

202311202

YO/ML/

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,

LE VINGT-HUIT NOVEMBRE

A COMMANA (Finistère), à la mairie,

Maître Yann OGOR, Notaire Associé de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée « Office Notarial ROLLAND-PIÈGUE - OGOR », titulaire d'un Office Notarial à BRIEC, 82, rue du Général De Gaulle, identifié sous le numéro CRPCEN 29007,

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

1°) La commune de COMMANA, personne morale de droit public située dans le département du FINISTERE, dont l'adresse est à COMMANA (29450), Place de la Mairie, identifiée au SIREN sous le numéro 212 900 385.

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

D'UNE PART

2°) L'Association dénommée **Ti Dourig**, association dont le siège est à COMMANA (29450), 1 hameau de Kermafinit.

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

D'AUTRE PART

PRESENCE - REPRESENTATION

- La commune de COMMANA est représentée à l'acte par Monsieur Philippe GUEGUEN, agissant en sa qualité de maire, spécialement habilité en vertu de deux délibérations du conseil municipal en date du 21 février 2022 et du 16 septembre 2024, dont les procès-verbaux sont ci-après annexés.

- L'Association dénommée Ti Dourig est représentée à l'acte par Monsieur Pierre GENY, Monsieur Yann MOLARET et Madame Marina SCHWEIZER, coprésidents de l'association, ayant tous pouvoirs aux termes d'un procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire en date du 12 novembre 2024 demeurant ci-après annexé.

PG YM yg. PG₄₀

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

BAIL EMPHYTEOTIQUE

Le **BAILLEUR** donne à bail emphytéotique, conformément aux articles L 451-1 à L 451-13 du Code rural et de la pêche maritime, Ti Dourig à l'**EMPHYTEOTE** qui accepte, le bien dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A COMMANA (FINISTÈRE) 29450 1 Hameau de Kermafinit.

Un bâtiment servant de maison commune et des parcelles de terres.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	1309	KERADENNEC	00 ha 39 a 10 ca
A	1399	KERADENNEC	00 ha 38 a 80 ca
A	2121	KERADENNEC	00 ha 23 a 73 ca

Total surface : 01 ha 01 a 63 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé et un extrait de plan Géoportail avec vue aérienne sont demeurés ci-annexés.

EFFET RELATIF

Concernant la parcelle cadastrée section A numéro 1399 :

Acquisition suivant acte reçu par Maître GUENNEGAN notaire à SIZUN le 21 février 1977, publié au service de la publicité foncière de BREST 3 le 25 février 1977, volume 3319, numéro 25.

Concernant les parcelles cadastrées section A numéros 1309 et 2121 :

Acquisition suivant acte reçu par Maître OGOR, notaire à BRIEC le 28 novembre 2024 en cours de publication au service de la publicité foncière de BREST.

SERVITUDES

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

CONSISTANCE - REGLEMENTATION

1°) Consistance

Les biens sont loués tels qu'ils existent avec toutes leurs dépendances sans exception ni réserve, et sans garantie de contenance, la différence en plus ou en moins excéderait-elle un vingtième devant faire le profit ou la perte de l'**EMPHYTEOTE**.

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

PG YM NS. PG

2°) Réglementation

S'agissant d'une mise à disposition à titre onéreux d'immeubles en vue de leur exploitation pour une longue durée, la convention obéit aux règles des articles L 451-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime ainsi qu'aux conditions particulières convenues entre les parties.

En l'espèce, le présent bail emphytéotique est conclu en vue de l'implantation d'un hameau léger composé d'une maison commune et d'emplacement destinés à recevoir des habitats réversibles.

ORIGINE DE PROPRIETE

I - Concernant la parcelle cadastrée section A numéro 1399 :

Ladite parcelle appartient à la **Commune de COMMANA**, susnommée, pour l'avoir acquise de :

1°) Monsieur François **GUEN**, et Madame Irène Aline **POULIQUEN**, son épouse, demeurant ensemble à COMMANA, 25 rue de Penquer

Nés, savoir :

Monsieur à BOTMEUR le 22 juin 1926

Madame à COMMANA le 29 juin 1929

2°) Monsieur Jean François Louis **ROQUINARC'H**, demeurant à ORMESSON-SUR-MARNE, 31 rue François de Paule, époux de Madame Colette DELAHAYS, né à COMMANA le 9 décembre 1931

3°) Madame Marie Désirée Jeanne Françoise **ROQUINARC'H**, épouse de Monsieur Philippe **GARCIA**, demeurant à SUCY-EN-BRIE, 64 rue de Lésigny, née à COMMANA le 26 novembre 1920.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Albert GUENNEGAN, notaire à SIZUN, le 21 février 1977.

Une expédition de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de MORLAIX le 25 février 1977, volume 3319, numéro 25.

II - Concernant les parcelles cadastrées section A numéros 1309 et 2121 :

Les parcelles cadastrées A 1309 et 2121 appartiennent au BAILLEUR pour en avoir fait l'acquisition de :

1°) Madame Monique Marie Noëlle **GOARNISSON**, employé de banque, épouse de Monsieur Michel **ANGUIL**, demeurant à PLOUIGNEAU (29610) 3 hameau de la Voie Romaine.

Née à COMMANA (29450) le 19 décembre 1953.

Mariée à la mairie de COMMANA (29450) le 12 mars 1977 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

2°) Monsieur Jean-Marc **GOARNISSON**, ingénieur, époux de Madame Anne Marie Françoise **SAGET**, demeurant à QUIMPER (29000) 3 allée Guillaume du Buys.

Né à MORLAIX (29600) le 1er juillet 1973.

Marié à la mairie de QUIMPER (29000) le 20 juillet 2002 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

3°) Monsieur Guillaume **GOARNISSON**, ingénieur, demeurant à BREST (29200) 152 rue du Guelmeur.

Né à QUIMPER (29000) le 27 juillet 1979.

Aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné ce jour.

Une expédition dudit acte est en cours de publication au service de la publicité foncière de BREST.

PG YM RS. PG 70

ETAT DES LIEUX

L'**EMPHYTEOTE** prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront à la date de son entrée en jouissance.

Les parties conviennent qu'un état des lieux sera établi contradictoirement et à frais communs dans le mois qui précède l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci.

Passé le délai fixé ci-dessus, l'une des parties pourra établir unilatéralement un état des lieux qu'elle notifiera à l'autre par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Cette dernière disposera, à compter de ce jour, de deux mois pour faire ses observations sur le projet ou pour l'accepter. A l'expiration de ce délai de deux mois, son silence vaudra accord. L'état des lieux sera alors définitif et réputé établi contradictoirement.

DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 99 années entières et consécutives prenant effet le 1er décembre 2024 pour finir le 30 novembre 2123.

Il ne peut se prolonger par tacite reconduction.

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

CONDITIONS DE JOUISSANCE

1°) Jouissance

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

2°) Empiètement - Usurpations

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

3°) Destination des lieux

L'**EMPHYTEOTE** pourra librement affecter les lieux loués, en s'interdisant d'apporter au fonds aucun changement qui en diminuerait la valeur.

4°) Affichage sur les murs et bâtiments

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

5°) Réparations locatives ou de menu entretien

L'**EMPHYTEOTE** devra, pendant tout le cours du bail, entretenir tous les édifices en bon état de réparations locatives. En outre, il n'a aucune obligation d'améliorer.

6°) Grosses réparations - Reconstruction.

Conformément aux dispositions de l'article L 451-8 deuxième alinéa du Code rural et de la pêche maritime, l'**EMPHYTEOTE**, en ce qui concerne les constructions existant au moment du bail et celles qui auront été élevées par la suite, est tenu des réparations de toute nature sans obligation de reconstruire les bâtiments s'il prouve qu'ils ont été détruits par cas fortuit, force majeure ou qu'ils ont péri par le vice de la construction antérieure au bail.

7°) Mise aux normes des bâtiments

De convention expresse, le **BAILLEUR** ne sera pas tenu d'effectuer les travaux rendus nécessaires par la mise en conformité des installations et des bâtiments d'exploitation existant à ce jour avec les règles de protection de l'environnement imposées par l'autorité administrative.

Toutefois, le **BAILLEUR** autorise, d'ores et déjà, l'**EMPHYTEOTE** à effectuer ces travaux. L'**EMPHYTEOTE** informera alors le **BAILLEUR** de toutes les mesures qu'il aura pu prendre pour parvenir à cette mise aux normes techniques.

PG YM NS. PG 1/8

8°) Assurances.

L'**EMPHYTEOTE** devra, pendant le cours du bail, assurer pour une somme suffisante ;

- son mobilier, son matériel et plus généralement, tous les biens lui appartenant et garnissant le fonds ;
- le recours des propriétaires et le risque des voisins ;
- ses salariés contre les risques d'accident du travail.

Il en paiera les primes à leurs échéances et justifiera de tout au **BAILLEUR** par la production des polices et des quittances.

L'**EMPHYTEOTE** répond de l'incendie sauf à prouver le cas fortuit, la force majeure ou le vice de construction antérieure aux présentes, ou que le feu ait été communiqué par un immeuble voisin.

9°) Changement du fonds - Constructions - Améliorations

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

Il peut effectuer sur le fonds dont il s'agit, sans l'autorisation du **BAILLEUR**, toutes constructions et toutes améliorations.

S'il fait des améliorations ou des constructions qui augmentent la valeur du fonds, il ne peut les détruire ni réclamer à cet égard aucune indemnité au **BAILLEUR** en fin de bail.

10°) Droit d'accession

L'**EMPHYTEOTE** profite du droit d'accession pendant toute la durée du bail.

11°) Servitudes

L'**EMPHYTEOTE** peut acquérir au profit du fonds des servitudes actives et le grever, par titres, de servitudes passives, pour un temps qui n'excédera pas la durée du bail, à charge d'avertir le **BAILLEUR**.

12°) Fin du bail - Obligation de l'EMPHYTEOTE

Quelle que soit la cause de la fin du bail, à sa sortie, l'**EMPHYTEOTE** devra restituer les lieux en bon état, conformément à l'état des lieux qui aura été dressé comme il est dit ci-dessus, et sauf les modifications et transformations régulièrement autorisées et effectuées au cours du bail. Il ne pourra pas demander au **BAILLEUR** d'indemnité en contrepartie des améliorations qu'il aura effectuées.

Il est notamment précisé que les constructions et installations réversibles édifiées pendant la durée du bail pourront être retirées par leurs propriétaires

CESSION - HYPOTHEQUE - APPORT EN SOCIETE**1°) Cession du bail - Hypothèque**

Le bail confère à l'**EMPHYTEOTE** un droit réel susceptible d'hypothèque, en outre ce droit peut être sous-loué, cédé et saisi.

2°) Apport à une société

Tout apport à une société devra, pour être opposable au **BAILLEUR**, lui être signifié conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil.

CANON EMPHYTEOTIQUE

Les parties conviennent qu'en vue d'amortir les investissements réalisés par la commune de COMMANA sur vingt-cinq ans, le canon annuel sera le suivant :

1°) Pour les 25 premières années, soit jusqu'en 2050 inclus, le bail est consenti et accepté moyennant un canon annuel fixé à **huit mille vingt-deux euros et trente-deux centimes (8 022,32 eur)**.

2°) Pour les 74 dernières années, soit à partir de 2051, le bail est consenti et accepté moyennant un canon annuel fixé à **mille quatre cent quarante euros (1 440,00 eur)** majoré de l'évolution de l'indice de référence des loyers entre 2024 et 2050, étant ici précisé que l'augmentation du loyer pour chaque année sera plafonnée à 2,50 %.

PG YM BS PG 1/6

A partir de 2051, le montant du canon sera actualisé chaque année, à la date anniversaire de prise d'effet du bail.

L'**EMPHYTEOTE** s'oblige à le payer trimestriellement au **BAILLEUR** ou à son fondé de pouvoir au plus tard le 15 du premier mois de chaque trimestre, le premier paiement devant être effectué au plus tard le 15 décembre 2024.

Pour des raisons de facilités de gestion administrative, les parties conviennent que le premier canon s'élèvera à la somme de SIX CENT SOIXANTE-HUIT EUROS ET CINQUANTE-TROIS CENTIMES (668,53 €). Il correspondra uniquement au mois de décembre 2024. Les canons suivants seront par trimestre civil, le deuxième canon sera donc réglé au plus tard le 15 janvier 2025, pour un montant de DEUX MILLE CINQ EUROS ET CINQUANTE-HUIT CENTIMES (2005,58 €).

Le paiement des redevances s'effectuera au domicile du **BAILLEUR** par chèque ou virement bancaire.

Toute somme non réglée par l'**EMPHYTEOTE** à sa date d'exigibilité portera intérêt aux taux légal, après commandement de payer demeuré infructueux et jusqu'au jour du paiement effectif, sans que cela puisse nuire, pour quelque cause que ce soit, à l'application éventuelle de la cause de résiliation ci-dessous stipulée.

REVISION DU CANON

Le canon ci-dessus fixé ne sera pas révisé pendant les vingt-cinq premières années du bail.

A compter de la vingt-sixième année, soit à compter du mois de janvier 2050, le canon ci-dessus fixé à 1440,00 € auquel aura été appliqué l'évolution de l'indice de référence des loyers entre 2024 et 2050 sera révisé à l'expiration de chaque année dans les conditions prévues par la législation en vigueur, avec un plafond annuel de 2,50 %.

L'indice de révision qui devra être pris en compte pour la détermination de la révision du canon sera celui applicable au troisième trimestre 2024.

L'indice de révision pris pour base est l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE.

Si pour un motif quelconque, la redevance en question n'était pas définitivement fixée lors de l'échéance du terme qui suivra la demande de révision, l'**EMPHYTEOTE** ne pourrait pas en profiter pour différer le paiement et il devra verser dès la présentation de la quittance, une somme égale à celle acquittée précédemment, sauf compte ultérieur, à moins que la juridiction saisie, si le différent venait devant elle, estime utile de fixer un loyer provisoirement différent, notamment à la demande en révision faite dans les formes légales.

DESTINATION - TRAVAUX D'AMENAGEMENT – AMELIORATIONS

Le présent bail emphytéotique est conclu en vue de l'implantation par l'**EMPHYTEOTE** d'habitat réversibles et d'espaces communs réversibles ou non.

A cet effet, afin de permettre à l'**EMPHYTEOTE** de réaliser le projet ci-dessus décrit, le **BAILLEUR** l'autorise à procéder aux travaux nécessaires pour l'aménagement du bâtiment commun en vue de répondre aux besoins des habitants du hameau léger, sous réserve de l'obtention de toute autorisation d'urbanisme qui serait rendue nécessaire.

L'**EMPHYTEOTE** reconnaît avoir été informé préalablement à la signature des présentes que la réalisation de travaux ci-dessus composé d'habitat réversibles et d'espaces communs nécessite une autorisation d'urbanisme, et dont l'obtention préalable à la signature des présentes n'a pas été érigée en condition suspensive.

Les parties conviennent qu'à l'issue du bail, le **BAILLEUR** pourra exiger que tout ou partie des constructions ou installations réversibles soient démontées par l'**EMPHYTEOTE**. Si les constructions ou installations réversibles sont conservées par le **BAILLEUR**, l'**EMPHYTEOTE** ne pourra se prévaloir d'aucune indemnité.

PG YM RS PG 20

TRAVAUX REALISES PAR LE BAILLEUR

En vue de l'installation du hameau léger objet du présent acte, le BAILLEUR a fait construire sur une partie de la parcelle A 1399 un bâtiment destiné à l'usage commun des habitants du hameau léger en question.

Il est ici précisé que ce bâtiment est actuellement hors d'eau et hors d'air. Les travaux d'aménagement intérieur nécessaires à son usage pour les habitants du hameau léger seront réalisés par l'EMPHYTEOTE.

A cet égard, les documents suivants sont ci-après annexés :

- Permis d'aménager n° 02903822300002 autorisant la création d'un hameau léger.
- Demande de permis de permis construire une maison d'habitation commune.
- Permis de construire n° 02903822300007 autorisant la construction d'une maison d'habitation commune.
- Demande de permis de permis construire un hangar.
- Permis de construire n° 02903822400004 autorisant la construction d'un abri ouvert.
- Pré-cahier des charges.
- Attestation d'assurance de la société PERAN.
- Attestation d'assurance de la société DG CONCEPT.
- Attestation d'assurance de la société MOAL COUVERTURE.
- Attestation d'assurance de la société LES COPEAUX D'ABORD.
- Procès-verbaux de réception des travaux.
- Factures des différentes entreprises ayant participé aux travaux :
 - * Factures AT OUEST
 - * Factures ARKO
 - * Factures ENEDIS
 - * Factures LE LOUP
 - * Factures LE PAGE
 - * Factures OXIA
 - * Facture DG CONCEPT
 - * Factures HAMEAUX LEGER
 - * Factures LES COPEAUX D'ABORD
 - * Factures PERAN
 - * Facture UN ARBRE
 - * Facture GEO CONCEPT
 - * Facture COURTE ECHELLE
 - * Facture ARMOR GOUTTIERES
 - * Facture GREEN ECO HABITAT
 - * Factures MOAL COUVERTURE
 - * Facture EDF

- Etat récapitulatif des sommes acquittées par la commune de COMMANA en vue de la réalisation du hameau léger objet des présentes

Le **BAILLEUR** déclare que les permis d'aménager et de construire ont régulièrement été affichés et qu'ils n'ont fait l'objet d'aucun recours.

Aux termes des dispositions de l'article R 600-3 du Code de l'urbanisme, aucune action en vue de l'annulation d'un permis de construire (obtenu après le 1^{er} octobre 2018) n'est recevable à l'expiration d'un délai de six mois à compter de l'achèvement de la construction. La date de cet achèvement est celle de la réception de la déclaration d'achèvement.

Le **BAILLEUR** déclare qu'il n'a reçu aucune contestation de la conformité par l'administration.

Le **BAILLEUR** déclare être informé des dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances imposant à tout propriétaire de souscrire avant toute ouverture de chantier de construction et/ou travaux de gros œuvre ou de second

Les parties déclarent que les réserves concernant les DOE formulées dans les PV de réception des travaux ont été levées et que le procès-verbal a été posé en fonction de l'avancement des travaux intérieurs réalisés par l'emphytéote.

PG YM PB PG %

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.

ASSURANCE - CONSTRUCTION - ABSENCE

L'immeuble étant achevé depuis moins de dix ans, le régime de la responsabilité et d'assurance auquel il se trouve soumis est celui institué par les articles L 241-1 et suivants du Code des assurances s'appliquant à toutes les constructions.

Ce régime présente les caractéristiques suivantes :

Point de départ : le point de départ des délais de garantie et de responsabilité est, d'après la loi, la réception de l'immeuble par le maître de l'ouvrage.

Garanties et responsabilités : l'**EMPHYTEOTE** bénéficie de la garantie accordée dans le cadre de la responsabilité décennale prévue par l'article 1792 du Code civil. Cette responsabilité, d'une durée de dix ans, s'étend à tous les dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage, ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement non inertes, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a cependant pas lieu si le dommage a été occasionné par une cause étrangère indépendante de l'état du terrain ou de la réalisation de la construction.

Débiteurs : les débiteurs des diverses garanties dont l'**EMPHYTEOTE** peut bénéficier sont :

- a / le vendeur-constructeur pour la totalité de la construction,
- b / les entrepreneurs ayant réalisé les travaux pour le compte du constructeur.

Assurances : les articles L 241-2 et L 242-1 du Code des assurances ont prévu que les constructions soumises au régime de la responsabilité qu'elle organise doivent aussi être protégées par deux régimes d'assurances : assurance de responsabilité et assurance de dommages pour les travaux relevant de la responsabilité décennale.

L'**EMPHYTEOTE** a été informé du but de ces deux assurances :

- L'assurance de responsabilité décennale doit être souscrite dès l'ouverture du chantier par tous les participants à l'acte de construire, celle-ci étant destinée à couvrir les désordres qui entrent dans le champ d'application de leur responsabilité décennale respective prévue par les textes susvisés. Cette assurance ne paie que dans la mesure où la responsabilité de celui qu'elle garantit se trouve retenue ;
- L'assurance dommages-ouvrage : cette assurance doit fournir les fonds nécessaires pour réparer les dommages qui, par leur nature, entrent dans les prévisions des articles 1792 et suivants du Code civil ; cette garantie doit jouer en dehors de toute recherche de responsabilité. Cette assurance doit être souscrite par toute personne qui fait réaliser des travaux de bâtiment, qu'elle agisse en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire. Elle permet d'éviter au propriétaire de l'immeuble de mettre en jeu les responsabilités incombant aux divers intervenants à la construction, avec les risques d'un contentieux long et onéreux.

Le **BAILLEUR** déclare ici qu'aucune police d'assurance dommages ouvrage n'a été souscrite pour la réalisation des constructions.

Les **PARTIES** reconnaissent avoir reçu du notaire soussigné toutes explications utiles concernant les conséquences de cette absence de souscription

Ces conséquences sont les suivantes :

PG YM TS 70 PG

- Conséquences pénales : commet une infraction celui qui ne satisfait pas aux exigences des articles du Code des assurances susvisés. Cette infraction se prescrit par six ans. Les sanctions prévues par l'article L 243-3 du Code des assurances pour défaut d'assurance ne s'appliquent pas si le propriétaire personne physique ayant fait construire pour lui-même, son conjoint, ses ascendants et descendants ou ceux du conjoint.
- Conséquences civiles : le défaut d'assurance est une faute civile. Le maître d'ouvrage est en droit de se prévaloir sur une durée de dix ans de l'absence d'assurance obligatoire devant les juridictions civiles afin de demander, en cas de dommages graves tels que définis ci-dessus survenant dans la période décennale, des dommages et intérêts contre le constructeur défaillant sur le fondement de la perte d'une chance d'être indemnisé en cas de sinistre. En l'absence d'assurance de "constructeur non réalisateur", le **BAILLEUR** ne peut couvrir sa responsabilité décennale vis-à-vis de l'**EMPHYTEOTE**, il s'expose à être mis personnellement en cause en cas de dommages survenant à l'intérieur de la période décennale, l'**EMPHYTEOTE** étant alors dans l'obligation d'exercer lui-même un recours contre le **BAILLEUR** ou la ou les entreprises en cause et en attendre l'aboutissement pour obtenir une éventuelle réparation de dommages.

Pour ce qui est de l'assurance responsabilité dont l'obligation de souscription pèse sur toutes les entreprises qui ont participé à la construction, le **BAILLEUR** déclare que ces entreprises sont celles ci-dessus énoncées.

Chacune de ces entreprises a justifié auprès du **BAILLEUR** de l'obtention de l'assurance responsabilité par la production par leurs assureurs respectifs d'une attestation d'assurance. Le **BAILLEUR** a remis directement ces documents à l'**EMPHYTEOTE** qui le reconnaît.

ASSURANCES DE RESPONSABILITE CIVILE DECENNALE DES ENTREPRISES AYANT PARTICIPE AUX TRAVAUX

L'**EMPHYTEOTE** bénéficie de la garantie accordée dans le cadre de la responsabilité décennale prévue par l'article 1792 du Code civil.

La garantie décennale est obligatoire pour toutes les entreprises impliquées dans la réalisation de gros ouvrages ou d'éléments d'équipement indissociables de l'ouvrage (article L 241-1 du Code des assurances).

La garantie décennale est due dans deux cas :

- un vice compromet la solidité de l'ouvrage ou le rend impropre à sa destination (articles 1792 et 1792-1 du Code civil) ;
- un vice affecte un élément d'équipement indissociable de l'ouvrage (article 1792-2 du Code civil).

Le délai de garantie expire dix ans après la réception de l'ouvrage.

Le **BAILLEUR** déclare que les entreprises ayant effectué depuis moins de dix ans des travaux de nature décennale sont les suivantes :

- * LE PAGE
- * LES COPEAUX D'ABORD
- * PERAN
- * ARMOR GOUITIERES
- * MOAL COUVERTURE

Le rédacteur des présentes informe l'**EMPHYTEOTE** que, dans la mesure où il subirait un dommage après la vente sur des travaux effectués par une ou plusieurs entreprises n'ayant pas souscrit de police d'assurance responsabilité, il ne pourrait alors agir que contre le **BAILLEUR** et ce dans la mesure où un jugement retiendrait la garantie de ce dernier.

PG YM RG 10 PG

- Rappel des articles 1792 et suivants

Article 1792

Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère.

Article 1792-1

Est réputé constructeur de l'ouvrage :

1° Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage ;

2° Toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire ;

3° Toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage.

Article 1792-2

La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un ouvrage, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert. Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage.

Article 1792-3

Les autres éléments d'équipement de l'ouvrage font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement d'une durée minimale de deux ans à compter de sa réception.

Article 1792-4-1

Toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée en vertu des articles 1792 à 1792-4 du présent code est déchargée des responsabilités et garanties pesant sur elle, en application des articles 1792 à 1792-2, après dix ans à compter de la réception des travaux ou, en application de l'article 1792-3, à l'expiration du délai visé à cet article.

INFORMATION RELATIVE A LA CONSTRUCTION - AUX AMENAGEMENTS ET AUX TRANSFORMATIONS

Dispositions générales

Le notaire soussigné informe L'EMPHYTEOTE dans la mesure où il projette d'effectuer, des constructions, des aménagements et des transformations et ce quelle qu'en soit la destination :

- De ce qu'un certificat d'urbanisme constitue une information sur la constructibilité du terrain et non une autorisation de construire, et que préalablement avant toute construction un permis de construire régulier doit avoir été délivré au propriétaire ou transféré à son profit et ne pas être périmé.
- De l'obligation d'affichage du permis de construire (et du permis de démolir s'il y a lieu) 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,

PG Y.M. B. 10 P.F.

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.

Toutefois, le notaire précise que ce dossier n'est pas obligatoire lorsque la construction est affectée à l'usage personnel du propriétaire, de son conjoint ou de ses ascendants ou descendants.

Conservation des factures des travaux

Le notaire rappelle à L'**EMPHYTEOTE** la nécessité de conserver les factures des travaux et achats de matériaux, ainsi que tous autres documents s'y rapportant, notamment pour le cas de revente et éventuellement pour la mise en œuvre de l'assurance dommages-ouvrage dans le cadre de la garantie décennale.

IMPOTS ET TAXES

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

PRIVILEGE

Le **BAILLEUR** se réserve son privilège sur tous les objets garnissant le fonds et appartenant au débiteur pour sûreté de toutes redevances qui seront dues en vertu du présent bail.

Etat des risques

Un état des risques et pollutions est annexé.

Le **LOCATAIRE** déclare que ledit état lui a été remis dès avant ce jour.

Celui-ci comportait notamment un extrait du document graphique situant le **BIEN** au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1° au 4° de l'article R 125-23 du Code de l'environnement.

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de service (BASIAS) et 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 (Géorisques).
- La base de données 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.

RESILIATION DU BAIL

a) *A la demande de l'**EMPHYTEOTE**.*

L'**EMPHYTEOTE** pourra demander la résiliation du bail en cas de destruction, par cas fortuit, du bien loué compromettant l'équilibre économique du fonds loué.

Il est précisé que le **EMPHYTEOTE** ne peut se libérer de la redevance ni se soustraire à ses obligations en délaissant le fonds.

b) *A la demande du **BAILLEUR***

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

PG YM PB. PG

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

PUBLICITE FONCIERE

Ce bail sera publié au service de la publicité foncière de BREST.

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

La taxe de publicité foncière est due, en application des articles 689 et 742 du Code général des impôts, sur le montant cumulé des redevances et des charges, soit sur la somme de trois cent sept mille cent dix-huit euros (307 118,00 eur).

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, les parties déclarent que le montant cumulé des redevances et des charges est évalué pour la durée du bail à trois cent sept mille cent dix-huit euros (307 118,00 eur).

CALCUL DES DROITS

Taxe de publicité foncière

307118,00 € x 0,715 % = **2196,00 €**

Contribution de sécurité immobilière

307118,00 € x 0,10 % = **307,00 €**

ELECTION DE DOMICILE

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

COPIE EXECUTOIRE

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

FRAIS

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

POUVOIRS - PUBLICITE FONCIERE

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

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les stipulations de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

PG YM RS PG

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.

CERTIFICATION D'IDENTITE

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 LIE 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 quatorze pages**Comprenant**

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

Paraphes

PG RS. YM PG

Fait et passé aux lieu(x), jour(s), mois et an ci-dessus indiqués.

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

CH *reampa*

[Signature]

[Signature]

[Signature]