que projette de réaliser l'Acquéreur telle que celle-ci est définie par les articles L111-14 et R111-22 du Code de l'urbanisme, dans leur rédaction à ce jour en vigueur.

**LESQUELS**, préalablement au bail à construction objet des présentes, ont exposé ce qui suit:

**EXPOSE PREALABLE**

**PROPRIÉTÉ DU TERRAIN**

Le Bailleur est propriétaire d'un ensemble immobilier actuellement non bâti, situé à POISSY (78300) 42 rue d'Aigremont d'une superficie globale de UN HECTARE SOIXANTE CINQ CENTIARES, ayant fait l'objet d'une affectation à l'usage du public et appartenant au domaine public de la Commune, qui sera plus amplement désigné ci-après, pour en avoir fait l'acquisition, savoir :

- concernant la parcelle cadastrée section BI numéro 41 suivant acte de vente reçu par Maître BINET, notaire à POISSY le 21 septembre 1972 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de Versailles 3 le 16 octobre 1972, volume 1106 numéro 4

- concernant la parcelle cadastrée section BI numéro 259 (issue de la parcelle BI numéro 29) suivant acte de vente reçu par Maître BINET, notaire à POISSY le 21 septembre 1972 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de Versailles 3 le 31 octobre 1972, volume 1126 numéro 2

- concernant la parcelle cadastrée section BI numéro 261 (issue de la parcelle BI numéro 30) suivant acte de vente reçu par Maître BINET, notaire à POISSY le 21 septembre 1972 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de Versailles 3 le 31 octobre 1972, volume 1126 numéro 3

Ce terrain fait partie de son domaine privé suite à une procédure de déclassement.

### **Procédure de déclassement**

Aux termes d'une délibération du Conseil municipal de la **Mairie de POISSY** en date du **11 juillet 2022** transmise en Préfecture, le Bailleur a :

- constaté la désaffectation à l'usage direct du public de l'emprise dont il s'agit,
- et en conséquence procédé à son déclassement du domaine public de la Commune conformément aux dispositions de l'article L2141-1 du Code général de la propriété des personnes publiques.

Une ampliation de cette délibération est annexée.

Le représentant du Bailleur, ès-qualité, déclare, savoir :

- que la délibération a fait l'objet des formalités de publicité légale à savoir **[\*]**
- que le délai de **[\*]** mois prévu par **[\*]** s'est écoulé sans qu'il y ait eu notification d'un recours devant le Tribunal administratif pour acte contraire à la légalité,
- que le Bien est désaffecté à ce jour, ainsi justifié par un certificat délivré par le Maire de la Commune de POISSY en date du 28 juin 2022 et dont la copie est annexée.

### **CONSTRUCTIONS PROJETÉES**

Le Preneur s'engage, aux termes des présentes, à faire édifier sur l'Immeuble loué dans le cadre d'une maîtrise d'ouvrage déléguée un bâtiment à usage de salle de sport et de club house, le tout comprenant un espace de pratique sportive, des vestiaires et sanitaires un espace bar/cuisine et des locaux administratifs et techniques.

L'emplacement de ce Bâtiment figure sur un plan masse, et un jeu de plans, coupes et élévations, montre leur future consistance. Ces documents établis par le Cabinet MORAND-LEGRIX ARCHITECTES architectes à MONTROUGE (92120), 48 rue Maurice Arnoux et certifiés par le Preneur, sont annexés.

### **CONTRAT DE PROMOTION IMMOBILIÈRE**

A cette fin et pour remplir son obligation de construire, le Preneur a conclu avec la société dénommée SAS POISSY CODOS un Contrat de promotion immobilière sous seing privé en date à **[\*]** du **[\*]** en vue de l'édification du centre sportif ci-dessus désigné lequel prévoit notamment :

La réalisation pour le compte du Preneur, dans les conditions définies au Contrat et au prix convenu, des travaux nécessaires à la réalisation d'un bâtiment à usage de salle de sport et de club house, le tout comprenant un espace de pratique sportive, des vestiaires et sanitaires un espace bar/cuisine et des locaux administratifs et techniques, au moyen de contrats de louage d'ouvrage, ainsi qu'à procéder ou faire procéder aux opérations juridiques, administratives et financières concourant au même objet.

La société dénommée SAS POISSY CODOS sera garante de l'exécution des obligations mises à la charge des personnes avec lesquelles elle aura traité au nom du Preneur.

D'un commun accord la société dénommée SAS POISSY CODOS et le Preneur, il est expressément convenu que ce contrat de promotion immobilière est régi par les dispositions des articles 1831-1 à 1831-5 du Code civil dans la mesure où il n'y est pas dérogé par les présentes et par les dispositions des présentes

Les obligations de la société dénommée SAS POISSY CODOS relatives à la réalisation de la construction du bâtiment désigné ci-dessus seront principalement celles qui sont énumérées dans ce contrat de promotion immobilière ainsi que toutes celles habituelles en la matière et qui seront nécessaires pour les besoins de ladite construction.

#### **PERMIS DE CONSTRUIRE**

Une demande de permis de construire a été déposée par la société INTERCONSTRUCTION et la société AKERA, associées de la société dénommée SAS POISSY CODOS, en date du 14 juin 2022 auprès de la Mairie de POISSY, ayant pour objet la construction du Bâtiment désigné ci-dessus représentant une surface de plancher de 953 m<sup>2</sup>.

Un arrêté de permis de construire a été délivré le [\*\*], par la Mairie de POISSY, sous le numéro [\*\*], en vue de l'édification [\*\*]

Ledit permis de construire régulièrement affiché sur le terrain ainsi qu'il résulte de trois procès-verbaux de constat d'affichage établis par Maître [\*\*], Huissier de Justice à [\*\*], les [\*\*].

A la date de la signature des présentes, le permis de construire n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux ou contentieux ni d'aucun retrait ainsi déclaré par le preneur et ainsi qu'il résulte, savoir :

- d'un certificat de non recours et de non retrait délivré par la Mairie de POISSY, en date du [\*\*] ;
  - d'une attestation délivrée par le Tribunal Administratif de VERSAILLES en date du [\*\*]
- Le permis est donc définitif.

#### **CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DE LA CONSTRUCTION PROJETÉE**

Les normes de construction, le genre et la qualité des matériaux devant être utilisés, ainsi que leur mode d'utilisation, ont été précisés dans une notice descriptive sommaire devant servir de base aux marchés qui seront conclus par le Preneur avec ses entrepreneurs et fournisseurs pour l'ensemble des travaux de construction du Bâtiment et de ses équipements qu'ils soient collectifs, extérieurs.

Un exemplaire de cette notice descriptive sommaire des conditions et caractéristiques techniques de l'opération de construction projetée, visé par les Parties, est demeuré ci-annexé après mention.

**Ceci exposé**, les parties ont convenu de signer un Bail à construire dont les dispositions conventionnelles sont ainsi précisées.

### **BAIL A CONSTRUCTION**

Le Bailleur, par ces présentes, donne à Bail à construction, dans les termes des articles L 251-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, au Preneur, ici représenté et qui accepte, l'immeuble loué dont la désignation suit.

Les parties déclarent que ce Bail a été librement négocié entre elles de bonne foi conformément à l'article 1104 du Code civil et qu'en aucun cas il n'est constitutif d'un contrat d'adhésion.

### **DEVOIR D'INFORMATION RÉCIPROQUE**

Les parties reconnaissent que le notaire soussigné les a informé de leur devoir d'information au titre de l'article L'article 1112-1 du Code civil .

Elles se sont échangées réciproquement les informations nécessaires à la conclusion des présentes et notamment celles dont l'un avaient connaissance et que l'autre ignoraient légitimement.

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

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.

### **IDENTIFICATION DU BIEN**

#### **DÉSIGNATION**

A POISSY (YVELINES) 78300, 42 Rue d'Aigremont,

Un terrain d'une superficie d'environ 1 430 m<sup>2</sup> à prendre dans les parcelles cadastrées :

Section	N°	Lieudit	Surface
BI	41	42 rue d'Aigremont	00 ha 62 a 15 ca
BI	259	42 rue d'Aigremont	00 ha 24 a 91 ca
BI	261	42 rue d'Aigremont	00 ha 77 a 94 ca

Total surface : 01 ha 65 a 00 ca

Accusé de réception en préfecture  
078-217804988-20220926-CM\_20220926\_17-DE  
Date de réception préfecture : 28/09/2022

Demeureront annexés aux présentes un extrait du plan cadastral et un plan de situation.

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

#### **EFFET RELATIF**

-Concernant la parcelle cadastrée section BI numéro 41 :

Suivant acte de vente reçu par Maître BINET, notaire à POISSY le 21 septembre 1972 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de Versailles 3 le 16 octobre 1972, volume 1106 numéro 4

- concernant la parcelle cadastrée section BI numéro 259 (issue de la parcelle BI numéro 29)

Suivant acte de vente reçu par Maître BINET, notaire à POISSY le 21 septembre 1972 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de Versailles 3 le 31 octobre 1972, volume 1126 numéro 2

- concernant la parcelle cadastrée section BI numéro 261 (issue de la parcelle BI numéro 30)

Suivant acte de vente reçu par Maître BINET, notaire à POISSY le 21 septembre 1972 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de Versailles 3 le 31 octobre 1972, volume 1126 numéro 3.

#### **ACCES AU BIEN**

Il est ici fait observer que le Bien n'est accessible par véhicule léger et de livraison qu'en utilisant pour partie, et tel que figuré sur le plan de masse en date du 24 juin 2022 ci-joint, la parcelle cadastrée section BI numéro 259 appartenant à ce jour au Bailleur.

Ce passage est inhérent et indispensable à la conclusion du présent bail.

En conséquence, cet accès constitue un accessoire audit bail.

#### **SITUATION LOCATIVE**

Le Bailleur déclare que l'Immeuble loué est libre de toute location, occupation avec ou sans titre, ou réquisition de quelque nature que ce soit.

#### **CONDITIONS GÉNÉRALES DU BAIL A CONSTRUCTION**

##### **A/ CONDITIONS GENERALES**

##### **1) Etat de l'Immeuble loué**

Le Bailleur déclare:

Accusé de réception en préfecture  
078-217804988-20220926-CM\_20220926\_17-DE  
Date de réception préfecture : 28/09/2022

- que l'Immeuble loué est nu et ne supporte aucun élément en superstructure ou en infrastructure (élément de voirie ou d'équipement), aucune construction et qu'il n'existe aucun massif de fondation enterré, aucun transformateur ERDF à pyralènes ou autre ouvrage en sous-sol présentant un caractère susceptible d'entraver la réalisation du Bâtiment ou à rendre cette réalisation plus onéreuse.
- Que s'il était avéré la présence d'éléments quelconques en infrastructure de l'Immeuble loué, tels que notamment, et sans que cette liste ne soit limitative, construction, massif de fondation, réseaux enterrés, canalisations, etc... leur retrait demeurera à la charge exclusive du Preneur, ce qui est expressément accepté par ce dernier,

## **2) Conditions générales de gestion et d'exploitation de l'Immeuble loué**

**2.1.** Le Preneur fait sa propre affaire de la gestion des activités exercées dans l'Immeuble loué.

**2.2.** Le Preneur aura la jouissance pleine et entière de l'Immeuble loué le temps du Bail et pourra, entre autres, conclure des conventions de location. Le Preneur s'engage, s'il ne les assure pas lui-même, à faire assumer par les Locataires les obligations d'assurance dans les conditions prévues aux présentes.

Les preneurs de ces conventions de location tiendront leurs droits du Preneur des présentes et ne pourront proroger leurs conventions après le terme des présentes soit à **[\*]**

Le Preneur demeurera seul responsable des Conventions de location et assurera toutes les obligations en découlant sans que le Bailleur ne puisse être recherché à ce sujet ni sa responsabilité engagée.

Le Preneur fait sa propre affaire de la détermination des loyers perçus sur les Locataires.

En cas de conflit avec un ou plusieurs Locataires, le Preneur est seul en charge d'assurer la conduite de toutes éventuelles procédures. En cas de vacance du Bâtiment, le Preneur est seul en charge d'assurer la remise éventuelle en location dudit local, sans que le Bailleur ne puisse y être associé.

**2.3.** Le Bailleur n'apporte aucun soutien financier, sous quelque forme que ce soit, au Preneur pour la gestion et l'exploitation des Biens.

**2.4.** Les présentes étant un Bail à construction qui confère un droit réel au Preneur, le Bailleur ne dispose d'aucun pouvoir de contrôle ou de direction sur la gestion et l'exploitation des Biens. Le Preneur s'engage toutefois à respecter l'ensemble des stipulations prévues au paragraphe « Destination de l'Immeuble loué ».

## **3) Destination de l'Immeuble loué**

Les activités pouvant être exercées dans le Bâtiment est/sont la/les suivante(s) :

- Pratique de l'activité sportive de Tennis de Table et toutes activités pouvant se rattacher directement ou indirectement à la pratique de ce sport ou susceptible d'en favoriser le développement et le financement notamment par l'organisation d'événements, de réception et par la location temporaire des Biens ;
- A titre accessoire, vente de matériel sportif et réparation/entretien dudit matériel sous réserve de respecter le caractère non lucratif du Preneur.

Le Preneur s'engage à respecter ces destinations.

Il est formellement interdit au Preneur d'exercer, ou de faire exercer par qui que ce soit, aucune industrie, ou aucun commerce, ou aucune activité qui ne respecte pas la destination visée ci-avant.

Par conséquent, le non respect de cet engagement entrainera immédiatement la résolution des présentes.

Le Preneur s'engage ainsi à insérer dans toutes les Conventions de location qui seraient conclues par ce dernier une mention expresse du contexte du présent Bail et notamment un rappel de la destination défini au présent paragraphe.

Le Bailleur se réserve le droit de contrôler à tout moment le respect de la destination de l'Immeuble loué, soit en se rendant sur place, soit en sollicitant auprès du Preneur des éléments justificatifs.

A cette fin, le Preneur devra tous les ans, au plus tard le **[\*]**, fournir au Bailleur un document de synthèse écrit présentant l'ensemble des activités exercées dans l'Immeuble loué au cours de l'année précédente ainsi que la liste éventuelle des Locataires à jour. Il joindra à ce document de synthèse tous les justificatifs nécessaires permettant au Bailleur d'effectuer son contrôle.

Le Preneur pourra néanmoins solliciter l'accord préalable du Bailleur pour modifier la destination de l'Immeuble loué. Le silence du Bailleur pendant un délai de deux (02) mois à compter du jour où le Preneur lui a demandé l'autorisation de modifier la destination de l'Immeuble loué par courrier recommandé avec accusé de réception vaut rejet de cette demande. L'accord du Bailleur à ce titre sera formalisé par un avenant au présent Bail aux frais du Preneur qui s'y oblige dès ce jour.

#### **4) Respect des normes concernant le travail du personnel, l'hygiène, la sécurité et l'accessibilité du public**

Pour la réalisation de tous les travaux sur l'Immeuble loué et pour son exploitation en suivant, le Preneur, ou le cas échéant ses Locataires, son maître d'œuvre et les différentes entreprises qui interviendront sur le chantier, devront tenir compte et se

conformer aux dispositions légales et réglementaires en vigueur tant en ce qui concerne les conditions de travail de son personnel qu'en ce qui concerne l'hygiène et la sécurité et l'accessibilité du public, en ce compris l'accessibilité des personnes atteintes de toute forme de handicap.

Le Preneur devra se conformer notamment à la réglementation applicable aux établissements recevant du public.

Pour l'exécution des travaux qu'il réalisera, ou que son Locataire réalisera, tant à l'origine qu'en cours de Bail, le Preneur s'engage ou veillera pour les travaux réalisés par lui-même, ses préposés ou son Locataire à n'utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la sécurité des occupants des constructions.

Si les matériaux qu'il a utilisés venaient à être interdits par une disposition nouvelle, il ferait son affaire personnelle de toutes les conséquences en résultant : recherche, diagnostic, suppression ou autres, le tout sans aucun recours contre le Bailleur.

#### **5) Ecoulement des eaux usées et enlèvement des détrit**

Le Preneur s'interdit de jeter, sur l'Immeuble loué, et sur ses abords, les eaux usées et les liquides quelconques provenant de l'utilisation de l'Immeuble loué

Le Preneur sera tenu de maintenir et le cas échéant d'assurer un dispositif de rejet à l'égout agréé par le service d'Assainissement compétent sur la Commune de POISSY. Il devra, le cas échéant, faire vider et curer à ses frais les puisards, canalisations et équipements de même type, situés sur l'Immeuble loué, chaque fois qu'il sera nécessaire, pendant la durée du Bail.

Il devra, en outre, se conformer aux règlements en vigueur concernant l'enlèvement des détrit

Il paiera les taxes réglementaires pour l'écoulement à l'égout.

#### **6) Fluides abonnements et consommation**

Le Bailleur ne sera tenu en aucune manière de souscrire les abonnements auprès des compagnies des eaux, gaz, électricité et téléphone et de tout autre gestionnaire de réseau, ce dont le Preneur fait son affaire personnelle.

Le Bailleur ne pourra par ailleurs en aucune manière être inquiété ni recherché concernant le paiement de toute somme due pour la consommation aux divers réseaux ainsi que pour les frais d'entretien des conduites et appareils nécessaires au fonctionnement desdits réseaux qui ne seraient pas à la charge du gestionnaire du réseau concerné.

Le Preneur fera contrôler conformément aux prescriptions réglementaires et à ses frais, par un organisme agréé, la conformité des installations de fluides, en particulier de gaz et d'électricité.

#### **7) Mesures diverses de sécurité, de salubrité et d'accessibilité**

##### **7.1. Prescriptions de la Préfecture des Yvelines**

A compter de la date de prise d'effet du présent Bail, le Preneur devra se conformer aux prescriptions de la Préfecture des Yvelines concernant la sécurité, la salubrité et l'accessibilité de l'Immeuble loué, sans aucun recours possible à l'encontre du Bailleur.

Il sera tenu de se conformer à toutes les dispositions légales, réglementaires, instructions et consignes régissant les établissements recevant le public et de prendre toutes mesures pour exécuter à ses frais et sans recours contre le Bailleur, tous travaux, modifications ou transformations qui pourront être prescrits par la Préfecture de Police pour la sécurité, la salubrité et l'accessibilité des Biens.

Le Preneur devra impérativement provoquer le passage des services compétents de la Préfecture des Yvelines selon la périodicité réglementaire en vigueur et en cas d'urgence. Il informera les services du Bailleur de la date de ces visites et leur adressera sans délai une copie du compte-rendu officiel.

Le Preneur devra également mettre à disposition du Bailleur le registre de sécurité portant le visa du représentant de l'autorité compétente dans les cas où un tel registre serait requis.

Le matériel et les accessoires nécessaires pour le service des secours contre l'incendie devront être maintenus et renouvelés à ses frais par le Preneur qui les tiendra constamment en état de fonctionnement.

Le Preneur devra en outre réaliser dans les meilleurs délais toutes les éventuelles préconisations des services compétents de la Préfecture des Yvelines et justifiera de la réalisation desdites préconisations au Bailleur.

## **7.2. Sécurité des Biens**

Le Preneur fait son affaire personnelle de la mise en sécurité des Biens.

## **7.3. Respect des normes en matière de protection de l'environnement**

Le Preneur est également tenu de se conformer à toutes les lois et réglementations en matière de protection de l'environnement, notamment les dispositions du Code de l'environnement, du Règlement Sanitaire Départemental et du Plan Local d'Urbanisme.

## **8) Empiètement - usurpations**

Le Preneur s'opposera à tous empiètements et à toutes usurpations et devra avvertir le Bailleur de tous ceux qui pourraient se produire sans délai.

## **9) Archéologie préventive**

Le Preneur fait son affaire personnelle de l'établissement de tout diagnostic archéologique et des éventuelles prescriptions de fouilles archéologiques de la part du Préfet de Région au titre des procédures en matière d'archéologie préventive.

Etant ici précisé que la Direction régionale des affaires culturelles, Préfecture de Région d'Ile de France, par courrier en date du [\*] 2022 a indiqué ce qui suit littéralement rapporté :

« [\*] »

Une copie de ce courrier est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes.

#### **10) Servitudes**

Le Preneur fera son affaire personnelle de toutes servitudes administratives ou d'une autre nature qui peuvent grever l'immeuble loué et qui résulteraient des plans d'urbanisme et des prescriptions d'ordre réglementaire

À cet égard, le Bailleur déclare qu'à sa connaissance il n'existe pas d'autres servitudes que celles résultant des conventions le cas échéant rapportées aux présentes.

Le Bailleur déclare :

- qu'il n'a personnellement créé ni laissé acquérir aucune servitude quelconque sur l'immeuble loué ;
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, de toutes prescriptions administratives, des règles d'urbanisme, des anciens titres de propriété et du permis de construire susvisé ;
- que l'immeuble loué n'est grevé d'aucune servitude ou empêchement quelconque (notamment existence de canalisations) susceptible de mettre obstacle à l'édification et à l'exploitation de la construction envisagée par le Preneur ;
- que l'immeuble loué n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation classée.

#### **11) Monuments historiques – Absence de classement et d'inscription à l'inventaire**

Constitué d'un terrain à bâtir nu, ne supportant aucun élément en superstructure ou en infrastructure, le Bailleur déclare que l'immeuble loué n'est ni classé monument historique, ni inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques et qu'aucun classement ou inscription ne sont en cours.

## 12) Périmètre de protection de monuments historiques

Le Bailleur déclare que l'immeuble loué n'est pas situé dans le périmètre de protection d'un monument historique classé ou inscrit.

## B/ ENVIRONNEMENT

### 1) Absence de mines ou carrières

Le Notaire informe les Parties des dispositions de l'article L. 154-2 du Code minier ci-après relatées :

*« Article 154-2 du Code minier (créé par l'ordonnance 2011-91 du 20 janvier 2011, ancien article 75-2 du Code minier) :*

*« Le vendeur d'un terrain sur le tréfonds duquel une mine a été exploitée est tenu d'en informer par écrit l'acheteur. Il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation. A défaut de cette information, l'acheteur peut choisir soit de poursuivre la résolution de la vente, soit de se faire restituer une partie du prix. Il peut aussi demander, aux frais du vendeur, la suppression des dangers ou des inconvénients qui compromettent un usage normal du terrain lorsque le coût de cette suppression ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de la vente. Les dispositions du présent article s'appliquent également à toute forme de mutation immobilière autre que la vente. Un décret en Conseil d'Etat précise les modalités d'application du présent article.»*

Le Bailleur:

- déclare ne pas avoir personnellement exploité une mine sur l'immeuble loué ;
- déclare qu'à sa connaissance, aucune mine n'a été exploitée sur le tréfonds de l'immeuble loué.

### 2) Etat environnemental de l'immeuble loué - Installations classées pour la protection de l'environnement

Le Notaire informe les Parties des dispositions de l'article L. 514-20 du Code de l'environnement ci-après relatées :

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

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

*A défaut, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du*

vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.»

Le Bailleur reconnaît avoir été informé par son notaire de la nécessité de procéder à des investigations pour s'assurer de l'absence dans le passé de l'exploitation sur le Bien d'installations classées soumises à autorisation, déclaration ou enregistrement ou qui auraient dû l'être,

En conséquence, il a effectué des vérifications auprès des sites ex-BASOL et CASIAS et après avoir consulté la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie (DRIEE), les informations suivantes ont été communiquées :

«[\*]».

Par suite il déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation, déclaration ou enregistrement ou qui aurait dû l'être sur l'Immeuble loué ;
- qu'à sa connaissance, eu égard aux résultats des investigations évoquées ci-dessus, il lui est permis de supposer :
  - qu'aucune activité n'a pu entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L. 514-20 précité ;
  - que l'Immeuble loué n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation, déclaration ou enregistrement et qu'il n'a jamais été exercé sur l'Immeuble loué ou sur les lieux voisins des activités dangereuses ou à inconvénients pour la santé et l'environnement ;
  - qu'il n'a jamais été déposé ni utilisé sur l'Immeuble loué ou enfoui dans celui-ci de substances dangereuses pour la santé et l'environnement telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychlorobiphényles directement ou dans des appareils ou installations ;
  - qu'il ne s'est pas produit de son chef ou de celui de ses ayants cause ou voisins, sur l'Immeuble loué ou les immeubles voisins, d'activité ou d'incident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, selon les dispositions de l'article L. 211-5 du Code de l'environnement, et qu'il n'a reçu du préfet aucune prescription à ce titre.
  - qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que l'Immeuble loué a supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou non classée susceptible d'avoir engendré une pollution sur le terrain.

### **3) Etat environnemental de l'Immeuble loué - Déchets**

Le Notaire soussigné rappelle qu'il convient d'être particulièrement attentif à la réglementation des déchets. Est un déchet au sens de l'article L. 541-1-1 du code de l'environnement « 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 ». Au sens de ce même article, est considéré comme détenteur de déchets tout « producteur des déchets ou tout autre personne qui se trouve en possession des déchets ». Conformément à l'article L.541-2 du code de l'environnement tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou

d'en faire assurer la gestion conformément aux dispositions des articles L.541-1 à L.541-50 dudit code.

Le Bailleur indique ne pas avoir fait procéder à de recherches particulières sur l'état environnemental du terrain ou la présence de déchets au sens de l'article L.541-1-1 du code de l'environnement (notamment recherches historiques ou de sol). Il déclare à cet égard qu'à sa connaissance il n'existe pas sur le terrain de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article L. 541-3 III du Code l'environnement.

Le Preneur fera son affaire personnelle de cette situation, il s'interdit de tout recours contre le Bailleur, ce dernier, non exploitant, entendant vendre le bien en l'état.

Les Parties sont ainsi convenues que le Bailleur ne procédera à aucuns travaux de dépollution du terrain d'assiette du Bien, le Preneur faisant son affaire personnelle de la situation environnementale du site sans recours contre le Bailleur.

### **CONDITIONS PARTICULIÈRES**

#### **CONSTITUTION ET ACQUISITION DE DROITS RÉELS**

Le Preneur pourra grever de privilèges et d'hypothèques son droit au Bail à construction et les constructions qu'il aura édifiées ou faites édifier sur l'Immeuble qui en est l'objet. Il pourra aussi consentir, conformément à la loi, les servitudes passives indispensables à la réalisation des constructions prévues au Bail ; toutes autres servitudes ne pourront être conférées qu'avec le consentement du Bailleur.

Le Bailleur donne également tous pouvoirs au Preneur à l'effet d'acquérir les servitudes, mitoyennetés, droits de passage nécessaires à la réalisation des constructions prévues au présent Bail à construction. Ces pouvoirs sont conférés au Preneur dans l'intérêt commun du Bailleur et du Preneur et en contrepartie des engagements contractés par le Preneur envers le Bailleur.

En conséquence, ces pouvoirs sont stipulés irrévocables. Ils expireront à la date de l'attestation de non contestation de la conformité dont il est parlé ci-dessus.

Le Preneur devra, dans le délai de [\*] mois à compter de la délivrance de cette attestation, rendre compte au Bailleur conformément au règle du mandat et à l'article 1993 du Code civil.

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

A l'expiration du Bail à construction par arrivée du terme contractuel, toutes les servitudes, autres que celles indispensables à la réalisation des constructions prévues et celles à la constitution desquelles le Bailleur aurait consenti, ainsi que tous les privilèges et hypothèques conférés par le Preneur et ses ayants cause, s'éteindront de plein droit.

Toutefois, et conformément aux dispositions de l'article L251-6 alinéa 3 du Code de la construction et de l'habitation, si le Bail à construction prend fin avant son terme contractuel par résiliation amiable ou judiciaire, les privilèges ou hypothèques visés au premier alinéa de l'article L251-6 du Code de la construction et de l'habitation, et inscrits, suivant le cas, avant la publication de la demande en justice tendant à obtenir cette résiliation ou avant la publication de l'acte ou de la convention la constatant, ne s'éteindront qu'à la date primitivement convenue pour l'expiration du Bail à construction.

Ces sûretés du chef du Preneur continueront donc à grever l'Immeuble appartenant au Bailleur sous réserve de leur mainlevée.

Les Parties déclarent être parfaitement informées des conséquences fiscales liées à une résiliation anticipée du Bail à construction, étant rappelé qu'une résiliation anticipée moyennant une indemnité constitue une mutation soumise aux droits d'enregistrement des mutations à titre onéreux d'immeubles.

#### **ENGAGEMENT DE CONSTRUCTION**

Le Preneur s'oblige à édifier ou faire édifier à ses frais, dans le cadre du Contrat de promotion immobilière, sur l'Immeuble loué, un Bâtiment conforme aux plans et notice descriptive analysés en l'Exposé qui précède.

Suite à l'obtention du permis de construire devenu définitif, le Preneur ne pourra apporter au projet de construction aucune modification d'exécution ou de détail sans avoir obtenu préalablement par écrit l'accord du Bailleur à leur sujet. A cet effet, le Preneur s'engage à notifier au Bailleur tout dossier de demande de permis de construire modificatif et toute demande d'autorisation d'exploitation modificative par lettre recommandée avec accusé de réception ou exploit d'huissier. A défaut de réponse du Bailleur dans un délai d'un mois à compter de la réception de la lettre recommandée ou de l'exploit d'huissier, le Bailleur sera réputé avoir donné son consentement à la ou les modifications envisagées par le Preneur.

Le Preneur s'oblige à poursuivre l'édification desdites constructions jusqu'à leur complet achèvement ainsi que des éléments d'infrastructure ou d'équipement qui peuvent être nécessaires à la desserte et, d'une manière générale, à la mise en fonctionnement de la construction projetée.

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

#### **MODALITES DE REALISATION DES TRAVAUX**

Pour l'ensemble des travaux qu'il doit réaliser au titre du Bail, le Preneur assure la maîtrise d'ouvrage. Il assume à cet égard toutes les charges et prérogatives liées à sa qualité de maître d'ouvrage.

Le Preneur fait notamment son affaire personnelle de :

- la maîtrise d'ouvrage de tous les travaux, la maîtrise d'œuvre étant déléguée au titulaire du Contrat de promotion immobilière ;
- l'ensemble des dépenses qui découlent de ces travaux et des frais accessoires ;
- l'établissement de toutes études, sondages et diagnostics techniques préalables aux travaux qu'il entend réaliser ;
- l'obtention de toute autorisation administrative nécessaire à la réalisation desdits travaux ;
- du respect de toute réglementation s'appliquant en la matière ;
- des troubles éventuels de voisinage liés auxdits travaux.

Le Preneur s'engage à respecter la notice établie le [\*\*\*], dont une copie est demeurée ci-annexée.

Le Preneur devra également tenir informé régulièrement le Bailleur de l'état d'avancement des travaux, qui pourra se faire communiquer tout document qu'il jugerait utile relatif aux travaux.

Le Preneur s'oblige à faire toute diligence pour obtenir, dans les meilleurs délais, l'attestation prévue par l'article R.462-10 du Code de l'urbanisme, certifiant que la conformité des travaux avec la ou les autorisations de construire n'a pas été contestée.

En cas de contestation par l'autorité compétente de la conformité des travaux avec les autorisations administratives obtenues, le Preneur devra, sous sa responsabilité et à ses frais et conformément aux prescriptions de l'autorité compétente :

- soit exécuter ou faire exécuter les travaux nécessaires à l'effet de mettre les travaux en conformité avec les autorisations administratives délivrées pour obtenir la conformité dans l'année de l'achèvement ;
- soit déposer ou faire déposer un dossier modificatif et :
  - \* obtenir l'autorisation administrative nécessaire,
  - \* procéder aux formalités d'usage (affichage) aux fins de purger les délais de recours et de retrait,
  - \* puis réaliser les travaux considérés le cas échéant.

Le Preneur s'oblige à notifier au Bailleur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, l'attestation de non contestation de la conformité des travaux dans les quinze (15) jours calendaires de la notification qui lui en aura été faite, le cas échéant.

#### **ACCIDENTS ET DOMMAGES DE TOUTE NATURE**

Le Preneur n'aura aucun recours contre le Bailleur au titre des dommages de toute nature qui peuvent survenir soit à lui-même, soit à ses personnels, soit aux Locataires, soit

à des tiers agissant pour son compte, soit à ses fournisseurs, soit à ses prestataires, soit plus généralement à tout tiers.

Le Preneur fera également son affaire et supportera l'intégralité des conséquences de tout acte de vandalisme sur l'Immeuble loué.

#### **DÉLAI D'EXÉCUTION DES TRAVAUX**

Le Preneur s'oblige à commencer les travaux à la date de réalisation du dernier des événements suivants :

- (i) celle de l'acquisition de l'ensemble des terrains formant l'assiette foncière nécessaire à la réalisation du projet de construction de l'ilot CODOS par la société dénommée SAS POISSY CODOS,
- (ii) ou celle à laquelle l'ensemble des autorisations administratives nécessaires au projet sont devenues purgées et définitives,
- (iii) ou dans les \*\*\* jours de la signature des présentes

Et ce de manière que les constructions projetées et les éléments d'infrastructure et d'équipement soient totalement achevés prévisionnellement dans les huit mois de la déclaration réglementaire d'ouverture du chantier

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

Les travaux seront poursuivis de façon continue et sans aucune interruption sauf cependant pour le cas de force majeure ne provenant pas du fait des entrepreneurs qui en seront chargés, tels que grèves ou intempéries pouvant nuire à la bonne exécution ou compromettre la solidité des ouvrages. En cas de force majeure définie comme il précède, l'époque prévue pour l'achèvement sera différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aura mis obstacle à la poursuite des travaux.

Pour l'application de cette disposition seraient considérées notamment comme causes légitimes et conventionnelles de suspension du délai d'achèvement des travaux :

- les jours d'intempéries, qui seront établis suivant le relevé mensuel d'intempéries de la météorologique la plus proche ;

- tout retard dans la délivrance des autorisations administratives ;

- les jours de retard consécutifs à la grève, qu'elle soit générale, particulière ou secteur du Bâtiment et à ses industries annexes ou à ses fournisseurs ou spéciales aux entreprises travaillant sur les chantiers ;

- les jours de retard résultant de l'admission d'une entreprise ou d'un sous-traitant œuvrant sur le chantier à une procédure de redressement judiciaire ou de liquidation de ses biens ;

- les jours de retard provenant de la procédure de sauvegarde des entreprises ou la cessation des paiements ;

- la défaillance des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux ou encore de leurs fournisseurs ;
- la recherche ou la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à l'une ou aux entreprise(s) défaillante(s), en redressement ou en liquidation judiciaire ;
- les jours de retard consécutifs aux concessionnaires ou à la collectivité locale en charge des travaux de voirie et de réseaux divers en vue de la desserte des Biens ;
- la recherche et/ou la découverte de vestiges archéologiques dans le terrain d'assiette ainsi que toutes prescriptions ordonnées par les services administratifs compétents en matière d'archéologie ;
- les jours de retard consécutifs aux injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux, notamment par suite de l'intervention de la Direction des monuments historiques ou toute administration et consécutive à la présence éventuelle de vestiges archéologiques dans le Terrain, de même que la réquisition ou préavis de réquisition des Biens dans sa phase finale d'achèvement ;
- les jours de retard consécutifs aux troubles résultant d'hostilités, guerres, révolutions, vols de matériel, cataclysmes, incendies, actes de terrorisme, inondations, sabotages, explosions, accidents de chantiers ou catastrophes naturelles, sinistres qu'ils soient matériels ou corporels ;
- le retard de paiement du Preneur tant en ce qui concerne la partie principale que les intérêts de retard éventuels, travaux supplémentaires ou modificatifs que la société dénommée SAS POISSY CODOS aurait accepté de réaliser ;
- la résiliation d'un marché de travaux due à la faute d'un cocontractant ;
- les jours de retard occasionnés par les vols, dégradations, actes de vandalisme dont le chantier et les entreprises y intervenant seraient les victimes, les délais nécessaires au réapprovisionnement du chantier et à la reprise des dommages ainsi causés ;
- les jours de retard occasionnés par la mise en œuvre de normes nouvelles apparues en cours de chantier et dont l'exécution serait rendue obligatoire par la loi ou la réglementation avant la constatation de l'achèvement ;
- les jours de retard dus aux délais supplémentaires liés aux modifications techniques nécessaires à l'obtention de tout éventuel label ou certification énergétique ou liés à des préconisations complémentaires émises par le bureau de contrôle ou l'organisme de certifications pour obtenir un label ou une certification suite aux tests qui seront réalisés in situ ;
- les difficultés d'approvisionnement du chantier en matériel ou matériaux consécutives à un désordre du marché à l'échelon national ou local ;

- les jours de retard consécutifs à la réalisation de travaux modificatifs ou supplémentaires tels que prévus à l'article \*\*\* du contrat de promotion immobilière ;

- le retard provenant d'anomalies du sous-sol (telles que notamment présence de source ou résurgence d'eau, nature de terrain hétérogène aboutissant à des remblais spéciaux ou des fondations particulières, débords de fondation et mitoyen et tous éléments de nature à nécessiter des fondations spéciales ou des reprises en sous-œuvre d'immeubles avoisinants, pollution, et plus généralement tous éléments dans le sous-sol susceptibles de nécessiter des travaux non programmés ou nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation) et plus généralement tous éléments dans le sous-sol susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires et nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation ; autres que celles connues au jour des Présentés résultant des études et diagnostics réalisées à cette date ;

- les retards résultant des répercussions sur le chantier de tout épisode épidémique ou pandémique, lié notamment à la propagation du Coronavirus SARS-CoV-2, ou conflits internationaux rendant impossible la poursuite du chantier dans des conditions normales du fait notamment des restrictions d'activités et/ou de circulations et/ou d'approvisionnement en résultant et/ou des mesures mises en œuvre pour y répondre ; la présente cause légitime de suspension de délai est indépendante de toutes les autres causes légitimes prévues aux présentes et ne privent en aucun cas d'effet celles-ci alors mêmes qu'elles trouveraient leur origine dans cet épisode épidémique ou pandémique,

- le retard engendré par le Gel des travaux imposés par la commune de POISSY avant, pendant et après les Jeux Olympiques et Paralympiques de PARIS de 2024 (les emprises de chantier devront être totalement retirées pendant plusieurs mois avant et après les Jeux Olympiques) ce retard inclura, outre la période de gel des travaux, le temps nécessaire à l'arrêt du chantier, l'enlèvement/démontage des installations de chantiers puis le temps nécessaire au remontage de l'ensemble de ces installations et au redémarrage du chantier.

La date prévue d'achèvement des Travaux sera différée du nombre de jours ouvrés double à celui pendant lequel l'événement considéré aura effectivement fait obstacle à la poursuite de ces travaux.

Pour l'appréciation des événements ci-dessus, les Parties conviennent dès à présent, que la justification de la survenance de l'une des causes de suspension du délai d'achèvement, sera apportée par le Preneur au Bailleur par une attestation émanant du maître d'œuvre, accompagné de tout document justificatif.

#### **DÉTERMINATION DE L'ACHÈVEMENT**

L'obligation d'achever le Bâtiment qui incombe au Preneur, comporte pour ce dernier, celle d'adresser par pli recommandé avec demande d'avis de réception, ou de déposer contre décharge, à la Mairie de POISSY, la déclaration attestation l'achèvement et

de la conformité des constructions conformément aux dispositions de l'article R462-1 du Code de l'urbanisme.

Nonobstant la date à laquelle ladite déclaration d'achèvement sera adressée ou déposée en Mairie, il est expressément convenu entre le Bailleur et le Preneur que l'opération de construction projetée ne sera réputée achevée que lorsqu'auront été exécutés les ouvrages et que seront installés les éléments d'équipement indispensables à l'utilisation du Bâtiment à construire.

Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions ne seront pas pris en considération lorsqu'ils n'auront pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendront pas le Bâtiment impropre à son utilisation.

L'achèvement du Bâtiment devra être notifiée au Bailleur dans un délai de **2 mois**.

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

#### Tolérance

Il est rappelé qu'une tolérance sera admise dans l'exécution des travaux par rapport à la Surface de Plancher du permis de construire définitif délivré au Preneur.

Cette tolérance sera de **5 %** en plus ou en moins et dans cette limite aucune réclamation ne sera prise en considération, et aucune indemnité ne sera due par le Preneur au Bailleur.

#### **DÉTERMINATION DE LA CONFORMITÉ ADMINISTRATIVE**

Le contrôle de la conformité des travaux résulte des dispositions des articles L.461-1, L.462-1 et L.462-2 du Code de l'Urbanisme, et ci-après littéralement reproduites :

Article L.461-1 :

*« Le préfet et l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3 ou ses délégués, ainsi que les fonctionnaires et les agents commissionnés à cet effet par le ministre chargé de l'urbanisme et assermentés, peuvent visiter les constructions en cours, procéder aux vérifications qu'ils jugent utiles et se faire communiquer tous documents techniques se rapportant à la réalisation des bâtiments, en particulier ceux relatifs à l'accessibilité aux personnes handicapées quel que soit le type de handicap. Ce droit de visite et de communication peut aussi être exercé après l'achèvement des travaux pendant trois ans. »*

Article L.462-1 :

*« A l'achèvement des travaux de construction ou d'aménagement, une déclaration attestant cet achèvement et la conformité des travaux au permis délivré ou à la déclaration préalable est adressée à la mairie. »*

Article L.462-2 :

*« L'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3 peut, dans un délai fixé par décret en Conseil d'Etat, procéder ou faire procéder à un récolement des travaux et, lorsque ceux-ci ne sont pas conformes au permis délivré ou à la déclaration préalable, mettre en demeure le maître de l'ouvrage de déposer un dossier modificatif ou de mettre les travaux en conformité. Un décret en Conseil d'Etat fixe les cas où le récolement est obligatoire.*

*Passé ce délai, l'autorité compétente ne peut plus contester la conformité des travaux. »*

De plus, il résulte des dispositions de l'article R.462-6 du Code de l'urbanisme, qu'« A compter de la date de réception en mairie de la déclaration d'achèvement, l'autorité compétente dispose d'un délai de trois mois pour contester la conformité des travaux au permis ou à la déclaration.

*Le délai de trois mois prévu à l'alinéa précédent est porté à cinq mois lorsqu'un récolement des travaux est obligatoire en application de l'article R.462-7. »*

Enfin, l'article R462-10 précise que :

*« Lorsque aucune décision n'est intervenue dans le délai à l'article R462-6, une attestation certifiant que la conformité des travaux avec le permis ou la déclaration n'a pas été contestée est délivrée sous quinzaine, par l'autorité compétente, au bénéficiaire du permis ou à ses ayants-droit, sur simple requête de celui-ci.*

*En cas de refus ou de silence de l'autorité compétente, cette attestation est fournie par le préfet, à la demande du bénéficiaire du permis ou de ses ayants-droit ».*

Le Preneur s'oblige à déposer à la Mairie de POISSY, la déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux, conformément aux dispositions de l'article R.462-1 du Code de l'urbanisme.

Le Bailleur est informé qu'à défaut de mise en demeure du Preneur, par l'autorité compétente, dans les trois (3) mois à compter de la réception de la déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité du Bâtiment, de déposer un dossier modificatif ou de mettre les travaux en conformité, aucun certificat de conformité ne pourra lui être délivré.

Aux termes du contrat de promotion immobilière dont il est parlé ci-dessus, la société dénommée SAS POISSY CODOS s'est obligée à :

- faire toute diligence pour déposer dans les plus brefs délais une déclaration attestant l'achèvement des travaux et leur conformité aux autorisations d'urbanisme délivrées pour les besoins de la construction du bâtiment, conformément à l'article L.462-1 du Code de l'urbanisme, tel que modifié par l'Ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme et en tout état de cause dans les 30 jours suivant l'achèvement conformément aux dispositions de l'article L462-1 du code de l'urbanisme ;

- communiquer au Preneur : une copie de cette déclaration et du récépissé de son dépôt en mairie et une copie de la décision de l'autorité compétente confirmant l'absence de contestation quant à la déclaration d'achèvement et de conformité déposée ;
- afin d'obtenir l'attestation de non contestation de la conformité, à mettre en œuvre, le cas échéant, la procédure prévue à l'article R.462-10 du Code de l'urbanisme ;
- faire toute diligence pour faire effectuer les travaux qui s'avèreraient nécessaires pour obtenir ladite attestation de non contestation de la conformité.

Au cas où la société dénommée SAS POISSY CODOS serait dans l'incapacité de produire l'attestation de non contestation de la conformité susvisée du fait du défaut de réponse de l'autorité compétente de la délivrer, ladite société devra délivrer au Preneur la copie de la lettre adressée à la Mairie de POISSY avec ses preuve d'envoi et accusé de réception et certifier :

- qu'il n'a pas reçu en application de l'article R 462-9 du Code de l'urbanisme aucune mise en demeure de déposer un dossier modificatif ou de mettre les travaux en conformité avec les autorisations accordées pour la construction de l'ensemble immobilier ;
- ou qu'il a procédé aux travaux de mise en conformité requis par l'autorité compétente aux termes de sa visite de récolement.

Cette certification devra être confirmée d'une attestation du maître d'œuvre d'exécution ou de l'architecte.

De son côté, le Preneur rappelle qu'il s'est interdit audit contrat de promotion immobilière de faire effectuer dans l'Immeuble après sa prise de possession tous travaux pouvant mettre obstacle à l'établissement de la déclaration de conformité et la délivrance de l'attestation de non contestation de la conformité.

Le Preneur s'oblige à remettre au Bailleur dans les \*\*\* jours de leur réception les documents suivants, savoir :

- une copie de cette déclaration et du récépissé de son dépôt en mairie ;
- une copie de la décision de l'autorité compétente confirmant l'absence de contestation quant à la déclaration d'achèvement et de conformité déposée, Ou à défaut,
- Copie du courrier adressé à la Mairie de POISSY avec ses preuve d'envoi et accusé de réception et certifier ;
- attestation de la société dénommée SAS POISSY CODOS certifiant :

. qu'elle n'a pas reçu en application de l'article R 462-9 du Code de l'urbanisme aucune mise en demeure de déposer un dossier modificatif ou de mettre les travaux en conformité avec les autorisations accordées pour la construction de l'ensemble immobilier ;  
 . ou qu'elle a procédé aux travaux de mise en conformité requis par l'autorité compétente aux termes de sa visite de récolement.

### **ASSURANCES PRESCRITES PAR LES ARTICLES L.241-1 ET SUIVANTS DU CODE DES ASSURANCES**

Aux termes du contrat de promotion immobilière, la société dénommée SAS POISSY CODOS s'est obligée à souscrire à ses frais exclusifs, avant le démarrage des travaux, auprès d'une compagnie d'assurances pour des montants de garantie suffisant et correspondant à la pratique de marché des polices d'assurance construction, les assurances suivantes :

#### **1/**

#### **Dommmages-Ouvrage**

#### **(a) Garanties obligatoires : L'assurance "Dommmages-Ouvrage" prescrit par l'article L.111-30 du Code de la construction et de l'habitation sans franchise**

Les garanties "Dommmages Ouvrage" obligatoires de l'article L.242-1 du Code des assurances à concurrence du montant du prix de la Phase 1 et de la Phase 2, au profit du Maître d'Ouvrage et des propriétaires successifs de l'immeuble, pour la période de construction et jusqu'à dix (10) ans à compter de la livraison, couvrant sans franchise les dommages de nature décennale, relevant des articles 1792 et 1792-2 du Code civil, dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1 du Code civil.

En cas de survenance de dommages de la nature de ceux visés par les articles 1792, 1792-2 et 1792-3 du Code civil, même si la survenance a lieu pendant la période d'un an de garantie de parfait achèvement prévue par l'article 1792-6 du Code Civil, le Maître d'Ouvrage ou ses ayants-droits devront en faire la déclaration à l'assureur émetteur de la police "Dommmages-Ouvrage" conformément au paragraphe A, alinéa 3 du chapitre "Obligations Réciproques des Parties" de l'annexe II à l'article A 243-I du Code des Assurances.

#### **(b) Assurances complémentaires suivantes :**

- Bon fonctionnement des équipements : Les garanties de bon fonctionnement des éléments d'équipements, pour la période de deux (2) ans à compter de la livraison du bâtiment objet de la construction ;
- Dommages immatériels : Les garanties de dommages immatériels pour la période de dix (10) ans à compter de la livraison du bâtiment objet de la construction .

#### **Police "Constructeur Non Réalisateur" (C.N.R.)**

L'assurance C.N.R., prescrite par l'article L.111-28 du Code des Assurances, sera souscrite avec un volet "Dommages Immatériels" consécutifs à sinistre, pour un montant minimum suffisant et correspondant à la pratique du marché des polices d'assurances construction, épuisable sur la période considérée de garantie.

#### **Police "Tous Risques Chantier" (T.R.C.)**

L'assurance T.R.C. couvrant les dommages matériels susceptibles d'atteindre les ouvrages jusqu'à leur livraison devra comprendre un volet garantissant le Maître d'Ouvrage contre les pertes de revenus anticipés dues à un report de la livraison dans le cadre d'un sinistre couvert par la T.R.C.

#### **Police "Responsabilité Civile Professionnelle"**

Cette assurance couvre les dommages pouvant atteindre les tiers.

La société dénommée SAS POISSY CODOS remettra au Preneur avant le début du chantier l'attestation de souscription ou une note de couverture de ces contrats d'assurance.

Le Preneur étant assujéti à la TVA, les assurances "Dommages-Ouvrage" et "Constructeur Non Réalisateur" ci-dessus énoncées ont été conclues pour une assiette de travaux considérés hors taxes (H.T.) et afin que les éventuelles indemnités de sinistre soient acquittées hors taxes (H.T.).

Si, au cours de la construction, il s'avérait nécessaire de déposer un avis de chantier en cas d'utilisation d'une technique non courante, celui-ci devrait être adressé à la compagnie d'assurances. Toute surprime éventuelle qui serait générée par cet avis de chantier resterait à la charge de la société dénommée SAS POISSY CODOS.

Le Preneur aura à l'égard de l'assurance Dommages-Ouvrage, la qualité d'assuré et, en cette qualité, sera tenu :

- en cas de travaux exécutés au titre de la garantie de parfait achèvement, de notifier à l'assureur, avec copie à la société dénommée SAS POISSY CODOS, le constat de leur exécution dans le mois de sa date ;
- en cas de survenance de sinistres susceptibles de mettre en jeu la garantie du contrat de promotion immobilière, de les notifier à l'assureur dans les huit (8) jours suivant celui où il en aurait eu la connaissance,
- en cas de cession du bail à construction, de notifier à l'assureur les nom et adresse du nouveau preneur.

Toutefois, la société dénommée SAS POISSY CODOS demeurera tenu, envers l'assureur Dommages-Ouvrage :

- de déclarer les éléments nouveaux susceptibles de modifier les bases sur lesquelles le contrat de promotion immobilière a été établi, ces innovations dans la mesure où elles influeraient sur les risques couverts par la garantie décennale, ne pouvant survenir que de son chef ;
- de notifier les arrêts de travaux ;

- et, enfin, de déclarer la réception des travaux.

## **2/ Assurances souscrites par le Preneur**

Le Preneur rappelle qu'il s'est engagé aux termes du contrat de promotion immobilière à souscrire à ses frais les assurances suivantes :

### **Police "Responsabilité Civile du Maître d'Ouvrage"**

Cette police qui devra être souscrite avant le démarrage des travaux couvre les dommages pouvant atteindre les tiers.

### **Police "Responsabilité Civile du Propriétaire-terrain nu"**

Cette police souscrite par le Preneur lors de l'acquisition du terrain couvre les dommages pouvant atteindre les tiers du fait du terrain.

### **Police « Multirisques »**

Le Preneur souscrira une police "Multirisques" couvrant notamment les risques d'incendie, d'explosion, d'attentat, de vandalisme, de dégâts des eaux, etc..., prenant effet à la livraison.

Le Preneur justifiera de la souscription des polices visées aux articles 16.2.1, 16.2.2 et 16.2.3 sur demande du Promoteur par la production d'une attestation d'assurance émise par chaque compagnie d'assurance.

## **3/ Assurances des entrepreneurs et des intervenants**

La société dénommée SAS POISSY CODOS devra exiger de chaque entreprise ou partie intervenant dans le cadre de l'Opération une attestation d'assurance conforme aux prescriptions des articles L.241-1 et L.243-8 du code des assurances et garantissant tous les risques définis par la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978.

## **4/ Justification de souscription et remise des polices**

La société dénommée SAS POISSY CODOS devra justifier de la souscription des polices visées au \*\*\* ci-après au Preneur au plus tard lors du démarrage effectif des travaux de construction par la production d'une attestation d'assurance émise par chaque compagnie d'assurance.

Par ailleurs, les polices visées au \*\*\* ci-après seront remis au Preneur au plus tard dans les douze (12) mois qui suivront la livraison de l'Immeuble.

Enfin, la société dénommée SAS POISSY CODOS devra remettre au Preneur au plus tard dans les douze (12) mois qui suivront la livraison de l'Immeuble un certificat d'acquit des primes définitives des assurances Dommages Ouvrage Responsabilité civile décennale et Tous Risques Chantier.

## **DOSSIER D'INTERVENTION ULTÉRIEURE SUR L'OUVRAGE**

Accusé de réception en préfecture  
078-217804988-20220926-CM\_20220926\_17-DE  
Date de réception préfecture : 28/09/2022

Pour l'application de l'article R 238-38 du Code du travail, la société dénommée SAS POISSY CODOS s'est obligée aux termes du contrat de promotion immobilière à respecter la loi numéro 93-1418 du 31 Décembre 1993, portant notamment sur l'établissement d'un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage.

#### **ENTRETIEN DES CONSTRUCTIONS**

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

Le Bailleur aura droit de faire visiter la propriété et les constructions par son architecte ou son mandataire une fois par an, à ses frais, pour s'assurer de l'exécution de tous travaux d'entretien, de réparation et de ravalement.

En cas de destruction partielle du Bâtiment par cas fortuit, ou force majeure, le Preneur sera tenu de procéder à la remise en état des parties endommagées ou à la reconstruction des fractions détruites.

En cas de destruction totale du Bâtiment par cas fortuit, ou force majeure, le Bailleur et le Preneur conviennent de se concerter pour déterminer éventuellement la possibilité de procéder à la reconstruction.

#### **CESSION**

Le Preneur pourra céder, conformément à l'article L.251-3 du Code de la Construction et de l'Habitation alinéa 3, tout ou partie de ses droits qu'il tient des présentes.

Les cessionnaires seront tenus des mêmes droits et obligations que le Preneur.

Il est conventionnellement prévu que les cessionnaires demeureront tenus solidairement entre eux et avec le Preneur, vis-à-vis du Bailleur, des mêmes obligations que le Preneur, et celui-ci en reste garanti jusqu'à l'achèvement du Bâtiment que le Preneur s'est engagé à édifier aux termes du présent contrat.

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

#### **CONTRIBUTIONS**

Le Preneur acquittera pendant toute la durée du bail, en sus du loyer indiqué ci-après stipulé, les impôts, contributions, taxes, et ce inclus la taxe foncière, et redevances de toute nature auxquels l'Immeuble loué et les constructions qui seront édifiées peuvent et pourront être assujetties.

### ASSURANCES

Le PRENEUR sera tenu d'assurer, dès le début des travaux, et de maintenir assurées contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux et autres risques, les constructions qu'il se propose d'édifier. Il devra également contracter une assurance contre les risques civils.

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

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

En cas de sinistre survenu au bâtiment édifié pendant la durée du bail, le PRENEUR sera tenu de procéder à la reconstruction ou à la remise en état des parties détruites à ses frais, risques et périls exclusifs sans recours ni répétition contre le BAILLEUR, l'indemnité versée par la ou les compagnies d'assurances sera employée à la reconstruction de l'immeuble ou à sa remise en état ou à la reconstitution des parties détruites, le tout sauf décision commune contraire des parties. Pour assurer au BAILLEUR l'exécution par le PRENEUR des engagements ainsi souscrits, celui-ci délègue et transporte au profit du BAILLEUR le montant de toutes les indemnités qui pourraient lui être allouées de ce chef. Par suite, celles-ci seront versées entre les mains d'un tiers séquestre désigné soit amiablement par les parties, soit par ordonnance du président du tribunal judiciaire du lieu de la situation de l'immeuble rendue à la requête de la partie la plus diligente. Cette ordonnance déterminera en outre l'étendue et les modalités de la mission du séquestre. Pour assurer au BAILLEUR l'effet du transport ci-dessus consenti, notification en sera faite aux compagnies d'assurances intéressées.

Pour la reconstruction et remise en état, le PRENEUR devra obtenir les autorisations administratives (permis de construire ou autres) également nécessaires et sera tenu de faire toute délégation en vue de l'obtention de ces autorisations.

Pour le cas de non-obtention des autorisations administratives, et plus généralement pour le cas d'impossibilité de reconstruire le ou les bâtiments sinistrés ou de remettre en état les parties détruites, il est d'ores et déjà convenu ce qui suit :

- S'agissant d'un sinistre partiel, le présent bail se poursuivra jusqu'à sa date d'expiration conventionnelle : l'obligation de construire du PRENEUR comme l'accession du BAILLEUR à la propriété du bâtiment seront limitées aux portions de l'immeuble non détruites par le sinistre ; la redevance due par le PRENEUR au BAILLEUR sera réduite proportionnellement.
- S'agissant d'un sinistre ayant entraîné la destruction totale des bâtiments édifiés, le présent bail prendra fin de plein droit à la date de refus de délivrance de l'autorisation de construire et au plus tard douze (12) mois après la date du sinistre ; cette résiliation n'entraînera aucune indemnité ni dommages-intérêts au

profit de l'une ou l'autre des parties, le BAILLEUR reprendrait son terrain ou les vestiges résultant de la destruction du ou des bâtiments.

Dans l'un comme l'autre cas, l'indemnité qui sera due par les compagnies d'assurances au titre du sinistre considéré reviendra aux deux parties (bailleur et preneur) dans les proportions suivantes :

- le BAILLEUR aura droit à une portion de l'indemnité proportionnelle au nombre d'années écoulées depuis l'achèvement des constructions par rapport à la durée conventionnelle du présent bail ;
- le PRENEUR aura droit au reliquat de l'indemnité, c'est-à-dire à une portion de cette indemnité proportionnelle au nombre d'années restant à courir sur la durée de la convention par rapport à la durée conventionnelle du bail.

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

#### **PROPRIÉTÉ DES CONSTRUCTIONS**

- Au cours du bail :

Les constructions édifiées et tous travaux et aménagements effectués par le Preneur deviendront sa propriété en sa qualité de titulaire d'un droit réel conféré par les présentes et celle de ses ayants droits ou ayants cause pendant toute la durée du présent bail à construction.

- À la fin du bail :

A l'expiration du bail, par arrivée du terme ou par résiliation amiable ou judiciaire, toutes les constructions édifiées par le Preneur ou ses ayants-cause et tous aménagements réalisés par lui sur le terrain loué, comme toutes améliorations de quelque nature qu'elles soient, deviendront de plein droit la propriété du Bailleur, sans qu'il soit besoin d'aucun acte pour constater cette accession et sans indemnité.

Le Preneur prendra toutes les mesures nécessaires et notamment celles prescrites en la matière par les lois et règlements en vigueur, afin de préserver l'Immeuble Loué, à tout moment, de toute forme de pollution ou de nuisance liée à l'exploitation du Bâtiment

#### **LOCATION DE L'IMMEUBLE À LA FIN DU BAIL OU CONVENTION D'OCCUPATION - DROIT DE PRÉFÉRENCE DU PRENEUR**

Dans la mesure où le Bailleur déciderait, le Bail à construction étant arrivé à son terme, de donner à bail l'Immeuble loué, ou à le mettre à disposition de toute personne physique ou morale par la signature d'une convention d'occupation, il s'engage à conférer au Preneur la préférence, ce que ce dernier, en sa qualité, accepte.

Le Bailleur devra alors notifier au Preneur, par acte extrajudiciaire, son intention de louer, ou d'occuper les Biens, et les conditions de cette location ou de cette occupation.

Le Preneur disposera, à réception, d'un délai de trente jours francs pour se déterminer, son acceptation devant s'effectuer par acte extrajudiciaire adressé dans ce

délai. En cas de non-réponse de la part du Preneur dans le délai de trente jours, il sera définitivement déchu de son droit de préférence.

Ce droit de préférence accordé par le Bailleur au Preneur a les caractéristiques suivantes :

- il ne pourra être dans sa durée d'exercice supérieur à **[\*]** années à compter du jour où le Bailleur est devenu propriétaire des constructions ;
- il deviendra caduque en cas de résiliation judiciaire ou anticipée des présentes, sauf accord des parties dans cette dernière hypothèse ;
- les ayants-cause ou ayants droits du Bailleur sont tenus de l'obligation résultant de ce pacte ;

Ce droit de préférence est personnel au Preneur et intransmissible aux cessionnaires des présentes.

Le Bail à construction est consenti et accepté pour une durée de **50 ans** qui commencera à courir ce jour, soit le **[\*]** pour se terminer le **[\*]**.

#### **PROROGATION**

En aucun cas, la durée du Bail à construction ne pourra faire l'objet d'une prorogation par tacite reconduction. Sa prorogation devra avoir une utilité économique démontrée. Elle devra faire l'objet d'un avenant entre les parties afin que toutes les constructions faites puissent alors bénéficier des effets civils et fiscaux de cette prorogation.

#### **LOYER**

Le Bail à construction est consenti et accepté moyennant un loyer de 70.000,00 € non soumis à TVA que le Preneur règle en une seule fois, ce jour et par anticipation, par la comptabilité des Notaires soussigné et participant, au Bailleur.

Aux présentes et à l'instant même est intervenu et a comparu :

**[\*]**, comptable en charge du Service de gestion Comptable de POISSY, domicilié professionnellement à POISSY (78300), Place de la République,

**[\*]**, es-qualité à ce non présent est représenté(e) à l'acte par **[\*]**, agissant en vertu d'une procuration sous seing privé en date à **[\*]** du **[\*]**, demeurée annexée ci-après.

**[\*]**, est ici présent(e), qui es-qualité, donne, en sa qualité ci-dessus indiquée, quittance pure et simple au Preneur avec désistement de tous droits d'hypothèque, action résolutoire et autres.

Par suite de ces paiement et quittance, en vertu des articles L 2241-1 et L 2241-3 du Code général des collectivités territoriales, le comptable public est déchargé de toute responsabilité.

#### **DONT QUITTANCE**

Accusé de réception en préfecture  
078-217804988-20220926-CM\_20220926\_17-DE  
Date de réception préfecture : 28/09/2022

**AVIS DES DOMAINES**

Le Bailleur déclare que les présentes ont été précédées d'un avis de valeur de la Direction de l'immobilier de l'Etat en date du 23 août 2022 dont copie demeure annexée aux Présentes.

**DIAGNOSTICS**

**DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX**

**Etat des risques et pollutions**

L'arrêté préfectoral prévu à l'article L. 125-5 III du Code de l'environnement et portant désignation de la ville de POISSY en qualité de commune exposée aux risques technologiques et naturels majeurs et fixant les modalités d'information des acquéreurs ou locataires de biens immobiliers concernant les risques précités est intervenu le [\*] sous le n° [\*]

Les informations mises à disposition par la Préfecture des Yvelines font mention de l'existence sur la zone de la commune où est situé l'Ensemble Immobilier, savoir :

**- Plan de prévention des risques naturels prévisibles**

[\*]

**- Plan de prévention des risques technologiques**

[\*]

**- Plan de prévention des risques miniers**

[\*]

**- Zone de sismicité**

[\*]

L'état des risques naturels et technologiques conforme à l'arrêté du 13 octobre 2005 pris en application de l'article R 125-26 du Code de l'Environnement, a été établi par [\*] le [\*]

Le Preneur déclare avoir parfaite connaissance.

Sont demeurés joints à cet état les documents suivants :

[\*]

**Absence indemnité assurance suite catastrophe**

Accusé de réception en préfecture 078-217804988-20220926-CM_20220926_17-DE Date de réception préfecture : 28/09/2022
--

En application de l'article L. 125-5 IV du Code de l'Environnement, le Bailleur déclare que pendant la période où il a été propriétaire, l'immeuble loué n'a pas subi de sinistre susceptible d'avoir 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 (état de catastrophe technologique ou naturelle) et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

#### **Etat des risques de pollution des sols**

Un état des risques de pollution des sols est annexé.

#### **Aléa – Retrait gonflement des argiles**

L'immeuble n'est pas concerné par la cartographie des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols établie par les ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

La carte d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel identifie quatre catégories de zones :

- Les zones d'exposition forte, qui correspondent à des formations essentiellement argileuses, épaisses et continues, où les minéraux argileux gonflants sont largement majoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau très sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition moyenne, qui correspondent à des formations argileuses minces ou discontinues, présentant un terme argileux non prédominant, où les minéraux argileux gonflants sont en proportion équilibrée et dont le comportement géotechnique indique un matériau moyennement sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition faible, qui correspondent à des formations non argileuses mais contenant localement des passées ou des poches argileuses, où les minéraux argileux gonflants sont minoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau peu ou pas sensible au phénomène, selon l'endroit où on le mesure.
- Les territoires qui ne sont pas classés dans l'une des trois zones précédentes sont des zones d'exposition résiduelle, où la présence de terrain argileux n'est, en l'état des connaissances, pas identifiée.

Une copie de la cartographie est annexée.

#### **SITUATION HYPOTHÉCAIRE**

Le Bailleur déclare que l'immeuble loué est libre de tout privilège, hypothèque d'aucune sorte ou autre droit réel de même nature faisant obstacle à l'exécution du présent contrat ainsi qu'il résulte de l'état hypothécaire en date du [\*] et certifié à la date du [\*] annexé.

Le Bailleur déclare que la situation hypothécaire résultant du renseignement ci-dessus visé est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

### **ORIGINE DE PROPRIÉTÉ**

[\*]

### **PACTE DE PREFERENCE**

Pour le cas où au cours du présent Bail et de ses renouvellements éventuels, le Preneur se déciderait à céder l'Immeuble loué, il sera tenu de faire connaître au Bailleur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, avant de réaliser la vente, l'identité de la personne avec laquelle il sera d'accord pour céder et l'intégralité des conditions de la cession.

A égalité de prix et de conditions, le Preneur devra donner la préférence au Bailleur sur toutes autres personnes.

En conséquence, le Bailleur aura le droit d'exiger que le fonds dont il s'agit lui soit cédé par priorité à tout cessionnaire, aux mêmes conditions. A cet effet, le Bailleur aura un délai de [\*] jours francs partant du jour de la réception de la notification des conditions de la cession projetée pour user de son droit de préférence. Si son acceptation n'est pas parvenue au Preneur dans ce délai, il sera définitivement déchu de son droit de préférence.

En outre, il est convenu :

- qu'en cas de disparition du Preneur avant le terme fixé pour l'expiration du droit de préférence, ses ayants-droits seront tenus d'exécuter l'obligation résultant de la présente clause. Néanmoins, si le bien est attribué, par partage ou licitation, le Bailleur ne pourra exercer son droit de préférence qu'au cas où l'attributaire se déciderait à céder ledit bien avant l'expiration du délai de validité de la présente clause ;
- que le droit de préférence conféré aux présentes est strictement personnel au Bailleur, ce droit est intransmissible de quelque manière que ce soit.

En cas d'exercice du droit de préférence, l'acte de cession sera rédigé par [\*] et les frais, droits et honoraires de cet acte seront supportés par l'acquéreur.

### **SOLIDARITÉ ET INDIVISIBILITÉ**

Pendant le cours du présent bail à construction, il y aura pour l'exécution des engagements résultant des présentes, solidarité et indivisibilité entre le Preneur et ses ayants cause ; ils supporteront, en outre, les frais de toutes les significations à leur faire.

### **DÉCLARATIONS FISCALES**

Les Parties déclarent que le Bail à construction n'est pas soumis à la taxe sur la valeur ajoutée, le loyer ci-dessus convenu devant à cet égard être regardé comme un loyer ni hors taxe, ni taxe sur la valeur ajoutée incluse, la contribution sur les revenus locatifs ne sera pas due au titre de ce contrat, les présentes ne se rapportant pas à un immeuble bâti achevé depuis au moins quinze ans.

Le Bail est exonéré de la taxe de la publicité foncière en vertu de l'article 743 1° du Code général des impôts.

La contribution de sécurité immobilière doit être perçue sur la valeur cumulée des loyers et la valeur résiduelle des constructions en fin de Bail, soit sur un montant de [REDACTED].

### **PUBLICITÉ FONCIÈRE**

Le Bail à construction sera publié au service de la publicité foncière compétent aux frais du Preneur.

Si l'accomplissement de cette formalité révélait l'existence d'inscription(s) grevant l'immeuble loué du chef du Bailleur, le Bailleur devra rapporter les mainlevées et justificatifs de radiation dans le mois de la dénonciation amiable qui lui aura été faite au domicile ci-après élu de l'état contenant la ou les inscriptions.

### **POUVOIRS**

Pour l'accomplissements des formalités de publicité foncière, 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 dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes, notamment pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires et cadastraux et ceux de l'état civil, et rectifier, s'il y a lieu, toute désignation et toute origine de propriété.

### **COPIE EXÉCUTOIRE**

Une copie exécutoire des présentes sera remise au Bailleur.

### **FRAIS**

Tous les frais, droits et émoluments des présentes, et de leurs suites s'il y a lieu, sont à la charge du Preneur, qui s'y oblige.

### **ÉLECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile, savoir

- pour le Bailleur en l'Hôtel de Ville,
- pour le Preneur en son siège.

### **CERTIFICATION D'IDENTITÉ**

**En ce qui concerne le Bailleur**

Accusé de réception en préfecture  
078-217804988-20220926-CM\_20220926\_17-DE  
Date de réception préfecture : 28/09/2022

Le Notaire soussigné certifie, en ce qui concerne la commune, que son identité lui a été régulièrement justifié et qu'elle est inscrite au Répertoire SIREN sous le numéro 217804988.

**En ce qui concerne le Preneur**

Le Notaire soussigné certifie, en ce qui concerne l'association, que son identité lui a été régulièrement justifiée au vu de ses statuts et du certificat d'identification délivré par l'INSEE pour son numéro SIREN.

**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 : 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.

### **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 trente-huit 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.

Et le notaire en concours a signé.