

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION**

**DU GRAND GUERET**

Publié le 05/10/23

Mis en ligne le 05/10/23

**Extrait**

**du registre des délibérations**

L'an deux mille vingt-trois, vingt-huit septembre à quatorze heures trente, se sont réunis sous la présidence et la convocation de Monsieur le Président, à l'Aire de Mont de Guéret, Mmes et MM. les membres du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret.

**Etaient présents** : M. Guy ROUCHON, Mme Viviane DUPEUX, M. Bernard LEFEVRE, Mme Lucette CHENIER, M. Thierry DUBOSCLARD, Mme Marie-France DALOT, Mme Sylvie BOURDIER, Mme Marie-Line COINDAT GEOFFRE, M. Eric CORREIA, Mme Véronique FERREIRA DE MATOS, M. Henri LECLERE, M. Christophe MOUTAUD, M. Ludovic PINGAUD, M. François VALLES, M. Guillaume VIENNOIS, M. Jean-Pierre LECRIVAIN, M. Dominique VALLIERE, Mme Ludivine CHATENET, M. Jean-Paul BRIGNOLI, M. Jacques VELGHE, M. François BARNAUD, M. Alain CLEDIERE, M. Patrick ROUGEOT, Mme Michèle ELIE, M. Eric BODEAU, M. Patrick GUERIDE, M. Jean-Luc BARBAIRE, M. Philippe PAYOL, Mme Armelle MARTIN, M. Xavier BIDAN, M. Pierre AUGER, M. Jean-Luc MARTIAL, M. Alex AUCOUTURIER, Mme Annie ZAPATA, M. Philippe PONSARD.

**Etaient excusés et avaient donné pouvoirs de vote** : Mme Mireille FAYARD à M. Guy ROUCHON, M. Christophe LAVAUD à Mme Lucette CHENIER, M. BAILLIET à M. Christophe MOUTAUD, M. Gilles BRUNATI à Mme Sylvie BOURDIER, Mme Marie-Françoise FOURNIER à M. Guillaume VIENNOIS, M. Erwan GARGADENNEC à M. Henri LECLERE, M. Benoît LASCOUX à M. Eric BODEAU, Mme Claire MORY à M. Eric CORREIA, Mme Françoise OTT à M. Ludovic PINGAUD, Mme Corinne TONDUF à Mme Véronique FERREIRA DE MATOS, Mme Corinne COMMERNAT à M. François BARNAUD, Mme Fabienne VALENT-GIRAUD à M. Patrick GUERIDE, Mme Patricia GODARD à M. Pierre AUGER, Mme Elisabeth LAVERDAN-CHIOZZINI à M. Jean-Luc MARTIAL.

**Etaient excusés** : M. Michel PASTY, Mme Olivia BOULANGER, Mme Véronique VADIC, Mme Célia BOIRON, M. Michel SAUVAGE.

**Nombre de membres en exercice** : 54

**Nombre de membres présents** : 35

**Nombre de membres excusés et ayant donné pouvoirs de vote** : 14

**Nombre de membres excusés** : 5

**Nombre de membres absents** : /

**Nombre de membres votants** : 49

**Secrétaire de séance** : M. Eric BODEAU

**BAIL A CONSTRUCTION AU PROFIT DE LA SAS ABDOU ET ASSOCIES POUR LE HAMEAU DE GITES DE SAINT-VICTOR**

**Rapporteur** : M. Jean-Luc BARBAIRE

La Communauté d'Agglomération est propriétaire du hameau de gites de Saint-Victor comprenant 10 gîtes, une piscine couverte et des espaces extérieurs, et de la parcelle cadastrée section ZI n° 158, d'une superficie de 2ha 73 a 80 ca, sise sur la commune de Saint-Victor-en-Marche (cf. plan cadastral joint).

Accusé de réception en préfecture  
023-200034825-20230928-238\_23-DE  
Date de réception préfecture : 05/10/2023

3. Domaine et Patrimoine 3.5 Autres actes de gestion du domaine public

Un preneur, Monsieur Nayère ABDYOU, par l'intermédiaire de la SAS ABDYOU et associés, s'est positionné pour reprendre la gestion du hameau de gîtes de Saint-Victor-en-Marche sous forme de bail à construction à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2023.

Conformément à l'article L 2141-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, le bien a été désaffecté et déclassé par délibération du conseil communautaire en date du 23 février 2023 et fait partie aujourd'hui du domaine privé de la collectivité. A ce titre, il peut être loué dans le cadre d'un bail à construction.

Le bail à construction permet notamment :

- De préserver la destination du bien, à savoir un site d'hébergement touristique destiné à la location saisonnière.
- De faire réaliser des travaux de restructuration des biens par le preneur.
- De faire réaliser des travaux d'extension par le preneur.
- D'acter une cession définitive du bien au preneur en fin de bail ou en cours de bail après 6 ans d'exploitation

Le bail à construction proposé et négocié entre la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret (Baillieur) et la SAS Abdou et associés (Preneur) aurait une durée de 25 ans pour un loyer annuel hors taxe de 15000 €. En fin de bail, le prix de la levée d'option d'achat relatif à la promesse de vente consentie par le bailleur au preneur serait de 5000 €, soit un montant global de 380 000 € HT (les 5000 € de prix de levée correspondent à la différence entre le montant des loyers à percevoir de 375 000 € HT et le montant négocié avec le preneur d'un total de 380 000 € HT). Il est précisé que le premier loyer sera versé trimestriellement à compter du 1<sup>er</sup> jour du 13<sup>ème</sup> mois après le début de l'exploitation. La première échéance annuelle serait ainsi décalée en fin de bail.

Toutefois, le bail prévoit une possibilité de levée d'option d'achat anticipée à la fin de la 6<sup>ème</sup> année d'exploitation. Dans ce cas-là, la cession s'effectuerait sur la base des loyers restant à courir augmentés des 5000 € du prix de levée de l'option d'achat et de la première échéance annuelle reportée.

Dans le cadre du bail à construction, le preneur est tenu de réaliser à minima :

- La rénovation des 10 cuisines
- La rénovation des salles d'eau
- Les travaux de peinture sur l'ensemble du site (murs et plafonds)
- La réfection du carrelage au rdc des gîtes
- Le remplacement du système de chauffage sur l'ensemble du site
- Les travaux de rénovation de la piscine
- L'aménagement du parc-aire de jeux à l'entrée du site
- L'aménagement de places de stationnement à l'entrée du site
- Les remplacements de toutes les menuiseries et volets roulants
- Les travaux de terrassement, création d'une toiture extérieure et d'un espace commun. Pour un montant estimé à environ 300 000 € HT.

Les services des domaines ont estimé en date du 7 juin 2023, la valeur locative du bien à un loyer annuel de 15 400 € plus ou moins 10%.

Vu l'estimation des domaines en date du 7 juin 2023,

Vu les engagements du preneur à réhabiliter le bien inscrit dans le contrat de bail et la requalification qui en découle,

Vu le maintien de la destination du bien à vocation touristique inscrit dans le contrat de bail,

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil Communautaire, à l'unanimité décident :

- D'autoriser la passation d'un bail à construction au profit de la SAS Abdou et associés suivant les termes prévus au contrat.
- D'autoriser Monsieur Jean-Luc Barbaire, vice-président en charge du tourisme et des sports de nature de signer le contrat de bail et tout acte nécessaire à ce dossier.

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus

Et ont signé les Membres présents

Pour Extrait Conforme

Le Président

Eric CORREIA



Le secrétaire de séance

Eric BODEAU

Direction départementale des Finances publiques de Haute-Vienne

Le 07/06/2023

Pôle d'évaluation domaniale

54 rue Montesquieu  
 87050 LIMOGES CEDEX

téléphone : 05 55 45 59 00

mél. : ddfip87.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

La Directrice départementale des Finances  
 publiques de Haute-Vienne

à

Monsieur le Président de la Communauté  
 d'agglomération du Grand Guéret

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Philippe GOUTORBE

téléphone : : 06 20 77 79 39

courriel : [philippe.goutorbe1@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:philippe.goutorbe1@dgfip.finances.gouv.fr)

Réf OSE : 2023-23248-15153

## RAPPORT D'ÉVALUATION AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR LOCATIVE

*La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr*



**Désignation du bien :** Hameau de gîtes.  
**Adresse du bien :** Moulin des Boueix  
**Commune :** 23000 SAINT-VICTOR-EN-MARCHE  
**Département :** Creuse (23)  
**Valeur :** Loyer annuel de 15 400€ assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

Il est rappelé aux consultants que cet avis de valeur ne leur interdit pas de réaliser une acquisition (ou une prise à bail) à un prix plus bas.

Accusé de réception en préfecture  
 023-200034825-20230928-238123-DE  
 Date de réception préfecture : 05/10/2023

Par ailleurs, les collectivités territoriales et leurs établissements peuvent, sur délibération motivée, s'écarter de la valeur de ce présent avis pour céder à un prix inférieur ou acheter (ou prendre à bail) à un prix supérieur.

## 1 - SERVICE CONSULTANT

Communauté d'agglomération du Grand Guéret

affaire suivie par : M. Stéphane FABRE, Directeur du Développement Économique et Touristique,  
[stephane.fabre@agglo-grandgueret.fr](mailto:stephane.fabre@agglo-grandgueret.fr)

vos références : /

## 2 - DATE

de consultation : 23/02/2023

de réception : 23/02/2023

de visite : 18/12/2020

de dossier en état : 02/06/2023

## 3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE - DESCRIPTION DU PROJET - PRIX ENVISAGÉ

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	Location par bail à construction.

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

La Communauté d'agglomération envisage de conclure un bail à construction.

- Des négociations sont engagées pour un montant de cession à hauteur de 380 000 € HT.

Le bail à construction est prévu sur une période de 25 ans. Nous avons choisi ce bail pour :

- Permettre au preneur de réaliser d'importants travaux de rénovation
  - - Rénovation des 10 cuisines
  - - Rénovation de toutes les salles de bains
  - - travaux de peintures sur l'ensemble du site

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

- - Réfection carrelage du rez-de-chaussée
  - - remplacement du système de chauffage sur l'ensemble du site
  - - travaux de rénovation piscine
  - - remplacement de toutes les menuiseries + volets roulants
- Permettre au preneur de réaliser de nouveaux aménagements sur le site :
    - - travaux de terrassement, création terrasse extérieure, espace commun
    - - aménagement parc / air de jeux à l'entrée du site
    - - aménagement places de stationnement (à l'entrée du site)
    - - projet de construction bâtiment de stockage
    - - A terme, installation et aménagements d'hébergements insolites sur le site

Ce type de bail permet également à terme ou en cours de bail d'envisager une reprise définitive par le preneur. La Communauté d'agglomération souhaite appliquer un loyer annuel de 15200 € HT par an sur 25 ans correspondant au 380 000 € HT négocié.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

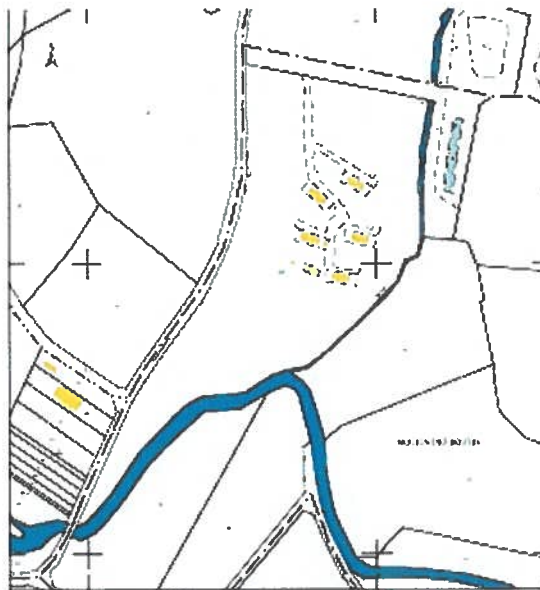
### 4.1. Situation générale

Bien situé sur la commune de Saint-Victor-en-Marche, commune rurale de 355 habitants, appartenant au canton de Guéret-Sud-ouest.

### 4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau (joindre les plans)

A 10 minutes de Guéret (RN 145 et gare).

### 4.3. Références Cadastrales



L'immeuble sous expertise figure au cadastre de la ville sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie m <sup>2</sup>	Nature réelle
Saint-Victor-en-Marche	ZI 158	Moulin des Boueix	27 380	Hameau de Gîtes

#### 4.4. Descriptif

La parcelle ZI n° 158 est une vaste parcelle de forme rectangulaire, terrain d'assise d'un ensemble immobilier composé d'un hameau de 10 gîtes répartis sur cinq bâtiments en dur bardés en bois et d'une piscine couverte et chauffée.



#### 4.5. Surfaces du bâti (énoncées et retenues après vérification)

La surface du bâti est de 641 m<sup>2</sup> soit 7 gîtes de 62 m<sup>2</sup> et 3 gîtes de 69 m<sup>2</sup>.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Communauté d'agglomération du Grand-Guéret.

### 5.2. Conditions d'occupation actuelles

Libre.

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

RNU

## 6.2. Date de référence et règles applicables

/

## 7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

### 7.1 Principes

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

### 7.2 Déclinaison

Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

## 8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

#### 8.1.1. Sources et critères de recherche – Termes de référence

##### 1/ Ventes de chalets en Limousin :

Ref	Parcelle (s)	Lieu dit ou voie	Sup terrain (m <sup>2</sup> )	Année const <sup>o</sup>	Nb pièces	Observations	Sup habit	Vente (€)	Px/m <sup>2</sup>
2008P01686	AT 74...	5 Les Portes Mainsat	20 599	1979	4	Accueil sept gîtes jumelés et piscine	483	160 000	331
2009P02049	AB 80...	Le bourg Royere de Vassiviere	7390	-	-	Huit bâtiments à usage de gîte rural	320	90 000	281
2019P03185	AE 126	Puy de Luth La Saunière	3060	2009	8	Chalet en rondins	152	115 800	761
2018P00402	YV 195	Les Pauses Peyrelevade (19)	1028	1998	5	Maison de type chalet	73	35 000	479
2019P00554	AH 424	Au Perrier Lissac sur Couze (19)	79 492	2004	5	Lot d'un ensemble plus grand	26	20 000	769
2019P01585	AH 424	idem	79 492	2004	5	Lot d'un ensemble plus grand	32	32 000	1 000

⇒ 6 termes compris entre 331 et 1000 €/m<sup>2</sup>. La moyenne est de 603 €/m<sup>2</sup>.



### 8.1.2. Autres sources

## 8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

### A) Montant annuel du bail :

#### Principes

Institué par la loi n° 64-1247 du 16 décembre 1964 et réglementé par les articles L251-1 à L 251-9 et R 251-1 à R 251-3 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), le bail à construction est un bail d'immeuble de longue durée (de 18 à 99 ans) par lequel le preneur s'engage à édifier à ses frais des constructions sur le terrain du bailleur et à les conserver en bon état durant toute la durée du bail (18 à 99 ans).

En contrepartie du droit réel immobilier qui lui est concédé, le preneur est tenu d'édifier les constructions prévues sur le terrain, dont le bailleur conserve la propriété, et d'en assurer l'entretien.

Sauf convention contraire, les constructions édifiées par le preneur reviennent au propriétaire du terrain, sans indemnité, à l'échéance du bail.

Le bail à construction est une variété particulière d'emphytéose qui se distingue du bail emphytéotique essentiellement par l'obligation de construire mise à la charge du preneur, alors que, dans le cadre du bail emphytéotique, cette obligation de construire ne constitue qu'une clause optionnelle.

#### Le loyer ou redevance

Les bases sont librement convenues par les parties. Toutefois, s'agissant du bail à construction, la redevance est, en principe, en rapport avec la jouissance du terrain concédée (elle doit, en principe, représenter la contrepartie effective de l'apport du terrain par le bailleur) et essentiellement variable, étant précisé que les parties peuvent retenir le mode de révision de leur choix.

#### Méthode par comparaison

On retient une valeur vénale égale à la moyenne des termes, soit 600 €/m<sup>2</sup>.

$641 \text{ m}^2 \times 600 \text{ €/m}^2 = 384600 \text{ €}$ , arrondi à 385 000 €.

Le montant annuel du bail, tel que convenu plus haut, entre les parties, soit la valeur vénale du bien divisée par le nombre d'années de la durée du bail s'élève à  $385\,000 \text{ €} / 25 \text{ ans} = 15\,400 \text{ €}$ .

**En tenant compte de la marge d'appréciation (cf ci-dessous), les conditions financières de la location telles qu'elles ont été négociées n'appellent pas d'observations.**

## 9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

**La valeur locative est estimée à 15 400 € assortie d'une marge d'appréciation de 10%.**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

## 10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

Pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

## 11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

## **12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL**

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour la Directrice départementale des Finances publiques  
et par délégation,



Philippe GOUTORBE  
Inspecteur des Finances publiques

AB

réf : . / CB AGGLO GG/SAS ABDOU ET ASSOCIES

**L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS**

**Le ---**

Maître Emmanuelle GUETRE notaire soussigné, associé de la société d'exercice libéral à responsabilité limitée dénommée "SELARL BODEAU GUETRE Notaires associés, office notarial", dont le siège est à GUERET CEDEX (23002), 16 avenue Gambetta, BP 106

A reçu le présent acte authentique entre les personnes ci-après identifiées :

**BAIL A CONSTRUCTION**

**IDENTIFICATION DES PARTIES**

**1) Bailleur**

"COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND GUERET",  
Etablissement public de coopération intercommunale, dont le siège social est à  
GUERET (23000), 9 avenue Charles de Gaulle BP 302.

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de GUERET sous le  
numéro 200 034 825.

**Dont la dénomination sera ci-après "LE BAILLEUR"  
D'UNE PART**

**2) Preneur**

La société dénommée "**ABDOU & ASSOCIES**",  
Société par actions simplifiée au capital de **TREIZE MILLE EUROS**  
(13.000,00 €), dont le siège social est à **SAINT FIEL (23000)**, 85 Laschamps de  
Chavanat.

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de GUERET et identifiée  
sous le numéro unique d'identification **898 362 033**.

**Ladite Société ci-après désignée "LE PRENEUR"  
D'AUTRE PART**

**PRESENCE - REPRESENTATION**

En ce qui concerne le bailleur :

- La société "**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND GUERET**", est représentée par Monsieur Jean-Luc BARBAIRE, Vice-Président de la communauté d'Agglomération du Grand GUERET, en charge du Développement Touristique, demeurant pour la circonstance au siège de ladite Communauté d'Agglomération à GUERET (23000) 9 avenue Charles De Gaulle, ici présent, agissant es qualité, en vertu de deux délibérations du Conseil Communautaire en date des 23 février 2023 et 28 septembre 2023, dont un extrait certifié conforme est demeuré ci-annexé.

Un avis du service des Domaines en date du 7 juin 2023 est demeuré ci-annexé aux présentes après mention..

En ce qui concerne le preneur :

- La société "**ABDOU & ASSOCIES**", est représentée par Monsieur Nayère ABDOU, gérant de société, demeurant à SAINT-FIEL (23000) 85 Laschamps de Chavanat, ici présent, agissant en qualité de Président de ladite société et en vertu d'une délibération des associés en date en AGE en date à GUERET du 19 avril 2021, dont un extrait et demeuré ci annexé ayant tous pouvoirs en vertu des statuts demeurés ci-annexé.

**TERMINOLOGIE**

Il est précisé qu'au cours du présent acte :

Le terme Bailleur désignera le bailleur dont la comparution figure ci-après.

Le terme Preneur désignera le preneur dont la comparution figure ci-après.

Le terme Parties désignera ensemble le Bailleur et le Preneur.

Le terme acte désignera le présent acte de bail à construction .

Le terme terrain désignera le terrain loué objet du présent bail à construction .

Les termes immeuble ou construction ou constructions désigneront les biens immobiliers devant être édifiés par le preneur sur le terrain.

Il est ici précisé que cette liste n'est pas limitative, d'autres termes pourront être définis dans le corps de l'acte.

**FORME DES ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS**

Les engagements souscrits et les déclarations faites ci-après seront toujours indiqués comme émanant directement des parties au présent acte, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

### ETAT - CAPACITE

Les contractants confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus.

Ils déclarent en outre qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure civile ou commerciale susceptible de restreindre leur capacité ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens.

**Préalablement au bail à construction objet du présent acte, les parties exposent ce qui suit :**

### EXPOSE

1°/ Le bailleur est propriétaire d'un ensemble immobilier composé d'un hameau de dix gîtes répartis sur cinq bâtiments en dur bardés en bois, d'une piscine, aire de jeux à l'entrée du site, terrain autour sis commune de SAINT VICTOR EN MARCHE cadastré section ZI n°158, d'une superficie de 2ha 73a 80ca, qui sera plus amplement désigné ci-après, et des "BIENS MOBILIERS" ci-après désignés.

2°/ Le preneur se propose de rénover ledit bien immobilier en réalisant les travaux et constructions suivantes :

- rénovation des 10 cuisines,
- rénovation des salles d'eau,
- travaux de peintures sur l'ensemble du site ( murs et plafonds)
- réfection du carrelage au rez-de-chaussée des gîtes,
- remplacement du système de chauffage sur l'ensemble du site,
- travaux de rénovation de la piscine,
- aménagement du parc/ aire de jeux à l'entrée sur site,
- aménagement des places de stationnement ( à l'entrée du site),
- remplacement de toutes les menuiseries et volets roulants,
- travaux de terrassement, création d'une terrasse extérieure et d'un espace commun,

L'emplacement de ce bâtiment figure sur un plan cadastral ci-annexé et le plan de masse ci annexé.

3°/ Les normes de construction, le genre et la qualité des matériaux devant être utilisés, ainsi que leur mode d'utilisation quand il y a lieu, ont été précisés dans un devis descriptif 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 extérieurs.

Sont demeurés ci annexés, les devis des travaux et constructions projetés savoir

- Réfection des menuiseries : devis HOME ENERGIE SOLUTIONS
- rénovation de 10 gîtes : EIRL TISSIER Laurent artisan carreleur mosaïste
- rénovation sanitaires PARTEDIS
- Devis peinture BATI SERVICE
- Devis isolation RENOV TOUT 23
- devis isolation étanchéité toiture meubles/cloison TRAIT23
- Devis électricité TRPAY PRO
- Devis isolation C.K LE PETIT PLAQUISTE
- Aménagement terrain de loisir JAMET TP
- Devis Cuisines SCHMIDT FEYTIAT

Cela exposé, il est passé aux conventions faisant l'objet des présentes.

### **TITRE - I - OBJET DU CONTRAT : ENGAGEMENT DES PARTIES**

Le bailleur, par ces présentes, donne bail à construction dans les termes des articles L.251-1 et R.251-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, au preneur, ici présent et qui accepte, l'immeuble dont la désignation suit.

Il est ici précisé que ce bien immobilier supporte des constructions plus haut décrites, dont le sort est réglé par le présent contrat au paragraphe II de l'exposé qui précède, et encore au paragraphe "Charges et conditions" ci-après.

#### **- I - IMMEUBLES**

##### **DESIGNATION**

**SAINT VICTOR EN MARCHE (Creuse)**

Un immeuble entier situé(e) à SAINT VICTOR EN MARCHE (23000), , Moulin de Boueix, Hameau de gîtes composé de 10 gîtes répartis sur cinq bâtiments en dur bardés en bois, aire de jeux à l'entrée du site, d'une piscine et terrain autour.

Ledit immeuble cadastré :

Préfixe	Section et N°	Adresse ou lieudit	Contenance	Nature
	ZI 158	Moulin des Boueix	02 ha 73 a 80 ca	Sol - sans précision
Contenance totale			02 ha 73 a 80 ca	

Tel que le tout existe sans exception ni réserve et tel qu'il sera dénommé dans le cours de l'acte par le terme "le terrain" ou "l'immeuble".

**Effet relatif** - Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître CHAIX, notaire à GUERET, le 14 MAI 1998, publié au service de la publicité foncière de GUERET, le 4 JUIN 1998 volume 1998P numéro 3187.

**- II -**  
**BIENS MOBILIERS**

Le mobilier figurant sur une liste ci-annexé après mention.

**MOBILIER**

Ainsi qu'il est dit ci-dessus, le présent bail à construction concerne également les biens mobiliers dont les inventaires sont demeurés ci-annexés.

Les parties reconnaissent et affirment que ces biens mobiliers sont dissociables de ceux faisant l'objet principal du présent bail et ne peuvent être assimilés à des immeubles par destination.

Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire des conséquences d'une affirmation inexacte à cet égard.

Par ailleurs, il est formellement convenu entre les parties que ces mêmes biens meubles et objets mobiliers, et notamment l'électroménager, s'il en existe, sont donnés à bail dans leur état actuel ; le preneur faisant son affaire personnelle de tous vices et (ou) autres défauts de fonctionnement pouvant les affecter et s'interdisant tout recours vis-à-vis du bailleur pour quelque cause que ce soit.

**SITUATION LOCATIVE**

Le bailleur déclare que le bien immobilier donné à bail à construction est libre de toute location, occupation ou réquisition de quelque nature que ce soit.

**DUREE**

Le présent bail à construction est consenti et accepté pour une durée de VINGT CINQ ANNEES (25) qui commencera à courir le 01/10/2023 pour se terminer le 30/09/2048.

En aucun cas, la durée du présent bail à construction ne pourra faire l'objet d'une prorogation par tacite reconduction.

**LOYER**



Le présent bail à construction est consenti et accepté moyennant un loyer annuel déterminé comme suit :

- loyer de la première année : **REPORT DE LOYER**
  - Le montant annuel du loyer à partir de la seconde année jusqu'à la fin du bail sera de : **QUINZE MILLE EUROS (15.000,00 €) HORS TAXE**
- Ce loyer s'entend hors taxe.

### **TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE**

Les parties entendent assujettir les présentes à la taxe sur la valeur ajoutée qui sera à la charge du preneur en sus du loyer ci-dessus fixé, et acquittée entre les mains du bailleur en même temps que chaque règlement.

Il sera payable par trimestre et d'avance le **1er du mois**, soit un loyer trimestriel de TROIS MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS HORS TAXE (3 750€) HT;

Etant ici précisé qu'un rapport sur la valeur locative a été rendu par le service des DOMAINES en date du 7 juin 2023 et est demeuré ci-annexé après mention.

### **REPORT DU PREMIER LOYER**

Le bailleur accorde au preneur un report des loyers de la première année du bail et ce pendant la première année de mise en place de l'activité de la SAS "ABDOU et Associés". Ledit loyer sera exigible ainsi qu'il va être expliqué, à la levée d'option anticipée ou au plus tard à l'expiration du bail.

**Paiement des loyers** - Pour une durée ne devant prendre fin qu'avec l'expiration du présent bail à construction, à avancer au preneur ou à payer pour son compte toutes les sommes pouvant être dues au bailleur à titre de loyers calculés et déterminés dans les conditions qui précèdent et même à titre d'indemnités de toute nature, le tout dans les conditions et aux époques résultant des engagements souscrits par le preneur envers le bailleur aux termes des présentes.

### **Avis de prélèvements**

Références du compte bancaire du preneur d'après le R.I.B. :

Banque : ---  
Agence : ---  
Compte n° : ---.

Les loyers et accessoires seront payables trimestriellement d'avance.

Le bailleur adressera au plus tard **10 jours** avant chaque échéance l'avis des sommes à payer.

### **INTERETS DE RETARD**

A compter de la date d'exigibilité de la facture de loyer, préloyer, charges, accessoires, taxes et impôts quelconques ou de toutes autres sommes dues au titre du présent contrat, le preneur acquittera un intérêt de retard correspondant au taux d'intérêt de retard légal majoré en vigueur.

### **DISPENSE DE DOCUMENT D'URBANISME**

En ce qui concerne l'urbanisme, les comparants, et plus particulièrement le preneur, ont dispensé le notaire soussigné de requérir un certificat d'urbanisme, le preneur ayant déclaré parfaitement connaître le bien loué et avoir pris lui-même auprès des services compétents, tous renseignements concernant les règles d'urbanisme s'appliquant au bien loué.

L'immeuble constitue, dans le patrimoine du bailleur, une unité foncière, de sorte que le présent bail ne comporte aucune division de propriété.

#### Information du preneur sur la construction -

Le bailleur informe le preneur que l'immeuble loué ou, le cas échéant, dans lequel sont situés les biens loués, a fait l'objet :

- d'un permis de construire délivré le 26/03/1998 sous le numéro PC 023 248 97 T 0082 par Monsieur la Maire de la Commune de SAINT-VICTOR-EN-MARCHE

- d'un permis de construire délivré le 13/12/2014 sous le numéro PC 023 248 14 X0004 par Monsieur la Maire de la Commune de SAINT-VICTOR-EN-MARCHE

Une copie desdites autorisations administratives est demeurée ci-annexée aux présentes après mention.

Etat de l'installation intérieure d'électricité - Le propriétaire déclare que l'immeuble comporte une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans et entre dans le champ d'application de l'article L.134-7 du Code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction issue de l'ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020.

Conformément aux dispositions des articles L.271-4 à L.271-6 dudit code, le propriétaire a produit un état de cette installation intérieure d'électricité en vue d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes, lequel état est demeuré ci-annexé.

Les états ont été établis, XXX3, par la société XXX répondant aux conditions de l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation et de ses textes d'application.

### **Les résultats sont détaillés dans le annexes du présent acte.**

Diagnostic de performance énergétique - L'immeuble entre dans le champ d'application des articles L.126-26 et suivants dans leur rédaction issue de l'ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 et de la Loi n°2021-1104 du 22 août 2021, et R.126-15 et suivants du Code de la construction et de l'habitation issue du décret n°2021-872 du 30 juin 2021, relatifs au diagnostic de performance énergétique.

Conformément à ces dispositions, le BAILLEUR a produit pour chaque GITE

un diagnostic de performance énergétique établi le 24/11/2022, par le cabinet d'expertises et Diagnostics Immobilier situé à LIMOGES 3 rue du Collège, remplissant les conditions définies à l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation, lequel est demeuré ci-annexé.

Conformément à l'article L.126-26 précité, ledit diagnostic comporte une information sur les caractéristiques du logement, sur le descriptif des équipements (notamment en ce qui concerne les équipements de chauffage, d'eau chaude sanitaire, de refroidissement), sur les conditions d'aération et de ventilation, ainsi que des recommandations destinées à améliorer ces performances et le montant des dépenses théoriques de l'ensemble des usages énumérés dans le diagnostic.

Etat des risques et pollutions en application des articles L.125-5 et suivants du Code de l'environnement - L'immeuble n'est pas situé dans une zone couverte par un plan, prescrit ou approuvé, de prévention des risques naturels prévisibles, en conséquence, les dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement ne sont pas applicables.

Etat des risques miniers - L'immeuble n'est pas situé dans une zone couverte par un plan, prescrit ou approuvé, de prévention des risques miniers définie par décret en Conseil d'Etat, en conséquence, les dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement ne sont pas applicables.

Etat des risques technologiques - L'immeuble n'est pas situé dans une zone couverte par un plan, prescrit ou approuvé, de prévention des risques technologiques, en conséquence, les dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement ne sont pas applicables.

Zone de sismicité - Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, il est ici précisé que l'immeuble est situé dans une **zone de sismicité faible** définie par décret en Conseil d'Etat, ainsi qu'il résulte de l'arrêté préfectoral, indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les acquéreurs de biens immobiliers sur les risques majeurs sont applicables, intervenu pour le département de la Creuse le 9 juillet 2021 sous le numéro 23-2021-07-09-00001.

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article R.125-25 du Code de l'environnement, un état des risques établi par le bailleur, **le 12 septembre 2023**, au vu du dossier communal d'informations, est demeuré ci-annexé.

De cet état, il résulte ce qui suit :

**L'immeuble est situé en zone de sismicité faible (zone 2).**

Le preneur reconnaît avoir été informé, tant par le notaire soussigné que connaissance prise par lui-même, des règles d'urbanisme et de prévention des risques prévisibles liés à la localisation des biens et droits immobiliers objet des présentes.

Zone à potentiel radon - Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, il est ici précisé que l'immeuble est situé dans une **zone à potentiel radon** définie par voie réglementaire, ainsi qu'il résulte de l'arrêté du 27

juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français, duquel il résulte également que le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols.

Le PRENEUR est informé que l'immeuble est situé :

En zone 3 (zone à potentiel radon significatif) ;

Le PRENEUR reconnaît avoir été informé, connaissance prise par lui-même, des règles d'urbanisme et de prévention des risques prévisibles liés à la localisation de l'immeuble et spécialement en ce qui concerne le respect pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, des règles édictées par les articles L.125-5, dans sa rédaction issue de l'ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020, et R.111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

Informations complémentaires sur le RADON issues du site gouvernemental [data.gouv.fr](https://data.gouv.fr)

Le radon est un gaz radioactif naturel, inodore, incolore et inerte chimiquement, produit par la désintégration naturelle de l'uranium et du radium présents dans le sol et les roches. Cancérigène pulmonaire, il peut présenter un risque pour la santé lorsqu'il s'accumule dans les bâtiments. La connaissance des caractéristiques des formations géologiques sur le territoire permet d'identifier les zones sur lesquelles la présence de radon à des concentrations élevées dans les bâtiments est la plus probable. Ce travail, réalisé par l'IRSN à la demande de l'Autorité de Sûreté Nucléaire, a permis d'établir une cartographie du potentiel radon couvrant l'ensemble du territoire métropolitain. Cette cartographie conduit à classer les communes en 3 zones :

### **Zone 1**

Les communes à potentiel radon de zone 1 sont celles localisées sur les formations géologiques présentant les teneurs en uranium les plus faibles. Ces formations correspondent notamment aux formations calcaires, sableuses et argileuses constitutives des grands bassins sédimentaires (bassin parisien, bassin aquitain) et à des formations volcaniques basaltiques (massif central, Polynésie française, Antilles...). Sur ces formations, une grande majorité de bâtiments présente des concentrations en radon faibles. Les résultats de la campagne nationale de mesure en France métropolitaine montrent ainsi que seulement 20% des bâtiments dépassent 100 Bq.m-3 et moins de 2% dépassent 400 Bq.m-3.

### **Zone 2**

Les communes à potentiel radon de zone 2 sont celles localisées sur des formations géologiques présentant des teneurs en uranium faibles mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments. Les communes concernées sont notamment celles recoupées par des failles importantes ou dont le sous-sol abrite des ouvrages miniers souterrains... Ces conditions géologiques particulières peuvent localement faciliter le transport du radon depuis la roche jusqu'à la surface du sol et ainsi augmenter la probabilité de concentrations élevées dans les bâtiments.

### **Zone 3**

Les communes à potentiel radon de zone 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. Pour en savoir plus, vous pouvez consulter les sites : [www.irsn.fr/carte-radon](http://www.irsn.fr/carte-radon) et <http://www.georisques.gouv.fr>.

Absence de secteur d'information sur les sols - Le terrain n'est pas situé dans un secteur d'information sur les sols, ainsi qu'il résulte de l'état des risques et pollutions.

Déclaration de sinistre - Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 IV du Code de l'environnement, le vendeur déclare, qu'à sa connaissance, l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances.

Dossier Départemental des Risques Majeurs - Il résulte de la consultation du Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) que l'immeuble n'est pas soumis aux risques majeurs.

Secteur de cavités souterraines - L'immeuble n'est pas situé dans un secteur de cavités souterraines tel que mentionné dans l'état des risques sus visé.

Situation de la commune au regard du retrait - gonflement d'argile - Au vu des informations mises à sa disposition par le préfet du Département, il résulte que l'immeuble n'est pas concerné par la cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles dans le département de Creuse, établie par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM), ainsi que par la direction départementale de l'équipement, et qu'à sa connaissance, aucune cartographie de cet aléa n'existe actuellement.

Assainissement - Eaux usées - Concernant l'évacuation des eaux usées, le propriétaire déclare :

- que l'immeuble est raccordé au réseau collectif d'assainissement public, sans toutefois pouvoir préciser si ce raccordement est effectué de manière directe ou indirecte,

- n'avoir rencontré aucun problème particulier avec cette installation qui, à sa connaissance, ne nécessite aucun entretien,

- qu'à la suite de ce raccordement au réseau public et en application de l'article L.1331-5 du Code de la santé publique, les installations antérieures ont été mises hors d'état de servir ou de créer des nuisances à venir.

Il est ici rappelé qu'en vertu des dispositions des articles L.1331-1 et suivants du Code de la santé publique, la Communauté d'agglomération peut procéder au contrôle de la conformité des installations de raccordement privées au réseau public d'assainissement et si nécessaire, ordonner leur mise en conformité voire même procéder d'office et aux frais du propriétaire aux travaux indispensables.

Le PRENEUR reconnaît être parfaitement informé de cette législation et vouloir, le cas échéant, faire son affaire personnelle d'une éventuelle non-conformité, sans aucun recours contre le vendeur à ce sujet.

Par ailleurs, l'immeuble étant raccordé au réseau public de collecte des eaux usées, le propriétaire n'est pas tenu de produire le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif effectué dans les conditions prévues au II de l'article L.1331-1-1 du Code de la santé publique.

En outre, il est précisé que l'évacuation des eaux pluviales doit être assurée et maîtrisée en permanence, de façon à ne pas les faire verser sur les fonds voisins et que le règlement sanitaire départemental ou le règlement d'assainissement de la commune peut imposer un système d'écoulement des eaux pluviales distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées.

Plan d'exposition au bruit des aérodromes - Il est ici précisé que les biens objet des présentes ne se trouvent pas situés dans une zone d'exposition au bruit d'un plan d'exposition au bruit des aérodromes tel que défini par l'article L.112-6 du Code de l'urbanisme.

Réglementation relative aux détecteurs de fumée - Le notaire a informé les parties que l'installation d'au moins un détecteur de fumée normalisé est obligatoire dans tous les gîtes, en vertu notamment des dispositions des articles L.142-1 et suivants dans leur rédaction issue de l'ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020, et R.142-2 et R.142-3 du Code de la construction et de l'habitation.

## AIRE DE JEUX

Le bailleur déclare qu'il existe actuellement deux rapports de vérification relatif à l'aire de jeux et des équipements sportifs réalisés en date du 21 juillet 2022, ci annexés aux présentes.

## SITUATION ENVIRONNEMENTALE

## CONSULTATION DE BASES DE DONNÉES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

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

Une copie de ces consultations est annexée.

Réglementation relative à la sécurité des piscines - Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des dispositions de l'article L.134-10 du Code de la construction et de l'habitation aux termes duquel les piscines enterrées non closes privatives, neuves ou existantes, à usage individuel ou à usage collectif, doivent être pourvues d'un dispositif de sécurité efficace visant à prévenir le risque de noyade.

**A ce sujet, le BAILLEUR déclare expressément que le bien est équipé d'une piscine avec clôture conforme à la réglementation.**

Il est ici rappelé qu'en vertu de l'article L.183-13 du Code de la construction et de l'habitation, le non-respect des dispositions de l'article L.134-10 dudit code, par une personne physique, est puni d'une amende de 45 000 euros.

Il est en outre précisé qu'aux termes de l'article L.1332-1 du Code de la santé publique, toute personne qui procède à l'installation d'une piscine, d'une baignade artificielle ou à l'aménagement d'une baignade, publique ou privée à usage collectif, doit en faire, avant l'ouverture, la déclaration à la mairie du lieu de son implantation.

Par ailleurs, en vertu du même article, les personnes morales peuvent être déclarées responsables pénalement, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du Code pénal, des infractions à ces dispositions, et que les peines encourues par elles sont l'amende susvisée suivant les modalités prévues par l'article 131-38 du Code pénal ainsi que les peines mentionnées aux 2° à 9° de l'article 131-39 du même code.

## DECLARATION DE SINISTRE

Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 IV du Code de l'environnement, le bailleur déclare, qu'à sa connaissance, l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances.

## CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail à construction est consenti et accepté sous les conditions de droit en pareille matière et sous celles suivantes que les parties s'obligent, chacune en ce qui la concerne, à exécuter :

Etat et contenance du terrain - Le preneur prendra le bien loué dans son état actuel, sans pouvoir exercer aucun recours contre le bailleur pour quelque cause que ce soit et, notamment, pour mauvais état du sol et du sous-sol, vices cachés, comme aussi sans aucune garantie d'erreur dans la désignation et dans la contenance indiquée, quelle que puisse être la différence en plus ou en moins.

Engagement de rénovation - Le preneur s'oblige à effectuer des travaux de rénovation à ses frais, sur le bien loué, conformément à la liste des travaux énoncés ci-dessus et acceptés par le Bailleur.

Le preneur s'oblige à poursuivre la rénovation desdites constructions jusqu'à leur complet achèvement d'une manière générale, à l'habitabilité de l'ensemble immobilier projeté.

Les travaux de rénovation devront être réalisés conformément aux règles de l'art, aux prescriptions réglementaires et aux obligations cas échéant résultant du permis de construire.

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.

Exécution des travaux - Le preneur s'oblige à commencer les travaux de rénovation dès la prise de possession, et à les mener de telle manière que la majorité des travaux soit achevée dans les CINQ ANS de la conclusion du bail; le délai sera prorogé selon les travaux complémentaires.

Le preneur pourra justifier de la réalisation des travaux projetés par tous moyens.

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.

A ce sujet, il est ici précisé qu'aux termes de l'article 1218 du Code civil, il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur.



Constitution et acquisition de droits réels sur constructions à rénover - Le preneur pourra grever son droit au présent bail à construction et les constructions qu'il aura rénovées sur le terrain qui en est l'objet d'hypothèques légales et conventionnelles.

Constitution ou acquisition de servitudes - Le preneur 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.

A l'expiration du bail à construction par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, 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, si le bail prend fin par résiliation amiable ou judiciaire, les privilèges ou hypothèques visés au premier alinéa 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.

Entretien des constructions - Le preneur devra pendant tout le cours du bail conserver en bon état d'entretien les constructions rénovées 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 preneur devra notamment effectuer à ses frais et sous sa responsabilité tous travaux de ravalement prescrits par l'autorité publique aux époques et dans le temps imparti. En cas de retard dans l'exécution de ces travaux, il supportera toutes amendes et pénalités de manière que le bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet.

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.

Le preneur répondra de l'incendie des constructions édifiées quelle qu'en soit la cause ; en cas de sinistre, le preneur sera tenu de procéder à la reconstruction de l'immeuble ou à la remise en état des parties endommagées ou à la reconstruction des fractions détruites.

Si les constructions périssent par force majeure, le preneur ne sera pas obligé de reconstruire le bâtiment ayant péri et la résiliation du bail pourra, à la demande de l'une ou l'autre partie, être prononcée par décision judiciaire qui statuera également sur les indemnités qui pourraient alors être dues.

Cession et apport en société - Conformément à l'article L.251-3 du Code de la construction et de l'habitation, le preneur peut céder tout ou partie de ses droits ou les apporter en société. Les cessionnaires ou la société sont tenus des mêmes obligations que le cédant qui en reste garant jusqu'à l'achèvement de l'ensemble des constructions que le preneur s'est engagé à édifier en application des dispositions de l'article L.251-1 du même code.

Toutefois, en cas de fusion de la société preneuse, la société issue de la fusion ou la société bénéficiaire de l'apport sera substituée de plein droit à la société preneuse dans tous les droits et obligations découlant du présent bail à construction. Le bailleur, dans la mesure seulement où l'obligation de garantie ne pourrait plus être assurée dans les termes de la convention, pourra demander au tribunal, d'y substituer éventuellement toutes les garanties que ce dernier jugera suffisantes.

Toute cession ou tout apport en société devra être notifié au bailleur, par exploit d'huissier de justice/de commissaire de justice.

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

Location - Le preneur pourra louer librement les constructions rénovées par lui pour une durée ne pouvant excéder celle du présent bail.

En conséquence, à l'expiration du bail, par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, tous baux, locations ou conventions d'occupation quelconques consentis par le preneur ou ses ayants cause prendront fin de plein droit.

Il en sera de même, le cas échéant, des constructions existantes dont le présent contrat transfère la propriété ou la jouissance au preneur.

Par exception à ce qui précède et conformément au dernier alinéa de l'article 10 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, si le bail conclu par le preneur porte sur une construction édifée en local à usage d'habitation, ce bail se poursuivra automatiquement avec le propriétaire du local jusqu'au terme prévu nonobstant l'extinction du bail à construction.

Le preneur pourra louer librement les constructions rénovées dans le respect de la destination des biens à savoir des biens à destination touristique qui ont vocation à faire l'objet de locations saisonnières. Toute autre destination telle que location à usage d'habitation principale ou secondaire est à proscrire.

Contributions - Le preneur acquittera pendant toute la durée du bail et en sus du prix du bail ci-après stipulé, les impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature auxquels le terrain loué et les constructions qui seront édifées par ses soins peuvent et pourront être assujettis, même ceux qui, de droit, seront à la charge du bailleur.

Assurances - Conformément à l'article L.123-5 du Code la construction et de l'habitation, dans sa rédaction issue de l'ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020, le preneur sera tenu de souscrire avant l'ouverture du chantier, auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable :

- une assurance responsabilité (constructeur non réalisateur) prescrite par l'article L.241-1 du Code des assurances.

- une assurance "Dommages Ouvrages", prescrite par l'article L.242-1 dudit code.
- une assurance "tous risques chantiers" garantissant notamment l'immeuble à édifier contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux et les catastrophes naturelles.

Le preneur sera tenu de maintenir assurées contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux, risques civils et autres, les constructions qu'il aura édifiées.

Ces assurances seront contractées de manière à permettre, à l'identique, la reconstruction 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, 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, 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.

Dans le cas exceptionnel prévu ci-dessus au paragraphe "Entretien des constructions", dernier alinéa, où la reconstruction de l'immeuble reste facultative pour le preneur, l'indemnité allouée sera remise à un tiers séquestre désigné conformément au précédent paragraphe dans l'attente d'une décision amiable ou judiciaire sur les conditions de la résiliation du bail ou de sa continuation.

Résiliation - Le présent bail pourra être résilié de plein droit pour défaut de paiement de son prix ou d'exécution de l'une ou l'autre des charges et conditions du bail, conventionnelles ou légales, si bon semble au bailleur, un mois après un simple commandement de payer ou mise en demeure d'exécuter demeurés infructueux.

Toutefois, dans le cas où le preneur aurait conféré des sûretés hypothécaires ou autres droits réels à des tiers, aucune résiliation du présent bail, tant amiable que judiciaire, ne pourra, sous peine d'inopposabilité à ces derniers, intervenir à la requête du bailleur, avant l'expiration d'un délai d'un mois à partir de la date à laquelle le commandement de payer ou la mise en demeure d'exécuter aura été dénoncé au titulaire de ces droits réels.

Si, dans les mois de cette dénonciation, ces derniers n'ont pas signifié au bailleur leur substitution pure et simple dans les obligations du preneur, la résiliation pourra intervenir.

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 les frais de toutes

les significations à leur faire.

Propriété des travaux et amélioration en cours de bail - Les constructions rénovées et tous travaux et aménagements effectués par le preneur resteront sa propriété et celle de ses ayants cause pendant toute la durée du présent bail à construction.

Propriété des constructions en sortie de bail - Sauf non levée d'option par le preneur de la promesse unilatérale de vente ci-après stipulée au présent bail à construction, ou si le bail prend fin par résiliation judiciaire, toutes constructions ou améliorations reviendront cependant au bailleur.

Ainsi d'un commun accord entre les parties, à l'expiration du bail, par arrivée du terme, les travaux réalisés par le preneur, et toutes améliorations apportées par lui, resteront sa propriété ou celle de ses ayants cause s'il lève l'option d'achat dans les conditions ci-après exposées.

Dans le cas où les constructions et améliorations resteront au preneur, en vertu de la présente disposition, la propriété du terrain et des constructions initiales, lui sera transférée au terme du bail, moyennant le prix dont il est parlé au paragraphe "Promesse unilatérale de vente" ci-après.

## **ORIGINE DE PROPRIETE**

Les parties dispensent expressément le notaire soussigné d'établir ici l'origine de propriété de l'immeuble déclarant vouloir s'en référer aux anciens titres de propriété.

## **SITUATION HYPOTHECAIRE**

Le bailleur déclare que l'immeuble loué est libre de tout privilège, hypothèque d'aucune sorte ou autre droit réel faisant obstacle à l'exécution du présent contrat.

En tout état de cause, il s'oblige à rapporter à ses frais les mainlevées et certificats de radiation des inscriptions hypothécaires pouvant grever ledit immeuble.

## **TITRE - II - PROMESSE UNILATERALE DE VENTE**

### **I. EXPIRATION DU CONTRAT DE BAIL A CONSTRUCTION**

Le bailleur promet irrévocablement de vendre au preneur, le terrain d'assiette et les constructions objet des présentes, au plutôt comme il est indiqué aux conditions particulières et au plus tard à l'expiration du présent contrat.

Le preneur pourra se substituer toute autre personne physique ou morale à la condition que cette substitution se réalise au moyen d'une cession du droit au bail à construction comme il est indiqué à l'article "CESSION et APPORT EN SOCIETE" du présent titre I.

La présente promesse de vente pourra être réalisée librement si bon semble au preneur, sauf empêchement non imputable au bailleur, résultant notamment d'une réquisition, d'une expropriation ou de l'existence d'un droit de préemption qui aurait à s'exercer.

Dans ces hypothèses ces empêchements non imputables au bailleur ne pourront donner lieu à un recours du preneur à l'encontre du bailleur.

Le preneur prendra les biens en l'état et le bailleur ne sera tenu à aucune garantie, même pour vices cachés, par dérogation expresse à l'article 1641 du Code civil. Mais il sera substitué dans tous les droits et actions du vendeur relatifs à l'immeuble comme il est indiqué dans les charges et conditions ci-dessus.

La réalisation de la vente ne pourra intervenir que si le preneur a bien acquitté les loyers et charges et a bien exécuté les conditions du présent contrat.

Le preneur fera son affaire personnelle des servitudes actives et passives affectant l'immeuble.

L'entrée en jouissance aura lieu à compter du jour de la signature de l'acte notarié de vente.

Il acquittera à compter de l'entrée en jouissance les impôts, taxes foncières dus au titre de l'année entière et assurera l'immeuble.

Le prix de vente à l'expiration du contrat est indiqué aux conditions particulières. A ce prix s'ajoutera la charge des droits de mutation, frais d'acte en ce compris les honoraires dus au notaire, la contribution de sécurité immobilière et les incidences fiscales de la réintégration à l'expiration du contrat de bail à construction.

Le preneur devra notifier par lettre recommandée avec accusé réception au bailleur sa décision d'acquérir les biens et droits immobiliers **TROIS mois** avant l'expiration du bail à construction.

Si le preneur ne lève pas l'option d'achat au plus tard à la date d'expiration du présent contrat parce qu'il aurait omis de respecter le préavis contractuel, le bailleur devra lui rappeler que son contrat est arrivé à expiration et qu'il doit se prononcer soit sur la levée d'option d'achat, soit sur la renonciation au bénéfice de la promesse de vente.

Le preneur devra répondre dans un délai d'un mois à compter de la réception de la mise en demeure du bailleur, effectuée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de se prononcer sur la levée de la promesse de vente.

A défaut de réponse du preneur à cette mise en demeure dans le délai d'un mois, il sera présumé avoir renoncé à acquérir et sera définitivement déchu de la promesse de vente.

Toutefois, dans cette hypothèse, il pourra demander au bailleur de lui consentir un contrat de location simple ; cette demande devra être formulée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Les conditions de ce nouveau contrat seront librement débattues, sans qu'aucun privilège ou aucune charge quelconque ne découle pour le preneur des conditions de son occupation antérieure.

## **II. LEVEE D'OPTION D'ACHAT ANTICIPEE**

Le preneur aura la faculté de lever par anticipation l'option d'achat à compter de la date fixée aux conditions particulières ; cette levée d'option d'achat pourra être effectuée chaque année à condition de respecter un préavis de **TROIS (3) MOIS**.

La notification de la levée d'option d'achat devra être faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le prix d'acquisition de l'immeuble est fixé aux conditions particulières ;

Le preneur devra prendre à sa charge tous les frais, droits et honoraires ainsi que les impôts, taxes foncières de la totalité de l'année en cours, et les incidences fiscales de la réintégration applicable en vertu de l'article 239 sexies C du Code général des Impôts complété par l'instruction fiscale 4-A-6-95 du 26 décembre 1995.

Faute par le preneur d'avoir pu réunir les fonds nécessaires à l'acquisition par anticipation, il devra différer son projet à l'année suivante et continuera le présent contrat pendant une année ou plus, s'il le souhaite.

## **III. EVACUATION DES LOCAUX**

En cas de résiliation, résolution, non-exercice de levée d'option d'achat à l'expiration du présent contrat, ou de défaut de nouveau contrat de location au terme du contrat, le preneur devra évacuer les locaux.

S'il ne le fait pas le bailleur se réserve la possibilité de solliciter du président du tribunal judiciaire de GUERET une décision ou un jugement suivant la procédure accélérée au fond ou en référé, prononçant l'expulsion de l'occupant.

En cas de retard dans l'évacuation des lieux, l'occupant devra verser une indemnité TRIMESTRIELLE d'occupation égale à 2 fois le loyer **TRIMESTRIEL** de bail à construction, chaque mois commencé étant dû en totalité. Les locaux devront être restitués en parfait état d'entretien, exempt de toute malfaçon et pollution.

## **IV. REGULARISATION EVENTUELLE DE LA DEDUCTION DE LA TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE**

Si le bailleur devait procéder à une quelconque régularisation de la déduction

de la taxe sur la valeur ajoutée ayant grevé la construction ou l'acquisition de l'immeuble, objet du présent contrat, le preneur s'engage à rembourser au bailleur toute somme que celui-ci versera au Trésor.

### **TITRE III - CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **DESIGNATION DES LIEUX**

Le bailleur consent au preneur une promesse de vente portant sur :

SAINT VICTOR EN MARCHE (Creuse)

Un immeuble entier situé(e) à SAINT VICTOR EN MARCHE (23000), , Moulin de Boueix, Hameau de gîtes composé de 10 gîtes répartis sur cinq bâtiments en dur bardés en bois et d'une piscine et terrain autour.

Ledit immeuble cadastré :

Préfixe	Section et N°	Adresse ou lieudit	Contenance	Nature
	ZI 158	Moulin des Boueix	02 ha 73 a 80 ca	Sol - sans précision
Contenance totale			02 ha 73 a 80 ca	

Tel que le tout existe sans exception ni réserve et tel qu'il sera dénommé dans le cours de l'acte par le terme "le terrain" ou "l'immeuble".

Effet relatif - Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître CHAIX, notaire à GUERET, le 14 MAI 1998, publié au service de la publicité foncière de GUERET, le 4 JUIN 1998 volume 1998P numéro 3187.

#### **- II -** **BIENS MOBILIERS**

Le mobilier figurant sur une liste ci-annexé après mention.

#### **ACQUISITION DES LIEUX**

Effet relatif - Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître CHAIX, notaire à GUERET, le 14 MAI 1998, publié au service de la publicité foncière de GUERET, le 4 JUIN 1998 volume 1998P numéro 3187.

#### **TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE**

Les parties entendent assujettir les présentes à la taxe sur la valeur ajoutée qui sera à la charge du preneur en sus du loyer ci-dessus fixé, et acquittée entre les mains du bailleur en même temps que chaque règlement.

### **INTERETS DE RETARD**

A compter de la date d'exigibilité de la facture de loyer, préloyer, charges, accessoires, taxes et impôts quelconques ou de toutes autres sommes dues au titre du présent contrat, le preneur acquittera un intérêt de retard au taux légal.

### **PROMESSE DE VENTE - PREAVIS - PRIX**

#### **1. ACQUISITION EN FIN DE CONTRAT DE BAIL A CONSTRUCTION**

A l'expiration du bail à construction, le prix de la levée d'option d'achat relatif à la promesse de vente consentie par le bailleur au preneur aux termes des conditions générales, sera de : CINQ MILLE EUROS (5.000€)

Etant ici précisé qu'en cas de levée d'option sera également exigible le loyer afférent à la première échéance de loyer dont le paiement est reporté à la fin du bail, d'un montant de QUINZE MILLE EUROS HORS TAXE (15 000€ HT).

#### **2. LEVEE D'OPTION D'ACHAT ANTICIPEE**

Le preneur pourra lever l'option d'achat à la date anniversaire de la prise d'effet du présent contrat à partir de la : SIXIEME ANNEE qui suivra ladite prise d'effet.

Cette faculté s'exerce conformément aux stipulations de l'article "PROMESSE UNILATERALE DE VENTE" des conditions générales.

#### **3. MONTANT DU PRIX DE LEVEE D'OPTION D'ACHAT ANTICIPEE**

Le prix de rachat hors taxes de l'immeuble en cas de levée d'option d'achat anticipée est égal à valeur résiduelle en fin de contrat augmentée de la somme de l'ensemble des loyers restant à courir, y compris le montant du loyer reporté et dû pour la première année.

Impôt sur la plus-value - Le représentant susnommé du vendeur déclare que la personne morale qu'il représente ne relève pas des articles 8 à 8 ter du Code général des impôts, et qu'en conséquence, la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de l'article 150 U du même code.

### **PUBLICITE FONCIERE**

Le présent contrat sera publié au service de la publicité foncière compétent par les soins du notaire soussigné, conformément à la loi.

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière prévue à l'article 879 du Code général des impôts, le montant cumulé des loyers et charges et de la valeur résiduelle des constructions en fin de bail s'établit à TROIS CENT SOIXANTE-QUINZE MILLE EUROS (375.000,00 €).



## POUVOIRS

Les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs à tous clerc ou collaborateur de l'étude du notaire soussigné, avec faculté d'agir ensemble ou séparément à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes, pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux et avec ceux de l'état civil.

## DECLARATIONS FISCALES

Droits d'enregistrement - Le présent bail à construction est dispensé de la formalité de l'enregistrement.

TVA - Conformément aux dispositions de l'article 261 D du Code général des impôts, le présent bail à construction est exonéré de la taxe sur la valeur ajoutée.

Contribution annuelle sur les Revenus Locatifs - Les loyers ne seront pas assujettis à la contribution sur les revenus locatifs prévue par l'article 234 nonies du Code général des impôts, les conditions d'exonération prévues par cet article étant remplies.

Taxe de publicité foncière - Le présent bail à construction est exonéré de la taxe de publicité foncière en vertu de l'article 743 1° Code général des impôts.

## DECLARATIONS DES PARTIES

Concernant l'état et la capacité des parties, les représentants du BAILLEUR et de la société preneuse déclarent :

- que l'une et l'autre société sont des sociétés françaises et ont leur siège social en France ;
- que ces sociétés n'ont fait l'objet d'aucune action en nullité et ne se trouvent pas en état de dissolution anticipée ;
- que ces sociétés ne sont pas en état de règlement judiciaire, de liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres ;
- qu'ils ne se trouvent pas frappés d'incapacité légale d'exercer leurs fonctions.

## FRAIS

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

## ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure respective.

## TRANSMISSION PAR COURRIER ELECTRONIQUE

A titre d'information préalable sont ici reproduites les dispositions de l'article 1126 du Code civil tel qu'issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 aux termes desquelles : *"Les informations qui sont demandées en vue de la conclusion d'un contrat ou celles qui sont adressées au cours de son exécution peuvent être transmises par courrier électronique si leur destinataire a accepté l'usage de ce moyen."*

Les parties déclarent en conséquence accepter expressément que les informations et documents relatifs à la conclusion du contrat, en ce compris, le cas échéant, le consentement à la comparution par visioconférence, leur soient communiqués par courrier électronique (e-mail) aux adresses suivantes :

**"COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND GUERET" :**  
direction.generale@agglo-grandgueret.fr  
La société dénommée **"ABDOU & ASSOCIES" :**

Chaque partie affirme que cette adresse mail lui est personnelle, qu'elle en gère l'accès et l'utilisation et assure la confidentialité de ses identifiants d'accès.

En conséquence, elle sera tenue pour auteur et seule responsable de toute action provenant de cette adresse mail et de ses suites, sauf notification préalable de toute perte, usage abusif ou dysfonctionnement de ladite adresse.

## PROJET D'ACTE

Les parties reconnaissent avoir reçu un projet du présent acte, dès avant ce jour, et en conséquence, avoir eu la possibilité d'en prendre connaissance avant d'apposer leur signature sur ledit acte.

## FORCE PROBANTE

Le notaire a informé les parties des dispositions de l'article 1379 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, duquel il résulte que la copie exécutoire ou authentique d'un acte authentique a la même force probante que l'original.

## MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les parties 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 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 parties peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles 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. Elles 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 parties peuvent contacter à l'adresse suivante : [mylene.cerclier@notaires.fr](mailto:mylene.cerclier@notaires.fr)

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

## CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, telle qu'elle figure dans le présent acte, lui a été régulièrement justifiée.

**DONT ACTE**, rédigé sur **VINGT-SIX** pages.

Fait et passé à **GUERET**,

En l'étude du notaire soussigné.

Les jour, mois et an susdits,

Et, après lecture faite, les parties ont signé avec le notaire.

Les parties approuvent : - Renvois : --- - Mots rayés nuls : --- - Chiffres rayés nuls : --- - Lignes entières rayées nulles : --- - Barres tirées dans les blancs : ---	
---	--

Paraphes	Nom et qualité	Signatures
	Monsieur Jean-Luc BARBAIRE, représentant <b>COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND GUERET</b> Bailleur	
	Monsieur Anyère ABDOU, représentant la société <b>ABDOU &amp; ASSOCIES</b> Preneur	
	Maître Emmanuelle GUETRE	

Accusé de réception en préfecture  
023-200034825-20230928-238\_23-DE  
Date de réception préfecture : 05/10/2023