

L'an deux-mille-vingt-deux, le quinze décembre à 20 heures et 30 minutes, le Conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la mairie, en séance publique, sous la présidence de Franck POQUIN, maire de la commune.

DATE DE CONVOCATION
9 décembre 2022

NOMBRE DE CONSEILLERS

En exercice : 27
Présents : 21
Votants : 24

Étaient présents : Franck POQUIN, Annie-Claude BESSON, Mickaël BILLOT, Pascale PATEAU, Bruno BESSONNEAU, Amandine HUMEAU, Daniel PASDELOUP, Marielle BARRE, Claude DELESTRE, Marie MALHAIRE, Dominique BOUVET, Pierre BEAUDOUIN, Brigitte JUBLAN, Lydie NORMAND, Marie-Noëlle LEGENTIL, Jean-Pierre BARBEAU, Dominique VIEJO, Yann LHUMEAU ; Laëtitia DETROY HARD ; Pierrick CAPELLE ; Delphine BACHELÉ ;

Représentés ayant donné pouvoir : Roland MARION, pouvoir donné à Pierre BEAUDOUIN ; Emmanuel BOUTILLIER, pouvoir donné à Franck POQUIN ; Nathalie BENETEAU, pouvoir donné à Lydie NORMAND ;

Absents : Béatrice VALIN, Mikaël BOISSEAU, Serge MÉDINA ;

Secrétaire de séance : Bruno BESSONNEAU ;

Envoyé en préfecture le 15/12/2022
Reçu en préfecture le 15/12/2022
Publié le 16/12/2022
ID : 049-200082550-20221215-DEL_2022_85B-DE



OBJET : LOGEMENT SOCIAL – BAIL À RÉHABILITATION

Rapporteur : Monsieur Franck POQUIN, Maire

EXPOSÉ

SOLIHA s'est vu confier une opération de réhabilitation immobilière sur un bâtiment communal, sis rue du Lavoir, commune déléguée de Saint-Léger-des-Bois, afin d'aménager trois logements sociaux.

La réalisation de cette opération est conditionnée à la signature d'un bail à réhabilitation à intervenir entre la commune et SOLIHA, d'une durée de 43 années.

Le projet de bail est annexé à la note de synthèse.

Il est proposé au Conseil municipal d'autoriser la signature de ce bail, ainsi que le versement de la subvention de 75.000 €, répartie sur trois années, décidée par délibération du 17 novembre 2022.

DÉLIBÉRÉ

Le Conseil municipal autorise la signature de ce bail à construction et autorise dès à présent le versement de la subvention.

Le secrétaire de séance



Pour extrait certifié conforme,
le Maire

Franck POQUIN



101843902

EMB/FO/

L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX,

LE

A NANTES (Loire Atlantique), 19 rue Jeanne d'Arc, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Emmanuelle BAGET, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle "Frédérique CIRMAN, François TESSIER et Emmanuelle BAGET, notaires associés », titulaire d'un Office Notarial à NANTES (Loire Atlantique), 19 Rue Jeanne d'Arc,

A REÇU le présent acte contenant BAIL A REHABILITATION SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES à la requête des personnes ci-après identifiées.

ONT COMPARU

La mairie de **SAINT-LEGER-DE-LINIERES**, Collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département , dont l'adresse est à SAINT-LEGER-DE-LINIERES (49170), rue du Lavoir, identifiée au SIREN sous le numéro .

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

D'UNE PART

La Société dénommée **SOLIHA - BATISSEUR DE LOGEMENTS D'INSERTION - PAYS DE LA LOIRE**, Société par actions simplifiée au capital de 420000 €, dont le siège est à ANGERS (49100), 312 avenue René Gasnier, identifiée au SIREN sous le numéro 834429458 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ANGERS.

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

D'AUTRE PART

PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- La SAINT-LEGER-DE-LINIERES est représentée à l'acte par : Franck POQUIN agissant en sa qualité de Maire de ladite commune, fonction à laquelle il a été nommé aux termes d'une délibération d'élection du Maire en date du 25 mai 2020 dont une copie demeure annexée aux présentes.

Et spécialement autorisé à réaliser la présente opération pour le compte de celle-ci aux

termes des délibérations motivées de son Conseil Municipal en date du 15 décembre 2022 dont une copie demeure annexée aux présentes.

- La Société dénommée SOLIHA - BATISSEUR DE LOGEMENTS D'INSERTION - PAYS DE LA LOIRE est représentée à l'acte par .

DELIBERATION MUNICIPALE

Le représentant de la Commune est spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération motivée de son Conseil Municipal en date du 15 décembre 2022.

Il déclare :

- que les délibérations ont été publiées sous forme d'affichage et de publicité d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,
- que, le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales n'est pas écoulé au jour de la signature des présentes, mais requiert le notaire soussigné de régulariser l'acte ce jour.

EXPOSÉ

Le **BAILLEUR** est propriétaire de l'immeuble ci-après désigné.

Cet immeuble est actuellement libre de toute location ou occupation quelconque. Le **BAILLEUR** désire le mettre en état d'habitabilité permettant la location. Toutefois, son état général nécessite la réalisation d'importants travaux de réhabilitation que son propriétaire ne peut assumer lui-même.

Le **PRENEUR** a qualité pour prendre cet immeuble à bail à réhabilitation conformément aux articles L 252-1 à L 252-4 du Code de la construction et de l'habitation et des textes subséquents.

Par suite, le **BAILLEUR** et le **PRENEUR** se présentent devant le notaire soussigné pour constater par acte authentique la convention de bail à réhabilitation qu'ils viennent de conclure entre eux.

BAIL À RÉHABILITATION SOUS CONDITION SUSPENSIVE

La commune de SAINT-LEGER-DE-LINIERES **BAILLEUR** donne à bail à réhabilitation à :

SOLIHA - BATISSEUR DE LOGEMENTS D'INSERTION - PAYS DE LA LOIRE **PRENEUR** qui accepte, le bien dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN

DÉSIGNATION

A SAINT-LEGER-DE-LINIERES (MAINE-ET-LOIRE) 49070 15 Rue du Lavoir,

Un immeuble à usage de local associatif.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AA	185	15 rue du Lavoir	00 ha 01 a 78 ca

Un extrait de plan cadastral est annexé.

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

Rappel de division :

La parcelle cadastrée section AA numéro 185 provient de la division d'une parcelle de plus grande importance, originellement cadastrée section AA n°133 pour une contenance de un hectare quarante ares et vingt-cinq centiares (1ha 40a 25ca) en deux parcelles, savoir :

- la parcelle cadastrée section AA n°185 objet du présent acte ;

- la parcelle cadastrée section AA n°186 pour une contenance de de un hectare trente-huit ares et quarante-sept centiares (1ha 38a 47ca)

Le tout ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage portant le numéro 650C en cours de publication au service de la publicité foncière de ANGERS 1/ publié au service de la publicité foncière de ANGERS 1, le +++++.

EFFET RELATIF

La parcelle objet des présentes appartient au vendeur depuis des temps immémoriaux.

CONSISTANCE - ETAT DES LIEUX

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

Un état des lieux d'entrée sera établi contradictoirement entre les parties après l'achèvement des travaux.

Un état des lieux de sortie sera effectué également contradictoirement, ou à la requête de la partie la plus diligente, lors de la remise des clés.

Le présent bail à réhabilitation est consenti et accepté pour une durée de **43 années** entières et consécutives prenant effet le +++++ **2022** pour finir le ++++ **2065**.

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 définie ci-après. En cas de force majeure définie ci-après, 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.

Le bailleur autorise expressément le preneur à entreprendre dès à présent les travaux de réhabilitation du présent immeuble dans les conditions ci-après énoncées.

Il ne peut se prolonger par tacite reconduction.

A l'expiration de la durée du bail, les parties pourront convenir entre elles d'une prorogation par un avenant aux présentes.

En outre, sa prise d'effet est soumise à la réalisation des conditions suspensives énoncées ci-après.

CONDITIONS SUSPENSIVES ET RESOLUTOIRES

1°) Convention à Loyer Social ou Très Social

Les présentes sont soumises à la condition préalable de conclusion par le preneur d'une convention telle que prévue par l'article L 321-8 du Code de la construction et de l'habitation. Ladite convention devra avoir effet au plus tard jusqu'au ++++ **2065**, soit en même temps que les présentes.

2°) Financement de l'opération

La conclusion du bail est soumise à la condition suspensive de l'obtention de subventions et d'un crédit aux conditions ci-dessous énoncées :

- Condition suspensive d'obtention des subventions :

*Subvention Anah : 139.500,00 €

*Subvention Conseil Régional : 182.700,00 €

*Subvention Commune: 75.000,00 €

*Subvention ALM : 46.500,00 €

*Subvention Fondation Abbé Pierre : 60.926,00 €

- Condition suspensive d'obtention **d'une lettre d'offre de la Caisse des Dépôts et Consignations** :

- * Montant maximum : 104.629,00 €
- * Taux maximum : 1,50 %
- * Durée maximum : 40 ans

Toute demande non conforme aux stipulations contractuelles quant au montant emprunté, au taux, et à la durée de l'emprunt entraînera la réalisation fictive de la condition au sens de l'article 1304-3 du Code civil.

Le PRENEUR s'oblige à faire toutes les démarches nécessaires à l'obtention du prêt et subventions.

Il devra informer, sans retard le **BAILLEUR** de tout événement provoquant la réalisation ou la défaillance de la condition suspensive.

Le PRENEUR déclare qu'il n'existe à ce jour, aucun obstacle de principe à l'obtention des financements qu'il envisage de solliciter.

La condition sera réputée réalisée par la remise par les divers organismes d'attestation ou offre écrite de financement aux conditions sus-énoncées et dans le délai de réalisation des présentes.

La réception de ces offres ou attestations devra intervenir au plus tard **un an à compter de la signature des présentes**.

L'obtention de l'ensemble des financements devra être notifiée par le PRENEUR au BAILLEUR par lettre recommandée avec avis de réception adressée dans les trois jours suivants l'expiration du délai ci-dessus.

A défaut de réception de cette lettre dans le délai fixé, le BAILLEUR aura la faculté de mettre le PRENEUR en demeure de lui justifier sous huitaine de la réalisation ou la défaillance de la condition.

Cette demande devra être faite par lettre recommandée avec avis de réception au domicile ci-après élu.

Passé ce délai de huit jours sans que le PRENEUR ait apporté les justificatifs, la condition sera censée défaillie et les présentes seront donc caduques de plein droit.

3°) Assurances relatives aux travaux

Souscription d'une assurance Dommage-ouvrage par le Preneur

En application de l'article L 243-2 du Code des assurances, le **PRENEUR** s'engage à souscrire et à justifier au **BAILLEUR** dès avant le début des travaux une assurance "Dommages-Ouvrages".

L'attestation d'assurance et la quittance provisoire de paiement de la prime sera remise au bailleur et annexée à l'acte authentique constatant la réalisation des présentes.

Assurance de responsabilité

Le **PRENEUR** s'oblige à transmettre au **BAILLEUR**, la liste des entreprises et maîtres d'œuvre, comportant les références de leurs contrats d'assurance responsabilité.

Etant ici précisé qu'en cas de non réalisation de l'une des conditions suspensives ci-dessus visées du fait du bailleur, tous les frais engagés par le preneur seront à la charge du bailleur qui s'y oblige expressément (frais de notaire, d'études, travaux, etc.)

CONSTATATION DE LA REALISATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES

L'ensemble des conditions suspensives devront être levées au plus tard **trois ans à compter de la signature des présentes**.

Dès la réalisation des conditions suspensives ci-dessus stipulées, les parties conviennent d'établir un acte notarié constatant ladite réalisation, lequel acte sera publié au bureau des hypothèques compétent.

En cas de non réalisation de l'une des conditions suspensives, le présent bail deviendrait caduc et les parties se trouveraient libérées de leurs engagements.

Précision est ici faite que ces conditions suspensives sont stipulées dans l'intérêt du preneur qui pourra seul s'en prévaloir ou y renoncer.

CONDITIONS

JOUISSANCE

L'immeuble est libre de toute location ou occupation quelconque.

Le bailleur s'oblige expressément à maintenir l'immeuble libre de toute occupation ou location quelconque.

Le **PRENEUR** jouira des immeubles loués en les prenant tels qu'ils sont décrits dans l'état des lieux sus visé. Il fera son affaire personnelle des servitudes tant de droit public que de droit privé pouvant grever l'immeuble, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe.

EMPIÈTEMENT - USURPATIONS

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

DESTINATION DES LIEUX

Le **PRENEUR** s'engage à affecter l'immeuble à usage d'habitation pendant toute la durée du bail et de ses prorogations éventuelles.

AFFICHAGE SUR LES MURS ET BÂTIMENTS

L'affichage sur les murs et les bâtiments est réservé au **PRENEUR** pour ses propres productions.

TRAVAUX DE RÉHABILITATION - TRAVAUX D'ÉQUIPEMENT ET DE FINITIONS

Le **PRENEUR** devra, pendant tout le cours du bail, réaliser dans l'immeuble à ses frais exclusifs, conformément à l'article L. 252-1 du Code de la Construction et de l'habitation, les travaux de réhabilitation, d'équipement et de finition permettant le réaménagement de l'immeuble en **trois logements locatifs sociaux**.

Le tout conformément :

- Au permis de construire n° PC 049 298 22 A 015 ayant fait l'objet d'un arrêté délivré par la mairie de la commune le ++++++ dont une copie est ci-annexée,
- Aux plans déposés avec la demande de Permis de construire.

A cet effet, il est arrêté et convenu :

1) Etat de l'immeuble :

Le preneur prendra l'immeuble ci-dessus désigné dans son état actuel, qu'il déclare parfaitement connaître, sans pouvoir exercer aucun recours contre le bailleur pour quelque cause que ce soit et, notamment, pour mauvais état du sol ou du sous sol, des constructions, vices de toute nature, même cachés, comme aussi sans aucune garantie de quelque ordre que ce soit, quant à la contenance qui en a été indiquée, à la désignation qui en a été faite ci-dessus ou à la consistance de ses divers composants.

2) Servitudes

Le preneur fera son affaire personnelle, et sans recours contre le bailleur, des servitudes de toute nature pouvant grever l'immeuble loué, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe.

A cet égard, le bailleur déclare, qu'à sa connaissance il n'existe pas d'autres servitudes que celles-ci-après relatée, ou pouvant résulter de la situation des lieux, de la loi, de l'urbanisme, du titre de propriété et de l'état descriptif de division en volumes.

L'exécution des travaux de réhabilitation et d'amélioration ci-après convenus ne nécessitant pas la constitution de servitudes ou de droits de mitoyenneté, le preneur ne pourra, nonobstant le droit réel immobilier dont il est titulaire, acquérir ou consentir de telles servitudes ou droits de mitoyenneté, à titre actif ou passif, qu'avec le consentement et l'intervention du bailleur à l'acte constitutif.

Le preneur ne pourra en aucune circonstance consentir quelque servitude passive que ce soit, sans le consentement et l'intervention du bailleur à l'acte constitutif.

3) Urbanisme

Le preneur fera son affaire personnelle de toutes les servitudes, obligations ou charges qui peuvent frapper l'immeuble loué par suite des dispositions du plan d'occupation des sols et des prescriptions d'ordre réglementaire applicables dans la Commune de situation de l'immeuble.

Toutes les autorisations administratives éventuellement nécessaires à l'exécution des travaux de réhabilitation et d'amélioration énoncés dans le descriptif des travaux, annexé à la demande de permis de construire, seront demandées par le preneur auquel tous pouvoirs sont conférés à cet effet.

LE PRENEUR :

- s'oblige expressément à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ce document au caractère purement informatif, et dont il déclare avoir pris connaissance ;

- reconnaît que le notaire soussigné lui a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets desdites charges, prescriptions et administrations ;

4) Travaux de réhabilitation et d'amélioration à exécuter

Le preneur prend l'engagement de réaliser dans l'immeuble présentement loué, les travaux de réhabilitation et d'amélioration suivant l'étude de faisabilité en date de septembre 2022 dont une copie demeure annexée aux présentes.

Description des travaux à réaliser :

Réhabilitation totale du bien permettant la création de trois logements locatifs sociaux :

- au rez-de-chaussée : un logement T1bis et un logement T2
- à l'étage : un logement T3.

Ces travaux seront réalisés par le preneur à ses frais définitifs.

A cet égard, il est ici précisé que le montant des travaux toutes Taxes comprises s'élève à QUATRE CENT QUATRE-VINGT-DOUZE MILLE HUIT CENT SOIXANTE ET UN EUROS (492 861,00 EUR). Précision est ici faite que le montant des frais complémentaires (honoraires, étude, diagnostics, conduite d'opération, frais d'acte pour Bail et frais techniques) s'élève à la somme de CENT SEIZE MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE EUROS (116 394,00 EUR) également à la charge du preneur.

5) Délai et modalités d'exécution des travaux

Les travaux devront débuter au plus tard le ++++++ **2022** pour se terminer au plus tard le ++++++ **2023** sauf causes légitimes de suspension.

Sont considérés comme causes légitimes de report de délai de livraison, les éléments suivants :

- intempéries au sens de la réglementation des travaux sur les chantiers de bâtiment.
- grève générale ou partielle affectant le chantier ou les fournisseurs.
- retard résultant de la liquidation des biens, l'admission au régime du règlement judiciaire, du redressement judiciaire, de la liquidation judiciaire des ou de l'une des entreprises (si la faillite ou l'admission au régime du règlement judiciaire survient dans le délai de réalisation du chantier et postérieurement à la constatation du retard, la présente clause

produira quand même tous ses effets).

- retard provenant de la défaillance d'une entreprise (la justification de la défaillance pouvant être fournie par la Société vendeuse à l'acquéreur, au moyen de la production du double de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par le Maître d'Oeuvre du chantier à l'entrepreneur défaillant).

- retards entraînés par la recherche et la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à une entreprise défaillante et à l'approvisionnement du chantier par celle-ci.

- injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux, à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou des négligences imputables au **PRENEUR**.

- troubles résultant d'hostilités, cataclysmes, accidents de chantier.

- retards imputables aux compagnies cessionnaires de fournitures d'énergie et de ressources.

- De ralentissement ou un arrêt du chantier lié à des répercussions de l'épisode en cours de covid-19, à raison de l'impossibilité de pouvoir y affecter la main d'œuvre nécessaire par suite de l'application de mesures sanitaires prescrites par les autorités publiques relatives à la protection des salariés, de l'exercice par les salariés de leur droit de retrait et/ou de l'impossibilité de faire travailler simultanément plusieurs corps de métier sur le chantier.

Les travaux seront exécutés conformément aux règles de l'art, aux dispositions réglementaires, en particulier à celles énumérées dans la circulaire du 13 décembre 1982, relatives à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments d'habitation existants.

Ils seront poursuivis de façon continue et sans interruption, sauf cependant cas fortuit de force majeure (intempéries) ou ne provenant pas du fait des entrepreneurs qui en seront chargés et pouvant nuire à la bonne exécution ou compromettre la solidité des ouvrages.

6) Constatation de l'achèvement des travaux

Que l'exécution des travaux de réhabilitation et d'amélioration convenus aient donné lieu ou non à une autorisation administrative (permis de construire, déclaration préalable, etc...), l'obligation de les achever qui incombe au preneur comporte, pour ce dernier, celle de constater leur achèvement contradictoirement avec le bailleur dans un document écrit, daté et signé par eux constatant l'exécution des ouvrages et l'installation des éléments d'équipement prévus au présent contrat.

A cet effet, le PRENEUR convoquera le BAILLEUR par courrier recommandé avec accusé réception afin de constater l'achèvement contradictoirement.

A défaut de réponse du bailleur dans un délai de 15 jours de ladite convocation, la constatation de l'achèvement des travaux sera faite par huissier et signifiée au bailleur.

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 les ouvrages ou éléments ci-dessus visés impropres à leur utilisation ; pour les autres, le preneur fera son affaire des recours auprès des entreprises.

A défaut de participation du bailleur appelé à constater l'achèvement des travaux, la constatation de l'achèvement des travaux sera faite par huissier et signifiée au bailleur.

A défaut d'accord entre les parties, un expert sera désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance à la requête de la partie la plus diligente.

7) Non-conformité des travaux

En cas de non-conformité des travaux de réhabilitation et d'amélioration, le bailleur pourra notifier au preneur, par lettre recommandée avec avis de réception, les défauts de conformité qu'il aura constatés.

Cette notification conservera, au profit du bailleur, tous recours et actions contre le preneur.

Pour l'application de ces dispositions, le preneur restera en sa qualité de Maître de l'Ouvrage, seul qualifié tant pour donner les instructions nécessaires à la poursuite des travaux que pour prononcer leur réception définitive.

8) Sort des améliorations réalisées

Conformément à l'article L 252-1 du Code de la construction et de l'habitation, toutes les améliorations résultant de l'exécution des travaux de réhabilitation et d'amélioration, réalisées par le preneur durant le cours du présent bail, bénéficieront en fin de bail, au bailleur, sans que ce dernier puisse être tenu de verser au preneur une indemnité de quelque nature et sous quelque forme que ce soit.

Il en sera ainsi, pour toutes les améliorations même si elles résultent de travaux non compris dans ceux prévus au présent contrat.

DECLARATION D'ACHEVEMENT ET DE CONFORMITE

Le **PRENEUR** devra déposer en mairie une déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux.

Il s'engage à obtenir et à fournir au bailleur une attestation certifiant que la conformité des travaux n'est pas contestée.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE

Un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage sera remis par le coordonnateur au **BAILLEUR** et au **PRENEUR** lors de la réception des travaux. Un exemplaire de ce dossier sera annexé à l'acte constatant la réalisation des conditions suspensives énoncées aux présentes.

ENGAGEMENT DE CONSERVER L'IMMEUBLE EN BON ETAT D'ENTRETIEN ET DE REPARATIONS

Le preneur s'engage encore, conformément aux dispositions du premier alinéa de l'article L 252.1 du Code de la Construction et de l'Habitation, à conserver l'immeuble en bon état d'entretien.

1) Portée de l'engagement

Le preneur sera tenu de conserver l'immeuble réhabilité en bon état d'entretien comme le prévoit l'article L 252.1 du Code et de la Construction et de l'Habitation.

A cet effet, il sera tenu d'entretenir en bon état la chose louée en accomplissant à temps toutes les réparations locatives et d'entretien nécessaires, sans aucune exception, y compris les grosses réparations telles qu'elles sont énumérées à l'article 606 du Code Civil ou définies par l'usage.

Le preneur devra également maintenir en bon état d'utilisation, de fonctionnement et de marche tous les matériels, équipements se trouvant dans l'ensemble loué et qui sont de ce fait compris dans le bail. Il sera tenu de remplacer à l'identique tout élément dont la détérioration dépasserait l'usure normale.

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

2) Aménagements et transformations

Tous travaux d'aménagement ou de transformation de la part du preneur, autres que ceux prévus ci-dessus au titre de l'engagement de ce dernier de réaliser des travaux d'amélioration, nécessiteront l'accord écrit du bailleur.

A défaut de cet accord, celui-ci pourra exiger la remise en l'état des locaux ou des équipements à la fin du présent bail ou conserver les aménagements, transformations et équipements effectués, sans que le preneur puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés.

Le bailleur pourra également exiger, aux frais du preneur, la remise immédiate des lieux en l'état, au cas où les travaux accomplis à ce titre, mettraient en péril la sécurité des lieux loués ou le bon fonctionnement des équipements qui s'y trouvent.

3) Responsabilité du preneur

Le preneur répondra des dégradations et pertes, y compris celles de l'immeuble qui pourraient survenir pendant la durée du contrat dans les locaux qui lui sont loués, sauf cas fortuit ou de force majeure.

Il sera seul responsable des dégâts occasionnés à l'immeuble, aux occupants et autres personnes pouvant s'y trouver que ce soit par lui-même ou par les personnes dont il doit répondre à quelque titre que ce soit.

Par suite, c'est à lui qu'il incombe de souscrire toutes assurances nécessaires à cet égard, d'en justifier au bailleur sur sa demande et d'agir directement contre les auteurs des dommages sans avoir à rechercher préalablement et à inquiéter de ce chef le bailleur.

4) Droit de visite du bailleur

Le bailleur pourra, après l'achèvement des travaux d'amélioration prévus au présent bail, visiter les lieux loués ou les faire visiter une fois par an, par toute personne mandatée par lui, pour s'assurer du bon entretien de l'immeuble et de toutes les installations s'y trouvant.

Ce droit de visite sera étendu, en cas de vente dans les derniers mois du présent bail, à chaque jour ouvrable durant deux heures qui seront alors fixées par le bailleur entre quatorze et dix-neuf heures.

5) Etat des lieux de sortie

Un état des lieux sera établi contradictoirement par les parties en fin de bail lors de la restitution des lieux par le preneur au bailleur.

Les parties conviennent expressément d'établir également un état des lieux après l'achèvement des travaux.

A défaut d'un tel état des lieux contradictoire (entrée et sortie), par suite de carence de l'une des parties ou de désaccord entre elles, l'état des lieux sera établi par huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente, l'autre partie dûment appelée, huit jours après une mise en demeure restée sans effet.

AUTRES CHARGES ET CONDITIONS

Outre les charges et conditions résultant des engagements ci-dessus pris par le preneur, le présent bail à réhabilitation est consenti et accepté sous celles suivantes :

1) Contributions - impôts - taxes

Le preneur acquittera pendant toute la durée du bail les impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature, présentes et à venir, auxquels l'immeuble loué peut et pourra être assujéti, même ceux qui, de droit, sont à la charge du bailleur. Toutefois, à partir du 1er janvier 2005, l'article 108 de la loi de Programmation de Cohésion Sociale complète les articles 1384 B, 1586 B et 1599 ter E, et dispose que le bail à réhabilitation est exonéré de plein droit de taxe foncière sur la propriété bâtie, pendant toute la durée du bail, pour les logements pris à bail dans les conditions fixées par les articles L.252-1 à L.252-4 du CCH. La collectivité locale n'a plus à délibérer.

2) Assurances

Pendant toute la durée du présent bail, le preneur sera tenu de maintenir l'immeuble loué assuré pour les dégâts causés par incendies, explosions, foudre, électricité, tempêtes, ouragans, grêle, chutes d'aéronefs, dégâts des eaux, grèves, émeutes, catastrophes naturelles. Il devra, en outre, pendant la même durée, assurer la responsabilité civile de propriétaire.

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'acquit exact des primes à toute demande du bailleur.

Le bailleur aura toujours le droit de se substituer au preneur pour payer les primes d'assurances et souscrire des 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 de nouvelles polices d'assurances, s'il y a lieu.

En cas de sinistre, l'indemnité versée sera employée à la reconstruction de l'immeuble

ou à sa remise en état ou à la reconstitution des parties détruites.

Et pour assurer au bailleur l'exécution par le preneur des engagements ainsi souscrits, celui-ci délègue et transporte, à son profit, 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 désigné soit amiablement par les parties, soit par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance 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.

Néanmoins, si les constructions périssent par cas fortuit ou force majeure non couverts par les polices d'assurances souscrites, le preneur ne sera pas tenu à reconstruction et la résiliation du bail pourra, à la demande de l'une ou de l'autre des parties, être prononcée par décision judiciaire qui statuera également sur les indemnités qui pourraient alors être dues.

3) Droit réel immobilier du preneur

Le preneur est, conformément aux dispositions du premier alinéa de l'article L.252.2 du Code de la Construction et de l'Habitation, titulaire d'un droit réel immobilier qui peut être hypothéqué et saisi dans les formes prescrites pour la saisie immobilière.

Toutefois, les privilèges et hypothèques conférés par le preneur ou ses ayants cause s'éteindront de plein droit à l'expiration du bail afin que le bailleur recouvre, en fin de bail, un immeuble franc d'inscription au profit des tiers. Cependant, si le bail prend fin par résiliation, amiable ou judiciaire, ces privilèges et hypothèques ne s'éteindront qu'à la date primitivement convenue pour l'expiration du bail dès lors qu'ils auront été 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.

4) Cession des droits du preneur

Nonobstant toute convention contraire, comme le prévoit expressément le deuxième alinéa de l'article L 252.2 du Code de la Construction et de l'Habitation, le preneur pourra céder les droits qu'il tient du présent bail à réhabilitation. Mais cette cession qui devra obligatoirement porter sur la totalité de l'immeuble loué ne pourra être consentie, avec l'accord du bailleur, qu'à l'un des organismes ou sociétés limitativement énumérés à l'article L 252.1 dudit code, à savoir :

- soit un organisme d'habitations à loyer modéré,
- soit une société d'économie mixte dont l'objet est de construire ou de donner à bail des logements,
- soit une collectivité territoriale,
- soit un organisme dont l'un des objets est de contribuer au logement des personnes défavorisées et agréé à cette fin par le représentant de l'état dans le département.

Le cessionnaire devra s'engager directement envers le bailleur à l'exécution de toutes les conditions du présent bail à réhabilitation. Il demeurera tenu solidairement avec le preneur vis-à-vis du bailleur des mêmes obligations que le preneur et celui-ci restera garant jusqu'à la fin du bail de son entière exécution par le cessionnaire.

Le bailleur conservera tous ses droits vis-à-vis tant du preneur à bail à réhabilitation que de celui ou ceux que ce dernier se sera substitués, avec solidarité et sans division entre eux. Une copie exécutoire de l'acte de cession sera, dans le mois suivant signature, délivrée au bailleur aux frais du cessionnaire.

RESILIATION DU BAIL

Le **BAILLEUR** peut demander la résiliation du bail un mois après un commandement de payer ou mise en demeure d'exécuter demeuré infructueux et contenant intention du **BAILLEUR** de se prévaloir du bénéfice de la présente clause:

- à défaut de paiement de la redevance ;
- en cas d'inexécution d'une seule des conditions du présent bail.

Précision étant ici faite qu'en cas de résiliation amiable des présentes, tous les frais engagés par le preneur seront répartis entre le **BAILLEUR** et le **PRENEUR** cette répartition

fera l'objet d'une négociation entre le bailleur et le preneur.

PERTE PARTIELLE DES LOCAUX

Il est convenu que le **PRENEUR** ne pourra demander de réduction partielle de la redevance pour perte partielle des locaux par cas fortuit.

DROIT D'ACCESSION

Le **PRENEUR** profite du droit d'accession pendant toute la durée du bail.

Régime des locations consenties par le preneur DURANT LE BAIL ET À LA FIN DU BAIL

Le **PRENEUR** pourra, pendant la durée du bail et de ses prorogations éventuelles, louer les locaux à l'usage d'habitation ainsi que renouveler les baux le cas échéant, et ce sous ses seules initiatives et responsabilités. Ces locations prendront automatiquement fin à l'expiration du bail.

Conformément aux dispositions de l'article L 252-4 du Code de la construction et de l'habitation, six mois avant la date d'expiration du bail à réhabilitation, le **BAILLEUR** peut proposer aux occupants un contrat de location prenant effet à cette date. A défaut, le **PRENEUR** est tenu, au plus tard trois mois avant l'expiration du bail à réhabilitation, d'offrir aux occupants un logement correspondant à leurs besoins et à leurs possibilités. L'occupant qui n'a pas conclu de contrat de location est déchu de tout titre d'occupation sur le logement à l'expiration du bail à réhabilitation. Au terme du bail à réhabilitation, le **PRENEUR** est tenu de restituer l'immeuble au **BAILLEUR** libre de location et d'occupation.

INFORMATION SUR LES TRAVAUX

Le notaire informe le **PRENEUR** :

- de l'obligation d'affichage du permis de construire sur les lieux des travaux et de la nécessité de faire constater dès le premier jour l'exécution de celle-ci. L'affichage doit être effectué de manière visible de la voie ou des espaces ouverts au public, et ce sur un panneau rectangulaire dont les dimensions doivent être supérieures à quatre-vingts centimètres. Ce panneau doit comporter l'identité du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, la nature du projet, la superficie du terrain, la superficie du plancher hors-œuvre nette autorisée, la hauteur des bâtiments projetés, l'adresse de la Mairie où le dossier peut être consulté ainsi que la mention relative aux délais de recours ainsi qu'à l'obligation de notifier tout recours au bénéficiaire et à l'autorité ayant délivré le permis,
- de ce que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance-construction devra garantir les propriétaires successifs,
- que le permis de construire ne devient définitif que s'il n'a fait l'objet :
 - d'aucun recours devant la juridiction administrative et ce dans le délai de deux mois qui court à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain,
 - d'aucun retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance,
- que les travaux doivent être entrepris dans un délai de trois ans à compter de la notification et, passé ce délai, ces travaux ne doivent pas être interrompus plus d'un an. Ce délai est prorogeable une fois d'un an sous certaines conditions. Il peut être porté à trois ans si le permis est délivré avant le 31 décembre 2015,
- qu'aucune action en vue de l'annulation d'un permis de construire n'est recevable à l'expiration d'un an à compter de l'achèvement de la construction,
- qu'il devra effectuer, lors de l'achèvement de la construction, la déclaration d'achèvement des travaux dite "déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT)", document obligatoire permettant de signaler à l'administration l'achèvement des travaux et la conformité de la construction avec le permis de construire et la déclaration préalable,
- de l'obligation qui est faite par les dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances, de souscrire dès avant toute ouverture du chantier de construction et/ou travaux de gros-œuvre ou de second-œuvre, une assurance

garantissant le paiement des travaux de réparation des dommages relevant de la garantie décennale, ainsi qu'une assurance couvrant sa responsabilité au cas où il interviendrait dans la construction en tant que concepteur, entrepreneur ou maître d'œuvre, et que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance devra garantir les propriétaires successifs,

- que les frais de raccordement aux réseaux de distribution, notamment d'eau s'il existe, et d'électricité, dans la mesure où le raccordement n'existerait pas à ce jour, seront intégralement supportés par lui, et à défaut de réseau d'assainissement collectif ce seront les frais de création d'un dispositif d'assainissement individuel qui seront à supporter par lui, et également le ou les taxes afférentes,
- qu'un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage tel que visé par l'article L 4532-97 du Code du travail devra lui être remis par le coordonnateur des travaux lors de la réception de ceux-ci, et que ce dossier devra être transmis, lors de la prochaine mutation au nouveau propriétaire et un exemplaire devra être annexé à l'acte constatant cette mutation,

Obtention d'une autorisation purgée de tout recours

Le **PRENEUR** déclare avoir obtenu les autorisations nécessaires à la réalisation des travaux envisagés.

Il déclara avoir déposé une demande de permis de construire reçue par les services compétents de la mairie de SAINT-LEGER-DE-LINIERE le 8 juillet 2022.

La demande a été enregistrée sous le numéro PC 049 298 22 A 0015 et l'arrêté a été délivré par la commune le +++++.

Une copie de l'arrêté de permis de construire, est annexée aux présentes.

Le Preneur déclare que ledit permis construire a été affiché de manière ininterrompue sur le Terrain d'Assiette.

Le bailleur et le preneur déclarent que ledit permis de construire, n'a fait l'objet d'aucun recours ou retrait.

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Plomb

Le diagnostic/contrôle plomb avant démolition ou travaux est obligatoire pour tout immeuble bâti construit avant le 1er janvier 1949.

Le diagnostic porte sur la concentration en plomb dans des revêtements dans le cadre de l'évaluation réglementaire des risques (Art R.4412-156 à R.4412-161 du Code du Travail)

Un diagnostic a été réalisé par la société ACCORD DIAGNOSTIC dont le siège est à ANGERS 30 avenue Patton, le 19 octobre 2020.

Une copie de ce rapport est annexée aux présentes après mention.

Le PRENEUR déclare avoir parfaite connaissance de ce diagnostic et de ses conclusions pour l'avoir reçu préalablement aux présentes.

Amiante

La réalisation d'un diagnostic amiante avant démolition ou travaux est obligatoire pour tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997. Ce diagnostic a pour but la prévention des travailleurs et la protection de l'environnement et sera remis aux entreprises concernées avant le commencement des travaux.

Dans ce sens, tous matériaux ou produits amiantés impactés par les travaux doivent être repérés. Le rapport de diagnostic doit indiquer l'emplacement exact et l'étendue de chacun des matériaux ou produits amiantés.

Ce diagnostic porte sur le repérage d'une liste de matériaux susceptibles de contenir de l'amiante beaucoup plus étendu que dans le cas du constat amiante avant-vente. Tous les moyens doivent être employés pour repérer ces matériaux y compris des sondages destructifs.

Un diagnostic a été réalisé par la société ACCORD DIAGNOSTIC dont le siège est à ANGERS 30 avenue Patton, le 19 octobre 2020.

Une copie de ce rapport est annexée aux présentes après mention.

Le PRENEUR déclare avoir parfaite connaissance de ce diagnostic et de ses conclusions pour l'avoir reçu préalablement aux présentes.

Termites

Le bailleur déclare que les biens sont inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites au sens de l'article 3 de la loi n° 99-471 du 8 juin 1999.

Le PRENEUR devant effectuer des travaux de réhabilitation dispense le BAILLEUR de la production d'un diagnostic termites. Le BAILLEUR déclare avoir été parfaitement averti par le notaire qu'il ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés en ce qui concerne les anomalies liées à ce diagnostic.

Diagnostic Electricité

Le BAILLEUR déclare que le BIEN possède une installation intérieure électrique de plus de quinze ans.

Le PRENEUR devant effectuer des travaux de réhabilitation dispense le BAILLEUR de la production d'un diagnostic électrique. Le BAILLEUR déclare avoir été parfaitement averti par le notaire qu'il ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés en ce qui concerne les anomalies électriques.

Diagnostic Gaz

Le BAILLEUR déclare que le BIEN possède une installation intérieure de gaz de plus de quinze ans.

Le PRENEUR devant effectuer des travaux de réhabilitation dispense le BAILLEUR de la production d'un diagnostic gaz. Le BAILLEUR déclare avoir été parfaitement averti par le notaire qu'il ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés en ce qui concerne les anomalies électriques.

Diagnostic de Performance énergétique

Le diagnostic de performance énergétique contenu aux articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation n'a pas été établi.

Il est précisé que le PRENEUR devant réaliser une réhabilitation du logement n'entend pas se prévaloir à l'encontre du BAILLEUR de l'absence de ce diagnostic.

Par suite il dispense le BAILLEUR de sa production, déclarant s'être suffisamment procuré, lors de ses visites et consultations, les renseignements nécessaires à l'effet d'estimer tant la consommation réelle d'énergie compte tenu de l'usage projeté, que les travaux à effectuer pour obtenir une meilleure performance et une moindre déperdition.

ASSAINISSEMENT

Le BAILLEUR déclare sous sa seule responsabilité que l'immeuble est raccordé au réseau d'assainissement, mais ne garantit aucunement la conformité de l'installation aux normes actuellement en vigueur.

Il déclare également :

- ne rencontrer actuellement aucune difficulté particulière avec cette installation ;
- qu'il n'a pas reçu des services compétents de mise en demeure de mettre l'installation en conformité avec les normes existantes.

Il est précisé que le système d'écoulement des eaux pluviales doit être distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées, étant précisé que le régime d'évacuation des eaux pluviales est fixé par le règlement sanitaire départemental.

L'évacuation des eaux pluviales doit être assurée et maîtrisée en permanence, elles ne doivent pas être versées sur les fonds voisins et la voie publique.

Le PRENEUR déclare avoir été informé de la possibilité de faire établir un diagnostic

de cette installation et ne pas vouloir soumettre le Bail à la condition suspensive de l'obtention d'un certificat de conformité de cette installation.

Consultation de bases de données environnementales

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données GEORISQUES.
- Une copie de cette consultation est annexée.

Radon

L'ordonnance, prise sur le fondement de la loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte, renforce tout d'abord les moyens de contrôle et les pouvoirs de sanction de l'Autorité de sûreté nucléaire (ASN), en dotant l'autorité d'outils plus gradués, tels que les amendes et les astreintes administratives. réaffirme l'importance de la protection de la santé des travailleurs du secteur nucléaire. Cette ordonnance instaure une obligation d'informer les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones à potentiel radon par le vendeur ou le bailleur de l'existence de ces risques et autorise la mise en place de servitudes d'utilité publique sur les terrains et bâtiments pollués par des substances radioactives.

Le **BENEFICIAIRE** déclare avoir pris connaissance des cartographies prédictives des concentrations en radon, lesquelles cartes sont ci-annexées aux présentes

La cartographie du potentiel du radon des formations géologiques établie par l'Institut de Radioprotection et de Sûreté Nucléaire conduit à classer les communes en 3 catégories.

Il en résulte que le BIEN objet des présentes se situe sur une Commune de catégorie 1.

Les informations transmises par l'IRNS sont ci-dessous littéralement rapportées par extraits :

« Les communes à potentiel radon de catégorie 3 sont celles qui, sur au moins une partie de leur superficie, présentent des formations géologiques dont les teneurs en uranium sont estimées plus élevées comparativement aux autres formations. Les formations concernées sont notamment celles constitutives de massifs granitiques (massif armoricain, massif central, Guyane française...), certaines formations volcaniques (massif central, Polynésie française, Mayotte...) mais également certains grès et schistes noirs.

Sur ces formations plus riches en uranium, la proportion des bâtiments présentant des concentrations en radon élevées est plus importante que dans le reste du territoire. Les résultats de la campagne nationale de mesure en France métropolitaine montrent ainsi que plus de 40% des bâtiments situés sur ces terrains dépassent 100 Bq.m-3 et plus de 6% dépassent 400 Bq.m-3.

Remarque : dans le cas des communes de superficie importante - comme c'est le cas en particulier pour certains Outre-Mer - les formations concernées n'occupent parfois qu'une proportion limitée du territoire communal. Dans ce cas, la cartographie par commune ne représente pas la surface réelle d'un territoire affectée par un potentiel radon mais, en quelque sorte, la probabilité qu'il y ait sur le territoire d'une commune une source d'exposition au radon élevée, même très localisée. Afin de visualiser différentes zones au sein du territoire communal et de mieux apprécier le potentiel radon réel sur ce territoire, il convient de se référer à la cartographie représentée selon les contours des formations géologiques. »

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions délivré fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé.

A cet état sont joints :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'immeuble concerné sur le plan cadastral.
- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

Plan de prévention des risques naturels

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels.

Plan de prévention des risques miniers

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

Plan de prévention des risques technologiques

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone modérée (zone 3).

Radon

L'immeuble est situé dans une commune à potentiel radon classée en niveau 1.

Secteur d'information sur les sols

Des secteurs d'information sur les sols comprenant les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement peuvent être créés conformément aux dispositions de l'article L 125.6 du Code de l'environnement.

Le bien n'est pas situé dans un secteur d'information sur les sols.

Absence de sinistres avec indemnisation

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

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.

En effet, il est situé en zone d'aléa faible, non concernée par la loi ELAN.

Protection de l'environnement

Le notaire informe les parties des dispositions suivantes du Code de l'environnement :

* Celles de l'article L 514-20 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur les lieux :

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

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

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.»

* Celles de l'article L 125-7 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

«Sans préjudice de l'article L 514-20 et de l'article L 125-5, lorsqu'un terrain situé en

zone d'information sur les sols mentionné à l'article L 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.»

En outre, pour ce qui concerne le traitement des terres qui seront excavées, elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans des décharges appropriées au caractère dangereux, non dangereux ou inerte des déchets.

Le **BAILLEUR** déclare :

- * ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur les lieux ;
- * ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- * qu'à sa connaissance :
 - l'activité exercée dans l'immeuble objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;
 - le bien n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle
 - il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;
 - il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;
- * qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de "détenteur", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;
- * qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

LOYER

Eu égard à l'importance des travaux à effectuer, il est convenu entre les comparants que le preneur verse au bailleur un loyer **d'UN EURO (1,00 EUR)** par an, intégralement payé ce jour, en dehors de la comptabilité du notaire soussigné.

EVALUATIONS

Le montant des travaux à effectuer dans l'immeuble, objet du présent bail à réhabilitation, est évalué à la somme toutes taxes comprises de QUATRE CENT QUATRE-VINGT-DOUZE MILLE HUIT CENT SOIXANTE ET UN EUROS (492 861,00 EUR).

La valeur résiduelle de l'immeuble est de +++++++.

Pour les besoins de la taxe de publicité foncière et de la contribution de sécurité immobilière, le preneur déclare savoir :

Que la durée du présent bail à réhabilitation est supérieure à vingt (20) ans.

Et que le montant cumulé des redevances pour la durée du bail est de 43 euros.

IMPOTS ET TAXES

Le **PRENEUR** devra acquitter toutes les contributions, impôts et charges relatives aux locaux.

PUBLICITE FONCIERE

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

La taxe de publicité foncière sera perçue sur le montant cumulé des redevances, en ce compris la valeur résiduelle des constructions, soit sur la somme totale de +++++.

Taxe de publicité foncière = +++++,00 x 0,715 % = +++++ €

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, les parties déclarent que le montant cumulé des redevances, en ce compris la valeur résiduelle des constructions, soit sur la somme totale de +++++ euros.

Base	Taux	Total
+++++,00,00	0,10 %	++ €

Tous pouvoirs sont conférés à cet égard à tous Clercs ou Secrétaires de l'Etude du Notaire soussigné, à l'effet d'établir et signer tous actes rectificatifs ou modificatifs des présentes ayant trait à l'identité des parties, à la désignation des biens ou à l'établissement du droit de propriété les concernant, qui pourraient se révéler nécessaires en vue de permettre l'accomplissement des formalités de publicité foncière.

ELECTION DE DOMICILE

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

FRAIS

Le montant des droits fiscaux et autres frais de ce bail sont à la charge du **PRENEUR**, ainsi qu'il s'y oblige.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi, et qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations connues de l'une dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées.

Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

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

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

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central

Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),

- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

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

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

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

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

CERTIFICATION D'IDENTITÉ

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

FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES

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

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

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

DONT ACTE sur VINGT QUATRE pages**Comprenant**

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

Paraphes

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

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

BAILLEUR	+++++
PRENEUR	+++++
NOTAIRE	Maître BAGET