

Département de Loire Atlantique – Commune de Cordemais

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

N° 2023-52

OBJET : HARAS DE CORDEMAIS : BAIL EMPHYTÉOTIQUE

L'an 2023, le 03 juillet à 18H30, le Conseil municipal de la Ville de Cordemais, légalement convoqué le 26/06/2023 en SALLE PANORAMIQUE - HIPPODROME DE LA LOIRE - CORDEMAIS, sous la présidence de Monsieur Daniel GUILLÉ, Maire.

Etaient présents :

Daniel GUILLÉ, Thierry GADAIS, Franck CLOUET, Katell RABY, Emilie CHAPALAIN, Cécile SACHOT, Didier PROUX, Solène LAUNAY, Bruno FOUCHARD, Stéphanie MELOT, Guinard MARNE, Pascal PHILIPPE, Audrey TENEZ, Pierre LAUDEN, Karine DESVARD, Benoit LONGEON, Anaïk FOURDILIS, Didier CHAUVIERE, Philippe MIKO

Etaient excusés avec procuration :

Pascale CORMERAIS À Emilie CHAPALAIN
Lydie RETAILLEAU À Didier CHAUVIERE
Yves-Marie DELANOE À Stéphanie MELOT
Alexia ROUSSEAU À Franck CLOUET
André LANCIEN À Daniel GUILLÉ
Patrice DRAIGNAUD À Thierry GADAIS

Etaient absents :

Aude JOUSSE, Nathalie SCOUARNEC-VERBECQ

Désignation d'un secrétaire de séance : Thierry GADAIS a été désigné secrétaire de séance,

Rapporteur : Daniel GUILLÉ

VU la délibération 2023-40 du 9 juin 2023 portant sur le bail emphytéotique établi entre la commune et Monsieur Damien HADDAD pour la mise à disposition de l'ensemble immobilier dénommé « Haras de Cordemais » ;

EXPOSÉ

Un bail emphytéotique a été passé entre la commune de Cordemais et Monsieur Damien HADDAD pour la mise à disposition d'un ensemble immobilier dénommé « Haras de Cordemais ».

Il est nécessaire d'ajuster les clauses du bail emphytéotique afin de permettre à Monsieur Damien HADDAD une utilisation conforme des infrastructures concernées.

Annexe 02B - CM 03-07-2023 : Bail emphytéotique passé entre la commune et Monsieur Damien HADDAD

Après en avoir délibéré, le conseil municipal :

- **APPROUVE** le bail emphytéotique passé entre la commune et Monsieur Damien HADDAD ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer toutes les formalités nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Délibération adoptée par 22 voix Pour et 0 voix Contre, Abstention : 3.

Le Maire
Daniel GUILLÉ



Fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus

SVT/SVT/
100503502

**L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS,
LE
A SAINT ETIENNE DE MONTLUC (Loire-Atlantique), 2 Cours d'Armor –
Route de Savenay, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,
Maître Séverine TORTEAU-VANDEMAELE, Notaire associé de la Société
à Responsabilité Limitée dénommée « OFFICE NOTARIAL LOIRE ET SILLON »,
titulaire d'un Office Notarial à SAINT ETIENNE DE MONTLUC, 2 Cours d'Armor –
Route de Savenay,
Conseil de la Commune,**

**Avec la participation de Maître Jacques OFAICHE, notaire à LYON,
conseil de l'EMPHYTEOTE,**

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

ONT COMPARU

La **COMMUNE DE CORDEMAIS**, Commune, personne morale de droit public
située dans le département de LOIRE ATLANTIQUE, dont l'adresse est à
CORDEMAIS (44360), Hôtel de Ville Avenue des Quatre Vents, identifiée au SIREN
sous le numéro 214400459.

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

D'UNE PART

La Société dénommée **HARAS DAMIEN HADDAD**, Exploitation Agricole à
Responsabilité Limitée au capital de 100000 €, dont le siège est à LA BAULE-
ESCOUBLAC (44500), 14 avenue de Blois, identifiée au SIREN sous le numéro 515
234 540 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-
NAZAIRE.

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

D'AUTRE PART

PRESENCE - REPRESENTATION

- La COMMUNE DE CORDEMAIS est représentée à l'acte par Monsieur Daniel GUILLE, Maire de la Commune de CORDEMAIS agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal du 3 juillet 2023, régulièrement transmise au représentant de l'Etat compétent.

Le représentant de la commune déclare que la délibération n'a fait l'objet d'aucun recours auprès du tribunal administratif à ce jour.

Une copie conforme du procès-verbal de la délibération précitée est ci-annexée.

Ladite délibération n'est pas définitive à ce jour.

Les notaires soussignés ont exposé aux parties les risques encourus en cas de recours contre la délibération devant le Tribunal Administratif, qui aurait pour conséquence ultime d'annuler rétroactivement le présent bail ou de le résilier.

En conséquence, les parties ont expressément prévu ce qui suit :

En cas de recours pendant le délai légal, l'EMPHYTEOTE aura la possibilité de poursuivre le bail ou de le résilier, en notifiant à la Commune son intention par lettre recommandée avec accusé de réception : dans ce cas, le bail sera résilié dans un délai de quinze jours après réception du courrier, et sans frais pour l'EMPHYTEOTE.

- La Société dénommée HARAS DAMIEN HADDAD est représentée à l'acte par Monsieur Damien HADDAD et Madame Céline CANDELA épouse HADDAD, demeurant ensemble à LA BAULE ESCOUBLAC (44500) 14 avenue de Blois, agissant en qualité de seuls associés et co-gérants de ladite Société,

Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des Statuts de ladite Société.

LESQUELS se présentent devant le notaire soussigné pour constater par acte authentique la convention de bail emphytéotique conformément aux dispositions de l'article L 1311-2 du Code général des collectivités territoriales qu'ils viennent de conclure entre eux.

PREAMBULE

Il a été préalablement rappelé ce qui suit

1.

La société **HARAS DAMIEN HADDAD** est spécialisée dans l'élevage de chevaux et autres équidés, dressage, débouillage, entraînement et compétition.

Le but de la société **HARAS DAMIEN HADDAD** est de développer l'élevage, reproduction, pension pour les chevaux, valorisation, négoce, renseignement et formation professionnelle ; Activité de vétérinaire équin ; Production de fourrages, ainsi que la réhabilitation de races équines peu utilisées, possible partenariat avec des écoles de la filière équine, visite pour le grand public et journées de sensibilisation, valorisation du haras et rayonnement de la ville par la position de l'affixe « de Cordemais » aux chevaux qui naîtront au haras,

Et d'une manière générale toute activité mentionnée dans les statuts de la Société HARAS DAMIEN HADDAD relative à l'activité équine.

2. La **Commune de Cordemais** est propriétaire d'un ensemble de bâtiments comprenant quatre logements à usage d'habitation, un bâtiment de stockage de fourrages, sanitaire, rangements, deux écuries, boxes, laboratoire, hangar de monte, pièce de prélèvement, bureau, salle de réunion situés rue de la Loire à Cordemais, ainsi que diverses parcelles de terre.

Cet ensemble immobilier fait partie de son domaine privé.

Dans le cadre d'un précédent bail emphytéotique, ces Biens ont été mis à disposition d'un opérateur économique qui exerçait une activité de vétérinaire dans la reproduction équine, en vertu d'un bail emphytéotique reçu par Maître ALEXANDRE, notaire à SAINT ETIENNE DE MONTLUC le 28 décembre 2016, dont une copie authentique a été publiée au Service de la Publicité Foncière de SAINT NAZAIRE I le 25 janvier 2017 volume 2017P numéro 822.

Ce bail, initialement d'une durée de vingt-cinq ans, expirait le 1^{er} janvier 2042.

Le précédent emphytéote a été placé en liquidation judiciaire suivant jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de NANTES le 6 décembre 2022.

L'acte constatant la résiliation anticipée dudit bail emphytéotique a été régularisé pardevant le notaire soussigné, un instant avant les présentes.

Une copie authentique dudit acte sera publiée au Service de la Publicité Foncière de SAINT NAZAIRE I avant ou concomitamment aux présentes.

Par suite, la Commune a lancé une consultation en vue de conclure un nouveau bail emphytéotique.

La société **HARAS DAMIEN HADDAD** étant intéressée par cet ensemble immobilier, a répondu à cette consultation. C'est dans ce contexte que les Parties se sont rapprochées, afin de déterminer les conditions dans lesquelles la Commune de Cordemais (le Bailleur) met à disposition de la société **HARAS DAMIEN HADDAD** (le Preneur-emphytéote), l'ensemble immobilier détaillé ci-après.

Comme conséquence de ce qui précède, le Bailleur donne à bail emphytéotique pour la durée et moyennant les charges et conditions ci-après, au Preneur, qui accepte, les Biens et droits immobiliers ci-après désignés.

Ceci exposé, il a été arrêté et convenu ce qui suit :

Article 1 – Objet

Il s'agit d'un bail emphytéotique, dans les conditions déterminées par les articles L. 451-1 à L. 451-13 du Code rural et de la pêche maritime.

La présente convention a pour objet de préciser les conditions techniques et financières selon lesquelles le Bailleur met à disposition et confère au Preneur, qui l'accepte, le droit d'utiliser l'ensemble immobilier défini à l'article 2 du présent (ci-après désigné « les Biens »), en vue de réaliser les activités suivantes :

- Elevage et valorisation de chevaux et autres équidés
- Dressage
- Débourage
- Entraînement
- Compétition
- Activité de vétérinaire équin
- Production de fourrages.

Article 2 – Biens immobiliers donnés à bail emphytéotique

BAIL EMPHYTEOTIQUE

La **COMMUNE DE CORDEMAIS, BAILLEUR**, donne à bail emphytéotique, conformément aux dispositions de l'article L 1311-2 du Code général des collectivités territoriales, à l'**EARL HARAS DAMIEN HADDAD, EMPHYTEOTE**, qui accepte, le bien dont la désignation suit.

2.1 Désignation

A CORDEMAIS (LOIRE-ATLANTIQUE) 44360 Rue de la Loire,

Comprenant :

Quatre logements à usage d'habitation, un bâtiment de stockage de fourrages, sanitaire, rangements, écurie de dix boxes pour étalons, écurie de seize boxes pour juments, laboratoire, hangar de monte, pièce de prélèvement, bureau, salle de réunion, et diverses parcelles de terre.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AA	1	PRE DE LA VALLEE	00 ha 95 a 70 ca
AA	214	PRAIE SOUS LE BOURG	00 ha 72 a 96 ca
AA	3	PIECE DE LA BIRAUDAIS	02 ha 70 a 20 ca
AA	38	L AUCHEVEAU	04 ha 37 a 10 ca
AA	39	LE PRE BABOUIN	02 ha 30 a 30 ca
AA	4	LES GRANDES FOURSAINTS	00 ha 41 a 60 ca
AA	5	LES GRANDES FOURSAINTS	00 ha 28 a 30 ca
AA	56	LA COTE	00 ha 38 a 63 ca
AA	57	LA COTE	00 ha 15 a 20 ca
AA	58	PRAIE SOUS LE BOURG	01 ha 11 a 31 ca
AA	59	PRAIE SOUS LE BOURG	01 ha 94 a 80 ca
AA	6	LES GRANDES FOURSAINTS	00 ha 54 a 80 ca
AA	60	PIECE DU CHEVEAU	00 ha 16 a 30 ca
AA	70	PRAIE SOUS LE BOURG	00 ha 76 a 50 ca
AA	73	PRAIE SOUS LE BOURG	00 ha 74 a 90 ca
AA	8	LES GRANDES FOURSAINTS	00 ha 78 a 10 ca
AA	80	PIECE DU CHEVEAU	00 ha 66 a 90 ca
AA	81	PRAIE SOUS LE BOURG	00 ha 00 a 37 ca
AB	294	LE BOURG	00 ha 34 a 20 ca
AB	301	LE BOURG	00 ha 37 a 80 ca
AB	302	LE BOURG	00 ha 31 a 95 ca
AB	312	LE BOURG	00 ha 13 a 07 ca
AB	314	LA GRAND FONTAINE	00 ha 08 a 75 ca
AB	537	LE BOURG	00 ha 49 a 60 ca
AB	539	LE BOURG	00 ha 21 a 75 ca

TOTAL : 21ha 01a 09ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Le plan de cet ensemble immobilier figure en annexe.

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**.

Toutefois, à titre purement informatif, et donc **non-opposable au BAILLEUR**, il a été réalisé par ADB ATLANTIQUE le 15 mars 2023 quatre mesurages de la Loi Boutin, dont il résulte les superficies habitables suivantes :

1°) Concernant le premier logement

- Concernant le rez-de-chaussée : 44,47 m²
- Concernant l'étage : 38,01 m²

1°) Concernant le second logement

- Concernant le rez-de-chaussée : 57,11 m²
- Concernant l'étage : 21,25 m²

2.2 Servitudes

Le Preneur supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui peuvent grever les Biens loués et profitera des servitudes actives s'il en existe.

Le Bailleur rappelle que les Biens loués sont grevés :

- d'une servitude d'utilité publique au profit de Gaz de France (parcelles cadastrées section AA n° 4, 6, 8, 39, 58, section AB n° 294, 302) ;
- d'une servitude d'utilité publique au profit de la société Antar Pétrole de l'Atlantique (parcelles cadastrées section AA n° 39 et 59, section AB n° 301) pour le transport par pipeline de fuel lourd.
- D'une servitude de passage à tous usages sur le chemin de promenade matérialisé sur les parcelles AA n° 70, 73, 80, 3, 1 et 302.

Les plans relatifs ces servitudes figurent en annexe.

2.3 Origine de propriété

Le BAILLEUR est devenu propriétaire de la façon suivante :

ACQUISITION suivant acte reçu par Maître GUIBERT notaire à SAINT ETIENNE DE MONTLUC le 20 septembre 1979, publié au service de la publicité foncière de SAINT NAZAIRE 1 le 24 septembre 1979, volume 16, numéro 2750.

ACQUISITION suivant acte reçu par Maître ROUL notaire à SAINT-HERBLAIN le 5 juillet 1985, publié au service de la publicité foncière de SAINT NAZAIRE 1 le 13 août 1985, volume 1985P, numéro 4178.

ACQUISITION suivant acte reçu par Maître REDON notaire à SAINT-HERBLAIN le 19 avril 1989, publié au service de la publicité foncière de SAINT NAZAIRE 1 le 22 mai 1989, volume 1989P, numéro 2982.

ACQUISITION suivant acte reçu par Maître GUIBERT notaire à SAINT ETIENNE DE MONTLUC le 19 mars 1990, publié au service de la publicité foncière de SAINT NAZAIRE 1 le 9 mai 1990, volume 1990P, numéro 2417.

ACQUISITION suivant acte reçu par Maître BOUCHAUD notaire à SAINT ETIENNE DE MONTLUC le 23 mars 1990, publié au service de la publicité foncière de SAINT NAZAIRE 1 le 17 mai 1990, volume 1990P, numéro 2657.

ACQUISITION suivant acte reçu par Maître GUIBERT notaire à SAINT ETIENNE DE MONTLUC le 30 mai 1990, publié au service de la publicité foncière de SAINT NAZAIRE 1 le 13 juillet 1990, volume 1990P, numéro 4060.

ACQUISITION suivant acte reçu par Maître REDON notaire à SAINT-HERBLAIN le 23 novembre 1990, publié au service de la publicité foncière de SAINT NAZAIRE 1 le 19 janvier 1991, volume 1991P, numéro 400.

ACQUISITION suivant acte reçu par Maître GUIBERT notaire à SAINT ETIENNE DE MONTLUC le 29 octobre 1990, publié au service de la publicité foncière de SAINT NAZAIRE 1 le 22 novembre 1990, volume 1990P, numéro 7278.

ACQUISITION suivant acte reçu par Maître BOUCHAUD notaire à SAINT ETIENNE DE MONTLUC le 19 juillet 1991, publié au service de la publicité foncière de SAINT NAZAIRE 1 le 25 juillet 1991, volume 1991P, numéro 5072.

ACQUISITION suivant acte reçu par Maître GUIBERT notaire à SAINT ETIENNE DE MONTLUC le 20 septembre 1991, publié au service de la publicité foncière de SAINT NAZAIRE 1 le 3 octobre 1991, volume 1991P, numéro 6386.

ACQUISITION suivant acte reçu par Maître GUIBERT notaire à SAINT ETIENNE DE MONTLUC le 8 juillet 1992, publié au service de la publicité foncière de SAINT NAZAIRE 1 le 16 juillet 1992, volume 1992P, numéro 4304.

ACQUISITION suivant acte reçu par Maître TESSON notaire à NANTES le 4 mai 1994, publié au service de la publicité foncière de SAINT NAZAIRE 1 le 20 mai 1994, volume 1994P, numéro 3320.

ACQUISITION suivant acte reçu par Maître ALEXANDRE notaire à SAINT ETIENNE DE MONTLUC le 7 juin 1994, publié au service de la publicité foncière de SAINT NAZAIRE 1 le 16 juin 1994, volume 1994P, numéro 3928.

ACQUISITION suivant acte reçu par Maître BOUCHAUD notaire à SAINT ETIENNE DE MONTLUC le 9 août 1994, publié au service de la publicité foncière de SAINT NAZAIRE 1 le 29 septembre 1994, volume 1994P, numéro 6348.

ACQUISITION suivant acte reçu par Maître REDON notaire à SAINT-HERBLAIN le 20 octobre 1994, publié au service de la publicité foncière de SAINT NAZAIRE 1 le 25 novembre 1994, volume 1994P, numéro 7565.

ACQUISITION suivant acte reçu par Maître QUEMENER notaire à SAVENAY le 24 avril 1996, publié au service de la publicité foncière de SAINT NAZAIRE 1 le 28 mai 1996, volume 1996P, numéro 3640.

ACQUISITION suivant acte reçu par Maître ALEXANDRE notaire à SAINT ETIENNE DE MONTLUC le 20 juin 1996, publié au service de la publicité foncière de SAINT NAZAIRE 1 le 19 juillet 1996, volume 1996P, numéro 4954.

ACQUISITION suivant acte reçu par Maître BOUCHAUD notaire à SAINT ETIENNE DE MONTLUC le 20 décembre 1999, publié au service de la publicité foncière de SAINT NAZAIRE 1 le 17 janvier 2000, volume 2000P, numéro 354.

ACQUISITION suivant acte reçu par Maître ALEXANDRE notaire à SAINT ETIENNE DE MONTLUC le 22 juin 2007, publié au service de la publicité foncière de SAINT NAZAIRE 1 le 9 août 2007, volume 2007P, numéro 7005.

ACQUISITION suivant acte reçu par Maître GUIBERT notaire à SAINT ETIENNE DE MONTLUC le 18 avril 1991, publié au service de la publicité foncière de SAINT NAZAIRE 1 le 6 juin 1991, volume 1991P, numéro 3875.

ACQUISITION suivant acte reçu par Maître ALEXANDRE notaire à SAINT ETIENNE DE MONTLUC le 3 septembre 2008, publié au service de la publicité foncière de SAINT NAZAIRE 1 le 31 octobre 2008, volume 2008P, numéro 9458.

ACQUISITION suivant acte reçu par Maître ALEXANDRE notaire à SAINT ETIENNE DE MONTLUC le 18 octobre 2006, publié au service de la publicité foncière de SAINT NAZAIRE 1 le 14 novembre 2006, volume 2006P, numéro 9706.

ACQUISITION suivant acte reçu par Maître ALEXANDRE notaire à SAINT ETIENNE DE MONTLUC le 18 octobre 2006, publié au service de la publicité foncière de SAINT NAZAIRE 1 le 14 novembre 2006, volume 2006P, numéro 9704.

2.4 Risques technologiques et naturels

Radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m³).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

Ledit bien immobilier se trouve en zone 3, ainsi révélé par l'état des risques ci-après.

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions délivré le 26 juin 2023 fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé.

A cet état sont annexées :

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

Plan de prévention des risques naturels

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

Plan de prévention des risques miniers

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

Plan de prévention des risques technologiques

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

Sismicité

L'immeuble est situé dans une **zone 3 (zone à risque modéré)**.

Radon

L'immeuble est situé dans une commune à potentiel radon classée en **niveau 3 (zone à potentiel radon significatif)**.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

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

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

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

En l'espèce l'immeuble se trouve dans une **zone faible, sauf les parcelles cadastrées AB 312, 314, 537 et 539 en zone d'aléa modéré**.

Une copie de la cartographie est annexée.

2.5 Saturnisme

L'immeuble ayant été construit avant le 1er janvier 1949, et étant affecté, en tout ou partie, à un usage d'habitation, entre dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la santé publique pour lequel un constat de risque d'exposition au plomb doit être établi.

Le but de ce diagnostic est de mesurer à l'aide d'un appareil spécialisé le degré de concentration de plomb dans un revêtement exprimé en mg/cm², et le risque d'exposition en fonction de la dégradation du revêtement.

Ces mesures sont réalisées par unité de diagnostic : une unité de diagnostic est définie comme étant un élément de construction, ou un ensemble d'éléments de construction, présentant a priori un recouvrement homogène.

Chaque mesure précise la concentration en plomb dont le seuil réglementaire maximal est fixé à 1mg/cm², si la mesure est supérieure ou égale à ce seuil alors le diagnostic est positif.

Ces éléments permettent de classer les différentes unités de diagnostic en catégories qui pour certaines entraînent des obligations réglementaires auxquelles le propriétaire du bien doit se soumettre.

Concentration de plomb	Etat de conservation	Catégorie	Avertissement réglementaire
Mesure de plomb inférieure au seuil		0	
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Non Visible ou Non Dégradé	1	Veiller à l'entretien des revêtements les recouvrant pour éviter leur dégradation future
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Etat d'usage	2	Veiller à l'entretien des revêtements les recouvrant pour éviter leur dégradation future
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Etat Dégradé (risque pour la santé des occupants)	3	Obligation d'effectuer des travaux pour supprimer l'exposition au plomb et obligation de transmettre une copie complète du rapport aux occupants et aux personnes effectuant des travaux dans le bien.

Il est précisé que les eaux destinées à la consommation humaine doivent être conformes à des références de qualité et ne pas excéder le seuil de 10 microgrammes de plomb par litre d'eau potable, et ce conformément aux dispositions des articles R.1321-2 et R.1321-3 du Code de la santé publique.

L'arrêté du 19 août 2011 identifiant la mission du diagnostiqueur exclut du constat de risque d'exposition au plomb la recherche de plomb dans les canalisations.

Quatre constats de risque d'exposition au plomb effectués par ADB ATLANTIQUE le 15 mars 2023 sont annexés.

1°) Concernant le premier logement

➤ Concernant le rez-de-chaussée :

Les conclusions sont les suivantes :

« Lors de la présente mission, il n'a pas été repéré de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur. »

➤ Concernant l'étage :

Les conclusions sont les suivantes :

« Lors de la présente mission, il n'a pas été repéré de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur. »

2°) Concernant le second logement

➤ Concernant le rez-de-chaussée :

Les conclusions sont les suivantes :

« Lors de la présente mission, il n'a pas été repéré de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur. »

➤ Concernant l'étage :

Les conclusions sont les suivantes :

« Lors de la présente mission, il n'a pas été repéré de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur. »

2.6 Performance énergétique

Conformément aux dispositions des articles L 126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique doit être établi.

Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

- Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.
- Le descriptif des équipements de chauffage, d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, et indication des conditions d'utilisation et de gestion.
- La valeur isolante du **BIEN** immobilier.
- La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du **BIEN** à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de "A" (**BIEN** économe) à "G" (**BIEN** énergivore).

En l'état de la réglementation actuelle, et ce à compter du 1^{er} janvier 2025, la location des logements d'habitation avec un DPE de classe G sera interdite comme étant des logements indécents, interdiction avancée au 1^{er} janvier 2023 si la consommation est supérieure à 450kwh/m2/an en énergie finale, soit la consommation réelle à demeure (l'étiquette du diagnostic indique une consommation en énergie primaire, c'est-à-dire l'énergie finale plus la perte à fabrication plus la perte du réseau de distribution).

En 2028, cette interdiction s'étendra aux logements de classe F, et en 2034 aux logements de classe E. A partir du 24 août 2022, aucune révision, majoration ou réévaluation du loyer ne sera possible pour les logements d'habitation classés F ou G.

En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte, pour être décent, le logement devra être compris : à compter du 1^{er} janvier 2028, entre les classes A et F et à compter du 1^{er} janvier 2031, entre les classes A et E.

Au 25 août 2022, les logements vides ou meublés dans le cadre de la loi du 6 juillet 1989 - classés F ou G - ne peuvent plus faire l'objet d'une augmentation de loyer en cas de relocation, de renouvellement, ni même d'une indexation annuelle (article 159 loi Climat du 22 août 2021), quand bien même le logement en question ne serait pas situé en zone tendue. En outre-mer, l'entrée en vigueur de cette disposition est repoussée au 1^{er} juillet 2024.

Plusieurs diagnostics établis par ADB ATLANTIQUE les 14 et 15 mars 2023, sont annexés.

1°) Concernant le premier logement

➤ Concernant le rez-de-chaussée :

Les conclusions sont les suivantes :

- Consommation énergétique : 455 kWhep/m².an (classé G)
- Émissions de gaz à effet de serre : 14 kg éqCO₂/m².an
- Numéro d'enregistrement ADEME : 2344E0861297P

➤ Concernant l'étage :

Les conclusions sont les suivantes :

- Consommation énergétique : 491 kWhep/m².an (classé G)
- Émissions de gaz à effet de serre : 15 kg éqCO₂/m².an
- Numéro d'enregistrement ADEME : 2344E0861569B

2°) Concernant le second logement

➤ Concernant le rez-de-chaussée :

Les conclusions sont les suivantes :

- Consommation énergétique : 269 kWhep/m².an (classé E)
- Émissions de gaz à effet de serre : 9 kg éqCO₂/m².an
- Numéro d'enregistrement ADEME : 2344E0861410Y

➤ Concernant l'étage :

Les conclusions sont les suivantes :

- Consommation énergétique : 304 kWhep/m².an (classé E)
- Émissions de gaz à effet de serre : 9 kg éqCO₂/m².an
- Numéro d'enregistrement ADEME : 2344E0861463Z

3°) Concernant le local professionnel

Les conclusions sont les suivantes :

- Consommation énergétique : DPE VIERGE
- Émissions de gaz à effet de serre : DPE VIERGE

Il est ici précisé que la construction des logements a été autorisée en tant que logements de fonction liés à l'exploitation du haras. En conséquence, étant donné que ces logements ne pourront être loués en vertu de la loi du 6 juillet 1989, la location de ces logements ne sera pas soumise aux dispositions des articles L 126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

2.7 Amiante

Un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997.

Il a pour objet de repérer l'ensemble des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique, pour ensuite identifier et localiser par zones de similitude d'ouvrage ceux contenant de l'amiante et ceux n'en contenant pas.

Les matériaux et produits de la liste A sont ceux dits matériaux friables (flocages, calorifugeages et faux-plafonds), ceux de la liste B sont dits matériaux non friables y compris les produits situés en extérieur (les matériaux de couverture, les bardages, les conduits de fumée...).

Il est rappelé qu'aux termes des dispositions législatives et réglementaires en la matière, dès lors que le rapport révèle que des matériaux et produits des listes A ou B contiennent de l'amiante, le propriétaire devra, en fonction des recommandations contenues dans le rapport :

- soit faire contrôler ou évaluer périodiquement l'état de conservation des matériaux et produits identifiés,
- soit faire surveiller le niveau d'empoussièrement dans l'atmosphère par un organisme agréé en microscopie électronique à transmission,
- soit faire procéder à des travaux de confinement, de protection, de remplacement ou de retrait.

Le tout par une entreprise spécialisée à cet effet.

S'agissant d'une maison individuelle, il n'existe aucune obligation d'information à l'égard du **LOCATAIRE** à la charge du **BAILLEUR** quant à l'existence ou non d'amiante.

Un contrôle amiante sera établi aux frais de la Commune au plus tard au 31 décembre 2023.

Copie dudit contrôle sera transmis à l'**EMPHYTEOTE**.

Quelque soit les résultats de ce contrôle, l'**EMPHYTEOTE** prendra les biens en l'état sans pouvoir exercer aucun recours contre la Commune si le contrôle révèle la présence d'amiante (que ce soit en état dégradé ou non).

Précision étant ici faite que les travaux qui pourraient être rendus nécessaires par la suite resteront à la charge de l'**EMPHYTEOTE**, ainsi qu'il sera dit ci-après.

Termites

L'immeuble n'est pas concerné par cette réglementation.

Contrôle de l'installation de gaz

Conformément aux dispositions du décret 2016-1104 du 11 août 2016, la location d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

Les parties déclarent que le **BIEN** ne possède pas d'installation intérieure de gaz.

Contrôle de l'installation intérieure d'électricité

Conformément aux dispositions du décret 2016-1105 du 11 août 2016, la location d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure d'électricité réalisée en tout ou partie depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

Le **BIEN** dispose d'une installation intérieure électrique au moins pour partie de plus de quinze ans.

Le **BAILLEUR** a fait établir quatre états de l'installation intérieure électrique par ADB ATLANTIQUE répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 15 mars 2023, annexés.

1°) Concernant le premier logement

➤ Concernant le rez-de-chaussée :

Les conclusions sont les suivantes :

« L'installation intérieure d'électricité comporte ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elles présentent.

L'installation intérieure d'électricité n'était pas alimentée lors du diagnostic. Les vérifications de fonctionnement des dispositifs de protection à courant différentiel résiduel n'ont pu être effectuées. »

➤ Concernant l'étage :

Les conclusions sont les suivantes :

« L'installation intérieure d'électricité comporte ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elles présentent.

L'installation intérieure d'électricité n'était pas alimentée lors du diagnostic. Les vérifications de fonctionnement des dispositifs de protection à courant différentiel résiduel n'ont pu être effectuées. »

1°) Concernant le second logement

➤ Concernant le rez-de-chaussée :

Les conclusions sont les suivantes :

« L'installation intérieure d'électricité comporte ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elles présentent.

L'installation intérieure d'électricité n'était pas alimentée lors du diagnostic. Les vérifications de fonctionnement des dispositifs de protection à courant différentiel résiduel n'ont pu être effectuées. »

➤ Concernant l'étage :

Les conclusions sont les suivantes :

« L'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie.

L'installation intérieure d'électricité n'était pas alimentée lors du diagnostic. Les vérifications de fonctionnement des dispositifs de protection à courant différentiel résiduel n'ont pu être effectuées. »

Un nouveau contrôle de l'installation électrique, après remise en service des compteurs électriques, sera établi aux frais de la Commune au plus tard au 31 décembre 2023.

Copie dudit contrôle sera transmis à l'**EMPHYTEOTE**.

Si ce contrôle révèle de nouvelles non-conformités des installations, les travaux de remise en état de ces non-conformités seront effectués par la Commune, à ses frais, dans les six mois du contrôle.

Précision étant ici faite que les travaux qui pourraient être rendus nécessaires par la suite resteront à la charge de l'**EMPHYTEOTE**, ainsi qu'il sera dit ci-après.

Contrôle de l'installation d'assainissement

Un contrôle d'assainissement sera établi aux frais de la Commune au plus tard au 31 décembre 2023.

Copie dudit contrôle sera transmis à l'**EMPHYTEOTE**.

Si ce contrôle révèle une non-conformité des installations, les travaux de remise en état seront effectués par la Commune, à ses frais, dans les six mois du contrôle.

Précision étant ici faite que les travaux qui pourraient être rendus nécessaires par la suite resteront à la charge de l'**EMPHYTEOTE**, ainsi qu'il sera dit ci-après.

Article 3 – Charges et conditions générales

Le présent bail emphytéotique est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit en la matière et, notamment, sous celles suivantes que le Preneur s'oblige à exécuter et à accomplir, à savoir :

3.1 Etat des lieux

Le Preneur prendra les Biens loués dans l'état où ils se trouveront lors de l'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.

3.2 Jouissance des Biens

Le Preneur jouira des Biens donnés à bail emphytéotique en bon père de famille conformément à la nature des Biens donnés à bail, en s'interdisant d'apporter au fonds aucun changement qui en diminuerait la valeur.

Il maintiendra en bon état d'entretien les Biens loués, y compris les constructions nouvelles qu'il pourrait édifier.

En conséquence de quoi, le Preneur devra user des Biens loués en bon administrateur.

Pendant la durée du présent bail, le Preneur s'engage à respecter toutes les obligations administratives ou autres, réglementant l'exercice de son activité, de façon que le bailleur ne puisse en aucune manière être inquiété ni recherché à ce sujet.

Le Preneur se conformera à toutes les prescriptions, notamment pour cause d'hygiène et de sécurité et exécutera à ses frais et sans aucun recours contre le Bailleur, tous travaux qui pourraient être exigés à cet égard.

3.3 Entretien

Le Preneur s'engage à entretenir et à maintenir, à ses frais, en bon état les Biens loués, et les constructions qu'il aura édifiées.

Cet entretien s'entend de l'entretien courant, du gros entretien et du renouvellement, y compris pour les éléments relevant de l'article 606 du code civil, sans pouvoir rien négliger du bailleur à ce sujet pendant toute la durée du bail.

Il ne pourra exiger du bailleur, pendant la même durée, aucune mise en état ni aucune réparation de quelque nature ou de quelque importance que ce soit.

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.

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 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.

3.4 Modification des biens loués

Le Preneur s'oblige à soumettre à l'accord préalable du Bailleur tous travaux de construction, d'extension ou déménagement immobilier portant sur les Biens loués. Dans le cas où les travaux seraient, dans leur principe accepté, par le Bailleur la durée du présent bail pourra être, d'un commun accord, prorogée afin de permettre l'amortissement des investissements du Preneur.

3.5 Transformation

Concernant les travaux ne nécessitant pas d'autorisation d'urbanisme (permis de construire ou déclaration préalable) :

Le Preneur pourra apporter des transformations aux Biens loués, mais devra en informer le Bailleur quinze jours avant la réalisation desdits travaux.

Concernant les travaux nécessitant une autorisation d'urbanisme (permis de construire ou déclaration préalable) :

Le Preneur ne pourra apporter aucune transformation aux Biens loués ou, le cas échéant faire aucune transformation dans les constructions qu'il aura édifiées, sans l'accord préalable, exprès et écrit du **BAILLEUR**.

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.

Toutefois, l'**EMPHYTEOTE** ne pourra opérer dans le fonds de changement pouvant en diminuer la valeur.

3.6 Cessions

Tout transfert total ou partiel, ou toute opération assimilée, de la présente convention devra être soumise par le Preneur à l'autorisation préalable du Bailleur, sous peine de résiliation automatique du présent contrat,

A moins que le transfert soit effectué au profit d'une nouvelle entité dont Monsieur et/ou Madame Damien HADDAD et/ou leurs descendants resteraient majoritaires, auquel cas une simple information devra être effectuée à la Commune.

La demande d'autorisation de transfert de cette convention sera signifiée par le Preneur au Bailleur par lettre recommandée avec avis de réception.

Le transfert devra être formalisé dans le cadre d'un avenant de transfert à la présente convention, étant ici rappelé que le cessionnaire sera subrogé dans tous les droits et obligations du Preneur découlant de la présente convention.

Le Preneur s'engage, d'ores et déjà, à dénoncer au futur cessionnaire, les conditions de la mise à disposition.

3.7 Changement dans la situation du Preneur

Le Preneur devra notifier au Bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans le mois de l'événement, tout changement d'associé de la société ou de structures juridiques pouvant survenir au cours du présent bail ou de ses renouvellements.

Perte partielle du fonds ou de son exploitation

Il est convenu que l'EMPHYTEOTE ne pourra demander de réduction partielle de la redevance pour perte partielle du fonds ou de son exploitation par cas fortuit.

A ce sujet, il est expressément convenu entre les parties que, pour le cas où l'activité de l'EMPHYTEOTE viendrait à être interdite par la législation, celui-ci aurait la possibilité, s'il le souhaite, de résilier le présent bail par lettre recommandée avec accusé de réception au BAILLEUR, en respectant un délai de préavis préalable de trois mois.

3.8 Solidarité et indivisibilité

Les obligations résultant du présent bail pour le Preneur constitueront pour tous ces ayants droits et pour toutes personnes tenues au paiement ou à l'exécution, une charge solidaire et indivisible. Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du code civil deviendraient nécessaires, leur coût en sera payé par ceux à qui elles seront adressées.

3.9 Impôts et charges divers

Le Preneur acquittera pendant toute la durée du bail et en sus du loyer, les impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature auxquels les Biens loués et les éventuels constructions et aménagements qui seront édifiés par ses soins peuvent et pourront être assujettis, y compris la taxe foncière.

Il devra justifier de leur acquis notamment en fin de bail et avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériels et marchandises.

Il devra également rembourser au Bailleur les impôts et charges locatives incombant au locataire.

Privilège

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.

3.10 Assurances

Le Preneur devra maintenir assurés les Biens ~~loués, les constructions~~ et les aménagements édifiés par ses soins auprès d'une compagnie d'assurances solvable contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux et contre tous les risques qui peuvent résulter de l'exploitation de son activité, y compris sa responsabilité civile, pendant toute la durée du bail.

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

Le cas échéant, le Preneur devra souscrire une assurance de dommage-ouvrage au titre des travaux soumis à une telle souscription.

En cas de sinistre, le Preneur s'engage irrévocablement à employer l'indemnité versée à la reconstruction de la partie détruite ou à la réparation des dommages. Le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur, à première demande de celui-ci, une copie de l'ensemble des polices d'assurance qu'il aura souscrites en exécution des présentes.

3.11 Visite des lieux

Le preneur devra laisser le Bailleur, son représentant ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état quand le Bailleur le jugera à propos. Il devra laisser visiter les lieux en cas de congé ou en cas de mise en vente et, à défaut d'accord, tous les jours de dix heures à midi et de quatorze heures à dix-huit heures, sauf les dimanches et jours fériés.

Article 4 – Charges et conditions particulières

4.1 Durée

Le présent bail est consenti pour une période de **VINGT ANNEES (20 années)** entières et consécutives, à compter du **QUATRE JUILLET DEUX MILLE VINGT-TROIS (04/07/2023)** pour se terminer le **TROIS JUILLET DEUX MILLE QUARANTE-TROIS (03/07/2043)** sans congé ni préavis et sauf application des dispositions de la résiliation anticipée du bail visée à l'article 5-1 ci-dessous.

Toutefois, en cas de recours pendant le délai légal contre la délibération du Conseil Municipal susvisé, l'**EMPHYTEOTE** aura la possibilité de poursuivre le bail ou de le résilier, en notifiant à la Commune son intention par lettre recommandée avec accusé de réception : dans ce cas, le bail sera résilié dans un délai de quinze jours après réception du courrier, et sans frais pour l'**EMPHYTEOTE**.

Les travaux qui auraient pu être effectués par l'**EMPHYTEOTE** pendant cette période resteront dans ce cas la propriété de la Commune, sans indemnité en faveur de l'**EMPHYTEOTE**.

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.

Il ne pourra faire l'objet d'aucune prorogation par tacite reconduction conformément à l'article L 451-1 alinéa 2 du Code rural.

Toutefois, il pourra être prorogé par avenant si les parties en conviennent.

4.2 Usage consenti au Preneur

Le Preneur aura le droit, sous sa seule et entière responsabilité, d'exercer une activité agricole, et à titre accessoire professionnelle et commerciale.

4.3 Rémunération du Bailleur

Le présent bail emphytéotique est consenti et accepté moyennant une **redevance annuelle HORS TAXES de VINGT MILLE EUROS (20.000,00 €)**, TVA en sus, que le Preneur s'engage à payer à terme échu au Bailleur chaque année après émission d'un titre de recette.

Pour la période allant de ce jour au 31 décembre 2023, la redevance sera appelée au prorata, sur la base de la redevance annuelle de 20.000,00 € HT.

Pour l'année 2024, la redevance ne sera pas révisée.

Pour les années suivantes, la redevance sera susceptible d'être révisée comme suit :

Révision de la redevance

La redevance ci-dessus fixée sera susceptible d'être révisée à l'expiration de chaque année dans les conditions prévues par la législation en vigueur.

L'indice de révision pris pour base est celui l'Indice de Référence des Loyers publié par l'INSEE (base 138,61 pour le premier trimestre 2023).

Il ne pourra demander la réduction de la redevance pour cause de perte partielle du fonds, ni pour cause de stérilité ou de privation de récolte à la suite de cas fortuits.

L'EMPHYTEOTE précise que :

- Les fournitures et travaux prévisionnels à réaliser, sous réserve de l'obtention des autorisations d'urbanisme nécessaires, seront principalement : matériel de transport, réfection des clôtures, achat de poulinières, achat d'un parc obstacle et petit matériel, développement communication, numérique, application, carrière et rond d'Havrincourt.
- Il s'engage à informer la Commune des travaux réalisés pendant la durée du bail.
- Le montant total prévisionnel des investissements serait de l'ordre de 280.000,00 € HT sur dix ans.

Le preneur assumera l'intégralité du financement des **travaux d'amélioration et d'entretien**.

Le Preneur ne peut se libérer de la redevance ni se soustraire à l'exécution des conditions du bail emphytéotique en délaissant le fonds, conformément à l'article L 451-6 du Code rural, sauf en cas d'interdiction d'exercer l'activité équine, ainsi qu'il a été dit ci-dessus.

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 au bail peut être sous-loué, cédé et saisi.

Toutefois, ce droit réel n'est pas librement cessible, la cession devant être soumise, à peine de nullité, à l'agrément préalable de la collectivité **BAILLEUR** et le cessionnaire doit être substitué dans les droits et obligations de l'EMPHYTEOTE (sauf en cas de cession à une société familiale, ainsi qu'il a été dit ci-dessus).

2°) Apport à une société

L'apport à une société est interdit, sauf à une société familiale, ainsi qu'il a été dit ci-dessus.

Article 5 – Dispositions générales

5.1 Exclusion de responsabilité du Bailleur

Le Preneur renonce expressément à tout recours en responsabilité contre le Bailleur :

- en cas de vol cambriolage ou tout acte criminel ou délictueux qui pourrait être commis dans les Biens loués, sauf dans le cas où ces actes seraient commis par toute personne dont le Bailleur serait reconnu civilement responsable ;
- en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs tels que l'eau, l'électricité, le téléphone, le chauffage...
- en cas de trouble apporté à la jouissance du Preneur par la faute de tiers, quelle que soit leur qualité, sauf si ceux ou ces tiers relèvent de la responsabilité du Bailleur, le preneur devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le Bailleur,
- en cas d'inondation par refoulement d'égouts, humidité, infiltration, fuite, le Bailleur n'étant aucunement responsable de tous dégâts ainsi occasionnés.

5.2 Résiliation

À défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou à défaut de paiement dans les délais impartis de rappel de loyers pouvant notamment être dus après révision judiciaire du prix du bail renouvelé, ou encore, à défaut d'exécution d'une seule des conditions du présent bail, qui sont toutes de rigueur, et après un simple commandement de payer ou une mise en demeure adressée par acte extrajudiciaire resté sans effet pendant un mois et exprimant la volonté du Bailleur de se prévaloir de la plaisante clause en cas d'inexécution du bail précité, le bail sera résilié immédiatement et de plein droit si bon semble au Bailleur, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et nonobstant toutes offres ou consignations ultérieures.

La résiliation peut également être demandée par le Bailleur si le Preneur a commis sur le fonds des détériorations graves.

Le présent bail sera également résilié au cas où un acte législatif ou réglementaire ou préfectoral, quel qu'il soit, interdisait la poursuite de l'activité sur le site.

A ce sujet, il est expressément convenu entre les parties que, pour le cas où l'activité de l'EMPHYTEOTE viendrait à être interdite par la législation, celui-ci aurait la possibilité, s'il le souhaite, de résilier le présent bail par lettre recommandée avec accusé de réception au BAILLEUR, en respectant un délai de préavis préalable de trois mois.

L'expulsion du Preneur ou de l'occupant de son chef pourra avoir lieu une simple ordonnance de référé exécutoire par provision nonobstant opposition ou appel, sans préjudice de tous dépens et dommages-intérêts, et du droit pour le Bailleur d'exercer toute action qu'il jugerait utile, sans que l'effet de la présente clause puisse être annulé par des offres réelles passées le délai sus-indiqué.

5.3 Expiration du bail

A l'expiration du Bail, pour quel que cause que ce soit, et sans exclure une réclamation indemnitaire pour préjudice éventuel subi, au choix du Bailleur :

- le Preneur restitue les Biens loués dans l'état où il se trouvait à la date de signature du Bail, et par conséquent à remettre les Biens loués dans leur état initial à ses frais,

ou

- le Preneur restitue les Biens loués avec les améliorations apportées sans pouvoir réclamer à cet égard aucune indemnité.

Le Preneur demandera au Bailleur son choix par l'envoi d'un courrier recommandé avec avis de réception au moins quatre mois avant le terme du Bail. A cet effet, un état des lieux contradictoire (avec prise de photographies) sera établi par les Parties à l'initiative du Preneur et aux frais de ce dernier, à la date de libération par le Preneur des Biens loués.

5.4 Modifications

Le Preneur accepte par avance de modifier à tout moment les termes de la présente convention pour tenir compte des clauses nouvelles qui pourraient être rendues impératives par la réglementation.

Toute modification du présent bail ou de ses annexes ne pourra résulter que d'un document écrit et bilatéral.

Une modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de tolérance, soit de la passivité du Bailleur, celui-ci reste en libre d'exiger à tout moment et sans préavis le respect et la complète application de toutes les clauses et conditions du présent bail

5.5 Pouvoirs pour l'enregistrement

Les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs à tous clercs, collaborateurs et employés de Maître TORTEAU, Notaire à SAINT-ETIENNE-DE-MONTLUC, 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.

5.6 Déclaration d'état civil

Monsieur le Maire de la Commune de Cordemais et les gérants de la Société EARL DAMIEN HADDAD déclarent respectivement chacun en ce qui le concerne que leur état civil, tel qu'il est indiqué en tête des présentes, est exact.

Le Preneur déclare :

- que la société est une société française et à son siège social en France ;
- que la société n'a fait l'objet d'aucune action en nullité et ne se trouve pas en état de dissolution anticipée ;
- que le mandataire social ne se trouve pas frappé d'incapacité légale d'exercer ses fonctions ;

- que la société n'est pas en état de cessation de paiement et n'a pas été soumise à une procédure de conciliation, de redressement, judiciaire liquidation judiciaire ou sauvegarde d'entreprise.

Le Bailleur déclare, concernant les Biens :

- qu'ils ne sont pas actuellement l'objet d'expropriation ;
- qu'ils sont libres de toute inscription, transcription, publication ou mention pouvant porter atteinte aux droits du preneur.

5.7 Frais - Enregistrement

Tous les frais, droits, émoluments et honoraires des présentes et de leurs suites, y compris le coût de la publication au service de la publicité foncière de la situation de l'immeuble, seront supportés par le **Preneur**, qui s'y oblige expressément.

Ce bail sera publié au service de la publicité foncière de SAINT NAZAIRE I.

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 de 0,715% 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 20.000,00 € HT x 20 ans = 400.000,00 €.

$$400.000,00 \text{ €} \times 0,715 \% = 2.860,00 \text{ €}$$

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 400.000,00 €.

$$400.000,00 \text{ €} \times 0,10 \% = 400,00 \text{ €}$$

5.8 Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et toute cause que besoin sera, les parties élisent domicile en leurs sièges respectifs.

5.9 Domaine contractuel

Il est expressément convenu que l'exposé préalable et les annexes des présentes font partie intégrante de l'accord des parties.

5.10 Liste des annexes

- Plan de l'ensemble immobilier (les « Biens »)
- Plans relatifs aux servitudes connues grevant les Biens
- Plan de prévention des risques technologiques ou naturels
- Diagnostics immobiliers

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.

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.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

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

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

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégué, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union 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 personnes 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 personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

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

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 sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

