

Ville de Pontivy

Extrait du registre des délibérations

Signature d'un bail emphytéotique entre la Ville et Emmaüs relatif à la propriété bâtie et non bâtie du legs Gapaillard à la Villeneuve Postic

DEL-2019-027

Numéro de la délibération : 2019/027

Nomenclature ACTES : Domaine et patrimoine, locations

Information relative à l'environnement : non

Date de réunion du conseil : 04/03/2019

Date de convocation du conseil : 26/02/2019

Date d'affichage de la convocation : 26/02/2019

Début de la séance du conseil : 19 heures

Présidente de séance : Mme Christine LE STRAT

Secrétaire de séance : M. Paul LE GUERNIC

Étaient présents : M. Philippe AMOURETTE, M. Christophe BELLER, M. Loïc BURBAN, Mme Marie-Madeleine DORÉ-LUCAS, Mme Chantal GASTINEAU, Mme Stéphanie GUÉGAN, Mme Annie GUILLEMOT, M. Michel GUILLEMOT, M. Georges-Yves GUILLOT, M. Michel JARNIGON, M. Hervé JESTIN, Mme Madeleine JOUANDET, Mme Elisabeth JOUNEAUX-PÉDRONO, Mme Laurence KERSUZAN, Mme Emmanuelle LE BRIGAND, M. Paul LE GUERNIC, Mme Alexandra LE NY, Mme Christine LE STRAT, Mme Sylvie LEPLEUX, Mme Laurence LORANS, M. Yann LORCY, M. Christophe MARCHAND, M. François-Denis MOUHAOU, M. Jacques PÉРАН, Mme Soizic PERRAULT, M. Alain PIERRE, Mme Claudine RAULT, Mme Françoise RAMEL, M. Eddy RENAULT, Mme Véronique RISSEL.

Était représentée : Mme Émilie CRAMET par Mme Alexandra LE NY.

Était absent excusé : M. Eric SEGUET.

Était absente : Mme Maryvonne LE TUTOUR.

Signature d'un bail emphytéotique entre la Ville et Emmaüs relatif à la propriété bâtie et non bâtie du legs Gapaillard à la Villeneuve Postic

Rapport de Yann LORCY

La Ville de Pontivy par délibération en date du 14 mars 2005 a accepté le legs. Le legs prévoyait dans ses conditions que le lieu soit affecté à « *l'hébergement et l'éducation d'enfants orphelins ou abandonnés* ». Plusieurs projets (*Les Orphelins Apprentis d'Auteuil en 2005 et l'Association Départementale des Pupilles de l'Enseignement Public 56 en 2008*) n'ont pas abouti et la ville a souhaité que la condition imposée par le legs soit revue afin de permettre une affectation plus générale. Le tribunal de grande instance de Saint-Brieuc dans un jugement du 10 mai 2016 a accepté de revoir la condition en ordonnant que la maison et ses dépendances puissent être affectées à la « *cause de l'enfance* ».

Des discussions ont été menées depuis lors avec Emmaüs par l'intermédiaire de Séverine Diot d'Emmaüs Rédéné et qui préside Emmaüs à Pontivy.

Le projet d'Emmaüs est de réhabiliter l'ensemble du bâti en le transformant pour y accueillir 4 ou 5 familles avec enfants. Les coûts estimés sont conséquents. Le fonctionnement de la communauté vise à offrir une autonomie durable refusant l'assistantat et repose sur un modèle d'hébergement rendu possible par l'activité économique réalisée.

Principalement présentes à Brest, Lorient, Vannes, Saint-Brieuc, Rennes-Hédé, et Fougères, ces communautés :

- représentent au quotidien environ 280 compagnes et compagnons soutenus par 700 bénévoles,
- contribuent fortement à la récupération, au réemploi et au recyclage des biens des particuliers et à la réduction des coûts pour les collectivités territoriales sur une grande partie de la Région avec :
 - 25 points de réception des dons
 - des points d'apports volontaires du public (conteneurs sur des espaces publics)
 - des conteneurs en déchetteries
 - des ramassages en camions
- proposent une offre d'équipements pour les familles à budgets très modestes sur ce même territoire avec 16 points de vente.

Une étude de faisabilité a été effectuée dans le cadre du projet par le cabinet CAP3C de septembre 2016 à janvier 2017. Elle propose des repères socio-économiques sur le territoire permettant de valider la pertinence du projet et de préciser les conditions de réalisation et de définir des objectifs réalistes.

Pour répondre à ces demandes de mise en sécurité d'adultes avec enfants, les communautés de Lorient, Brest, Vannes, Saint-Brieuc et Rennes-Hédé avec le soutien

de la Branche communautaire d'Emmaüs France, souhaitent aujourd'hui créer une communauté à part entière à Pontivy centrée sur l'accueil des familles avec enfants. Il s'agit donc de répondre à un triple objectif :

- développer la réponse d'Emmaüs aux besoins socio-économiques du territoire,
- accroître les possibilités d'accueil et de reconstruction des personnes en détresses,
- construire un modèle original centré sur l'accueil des familles avec enfants.

La future communauté de Pontivy fonde donc son projet social et son projet économique sur une triple exigence :

- le respect des fondamentaux des communautés d'Emmaüs,
- la prise en compte des nécessités de la vie familiale dans un cadre communautaire,
- une attention particulière au cadre construit avec les parents pour les enfants.

Pour la réalisation du projet, la solution du bail emphytéotique est la plus pertinente :

- avec la proposition d'un bail d'une durée de 99 ans,
- avec les investissements à la charge d'Emmaüs.

Nous vous proposons :

- D'approuver le principe de confier à Emmaüs la gestion par bail emphytéotique, pour une durée de 99 ans, la propriété bâtie et non bâtie du legs Gapaillard située à la Villeneuve Postic,
- D'autoriser Madame la Maire à signer le bail emphytéotique.

La délibération est adoptée à l'unanimité.

Fait à Pontivy, le 5 mars 2019

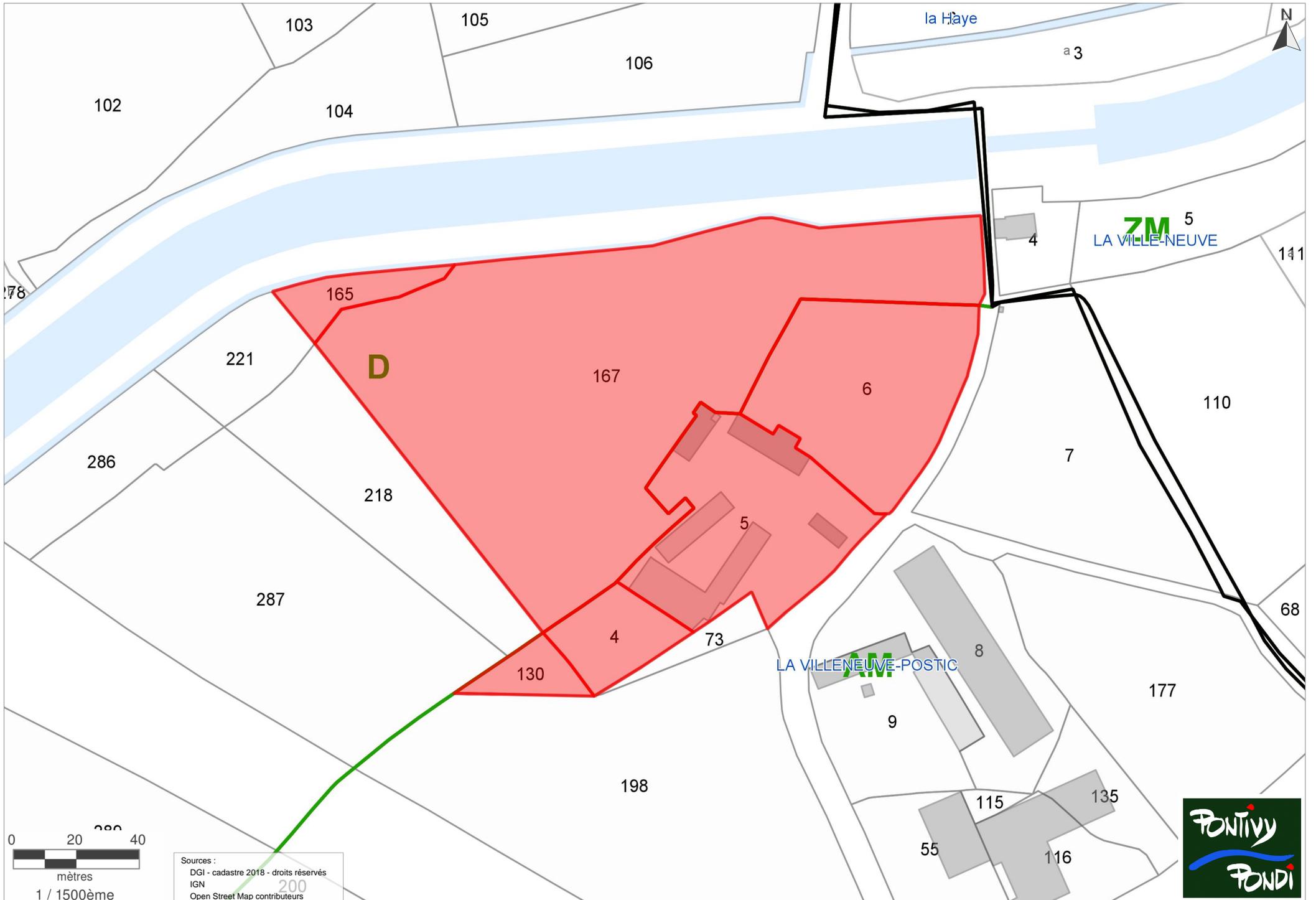
**LA MAIRE
Christine LE STRAT**

Transmise au contrôle de légalité le :

Publiée au recueil des actes administratifs le :

Certifiée exécutoire

**LA MAIRE
Christine LE STRAT**



100014702
ALH/ALH/

L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF,
LE

A PONTIVY (Morbihan), 10 rue François Mitterrand, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,
Maître Anne-Laure HAMON, Notaire, titulaire d'un Office Notarial à PONTIVY (Morbihan), 10 rue François Mitterrand,

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

ONT COMPARU

I – IDENTIFICATION DES PARTIES

BAILLEUR :

La **COMMUNE DE PONTIVY**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département du Morbihan, dont l'adresse est à PONTIVY (56300), 8 rue François Mitterrand, identifiée au SIREN sous le numéro 215 601 782.

Figurant ci-après sous la dénomination "**BAILLEUR**", sans que cette appellation nuise à la solidarité existant entre eux au cas où il y aurait plusieurs bailleurs, y compris les époux.

D'UNE PART

PRENEUR ou EMPHYTEOTE

L'Association dénommée **ASS AMIS COMMUN CHIFF D'EMMAUS**, Association déclarée, déclarée à la Préfecture du Finistère, sous le numéro 777626219, dont le siège est à REDENE (29300), Communauté Emmaus France Trois Pierres.

Cette association a été rendue publique par une insertion au Journal Officiel daté du

Figurant ci-après sous la dénomination "**EMPHYTEOTE**" ou le « **PRENEUR** » sans que cette appellation nuise à la solidarité existant entre eux au cas où il y aurait plusieurs preneurs, y compris les époux.

D'AUTRE PART**PRESENCE - REPRESENTATION**

- La COMMUNE DE PONTIVY est représentée à l'acte par :
Madame Christine LE STRAT, agissant en sa qualité de Maire au nom et pour le compte de la Commune de PONTIVY, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération prise par le Conseil Municipal de la Commune de PONTIVY, en date du reçue en Préfecture du Morbihan en date du , dont un extrait demeure ci-annexé.

- L'Association dénommée ASS AMIS COMMUN CHIFF D'EMMAUS est représentée à l'acte par :

DECLARATIONS RELATIVES A LA CAPACITE DES PARTIES

Les parties attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, et le PRENEUR déclare notamment :

- Que son identité indiquée ci-dessus est exacte.
- Que son association n'est pas dissoute,

II - EXPOSE

Préalablement à la conclusion du bail emphytéotique faisant l'objet des présentes, pour une meilleure compréhension, les parties exposent ce qui suit :

Contexte

La Ville de Pontivy par délibération en date du 14 mars 2005 a accepté le legs consenti par Monsieur GAPAILLARD et dont il est question ci-après en l'origine de propriété.

Le legs prévoyait dans ses conditions que le lieu soit affecté à « l'hébergement et l'éducation d'enfants orphelins ou abandonnés ». Plusieurs projets (*Les Orphelins Apprentis d'Auteuil en 2005 et l'Association Départementale des Pupilles de l'Enseignement Public 56 en 2008*) n'ont pas abouti et la ville a souhaité que la condition imposée par le legs soit revue afin de permettre une affectation plus générale.

Le tribunal de grande instance de Saint-Brieuc dans un jugement du 10 mai 2016 a accepté de revoir la condition en ordonnant que la maison et ses dépendances puissent être affectées à la « *cause de l'enfance* »:

Des discussions ont été menées depuis lors avec Emmaüs par l'intermédiaire de Séverine Diot d'Emmaüs Rédéné et qui préside Emmaüs à Pontivy.

Le projet d'Emmaüs est de réhabiliter l'ensemble du bâti en le transformant pour y accueillir 4 ou 5 familles avec enfants. Les coûts estimés sont conséquents. Le fonctionnement de la communauté vise à offrir une autonomie durable refusant l'assistantat et repose sur un modèle d'hébergement rendu possible par l'activité économique réalisée.

Principalement présentes à Brest, Lorient, Vannes, Saint-Brieuc, Rennes-Hédé, et Fougères, ces communautés :

- représentent au quotidien environ 280 compagnes et compagnons soutenus par 700 bénévoles,
- contribuent fortement à la récupération, au réemploi et au recyclage des biens des particuliers et à la réduction des coûts pour les collectivités territoriales sur une grande partie de la Région avec :
- 25 points de réception des dons
- des points d'apports volontaires du public (conteneurs sur des espaces publics)
- des conteneurs en déchetteries
- des ramassages en camions
- proposent une offre d'équipements pour les familles à budgets très modestes sur ce même territoire avec 16 points de vente.

Une étude de faisabilité a été effectuée dans le cadre du projet par le cabinet CAP3C de septembre 2016 à janvier 2017. Elle propose des repères socio-économiques sur le territoire permettant de valider la pertinence du projet et de préciser les conditions de réalisation et de définir des objectifs réalistes.

Pour répondre à ces demandes de mise en sécurité d'adultes avec enfants, les communautés de Lorient, Brest, Vannes, Saint-Brieuc et Rennes-Hédé avec le soutien de la Branche communautaire d'Emmaüs France, souhaitent aujourd'hui créer une communauté à part entière à Pontivy centrée sur l'accueil des familles avec enfants.

Il s'agit donc de répondre à un triple objectif :

- développer la réponse d'Emmaüs aux besoins socio-économiques du territoire,
- accroître les possibilités d'accueil et de reconstruction des personnes en détresses,
- construire un modèle original centré sur l'accueil des familles avec enfants.

La future communauté de Pontivy fonde donc son projet social et son projet économique sur une triple exigence :

- le respect des fondamentaux des communautés d'Emmaüs,
- la prise en compte des nécessités de la vie familiale dans un cadre communautaire,
- une attention particulière au cadre construit avec les parents pour les enfants.

Pour la réalisation du projet, la solution du bail emphytéotique est la plus pertinente :

- avec la proposition d'un bail d'une durée de 99 ans,
- avec les investissements à la charge d'Emmaüs.

CECI EXPOSE, il est passé à l'acte objet des présentes.

III – ENGAGEMENTS DES PARTIES

Les comparants 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 EMPHYTÉOTIQUE

La COMMUNE DE PONTIVY, **BAILLEUR** donne à bail emphytéotique, conformément aux articles L 451-1 à L 451-13 du Code rural et de la pêche maritime, à ASS AMIS COMMUN CHIFF D'EMMAUS, **EMPHYTEOTE** qui accepte, le bien dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN

DÉSIGNATION

A PONTIVY (MORBIHAN) 56300 La Villeneuve Postic.

Une propriété sise audit lieu, comprenant :

1°/ Au fond de la cour : Une maison à usage d'habitation composée :

- Au rez-de-chaussée : une entrée avec placard, W.C, un salon avec cheminée, une cuisine aménagée et occupée, une entrée, une véranda, une buanderie.

- Au premier étage : un palier desservant quatre chambres dont une avec placard, une salle de bains, un W.C.

- Au deuxième étage : un palier desservant une chambre, une chambre avec deux placards, une chambre avec trois placards, un W.C, une salle de bains.

2°/ Sur le côté de la maison , un bâtiment comprenant :

- Au rez-de-chaussée : un atelier

- Au premier étage : une pièce et un grenier .

Accolés à l'arrière du bâtiment un poulailler et un chenil.

3°/ Sur l'autre côté, divers bâtiments d'exploitation :

- un bâtiment composé pour moitié d'un garage et pour l'autre moitié d'un garage ouvert,

- un hangar ouvert,

- un bâtiment en pierre,

Un four à pain, puits en bâtiment en ruine à l'entrée.

Cour et parcelles de terre.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AM	4	La Villeneuve Postic	00 ha 08 a 64 ca
AM	5	La Villeneuve Postic	00 ha 34 a 40 ca
AM	6	La Villeneuve Postic	00 ha 33 a 75 ca
AM	130	La Villeneuve Postic	00 ha 04 a 56 ca
D	165	Prad Bras	00 ha 05 a 27 ca
D	167	Prad Bras	01 ha 26 a 73 ca

Total surface : 02 ha 13 a 35 ca

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Tel que ledit bien immobilier existe, se poursuit et comporte avec :

. toutes ses aisances et dépendances, tous aménagements, installations, infrastructures secondaires et équipements quelconques sans aucune exception ni réserve et sans garantie de la contenance ci-dessus indiquée dont la différence en plus ou en moins, s'il en existe et même si elle excède un vingtième, fera le profit ou la perte de l'emphytéote ;

. tous immeubles par destination, toutes servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans aucune exception ni réserve, même si ceux-ci ne sont pas spécialement indiqués dans la désignation ci-dessus ;

. tous droits de construire et autres droits immobiliers pouvant être attachés audit bien immobilier ; tous ouvrages, constructions et améliorations qui pourront être réalisés à compter des présentes.

L'immeuble est à usage d'habitation et d'activités.

Le Bailleur déclare au preneur :

- que le Bien a une destination d'habitation et d'activités au sens des dispositions du Code de l'urbanisme ;
- qu'aucun permis de construire susceptible de modifier la destination du Bien n'a été délivré depuis la construction du Bien.

L'EMPHYTEOTE déclare bien connaître l'immeuble pour l'avoir vu et visité dès avant ce jour.

SITUATION LOCATIVE

Le Bailleur déclare que l'immeuble est libre de toutes locations, occupations ou réquisitions de quelque nature que ce soit.

Il déclare en outre qu'il n'existe aucun panneau d'affichage, ou publicitaire sur le bien et aucun contrat d'antenne radiotéléphonique.

EFFET RELATIF

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître Michel BARBIER notaire à MUR-DE-BRETAGNE le 12 décembre 2008 , publié au service de la publicité foncière de LORIENT 3 le 19 décembre 2008, volume 2008P, numéro 4380.

REGLEMENTATION

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.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Le **BAILLEUR** est devenu propriétaire de la façon suivante :

Les biens immobiliers, objets du présent bail, appartiennent à la Commune de PONTIVY, BAILLEUR, pour les avoir recueillis, avec d'autres biens, dans la succession de Monsieur Claude Marcel Luc Pierre Marie GAPAILLARD, en son vivant marchand de bestiaux, demeurant à PONTIVY (56300), La Villeneuve Postic, né à LA PRENESSAYE (22210), le 10 juin 1934, décédé à PONTIVY (56300), le 03 novembre 2002,

En qualité de légataire universel, aux termes de son testament olographe en date à MUR-DE-BRETAGNE, du 4 décembre 1997, ouvert, décrit et déposé au rang des minutes de Maître BARBIER, notaire à MUR-DE-BRETAGNE, suivant procès-verbal en date du 2 décembre 2002.

Il est précisé :

- Que ce legs a pu recevoir son entière exécution, le testateur n'ayant laissé aucun héritier ayant droit à une réserve légale dans sa succession, ainsi que le constate un acte de notoriété établi par ledit Maître BARBIER, le 2 décembre 2002.

Et qu'il ne comportait une charge pour le légataire à savoir que la maison et ses dépendances devront être affectées à « *l'hébergement et l'éducation d'enfants orphelins et abandonnés* »

La transmission par décès a été constatée dans une attestation dressée par Maître BARBIER, notaire susnommé, en date du 12 décembre 2008, dont une expédition a été publiée au service de la publicité foncière de PONTIVY, le 19 décembre 2008, volume 2008P, numéro 4380.

Par jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de SAINT-BRIEUC, en date du 10 mai 2016, non frappé d'appel ainsi déclaré, la charge dont s'agit ci-dessus a été révisée en ce sens que la maison et ses dépendances devront être affectées à « *la cause de l'enfance.* »

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Les parties déclarent dispenser le notaire soussigné d'annexer une note sur l'origine de propriété antérieure.

IV - DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 99 années entières et consécutives prenant effet le 15 mars 2019 pour finir le 14 mars 2118.

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.

V - REDEVANCE

Le Bail est consenti et accepté moyennant une redevance principale annuelle, payable d'avance, à la date anniversaire du contrat, d'un montant de **UN (1) EURO**.

Les parties conviennent que la redevance ne sera pas révisable.

Le Preneur en application des dispositions de l'article L. 451-6 du Code rural et de la pêche maritime, ne pourra se libérer du paiement de la redevance ni se soustraire aux obligations résultant de la présente convention en délaissant les Biens présentement loués.

Toute somme non réglée par le Preneur à sa date d'exigibilité portera intérêt au taux légal majoré de 2 points, 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 clause de résiliation ci-dessous stipulée.

PRIVILEGE

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

VI - CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail emphytéotique est consenti et accepté sous les charges et conditions suivantes que les parties s'obligent, chacune en ce qui la concerne, à exécuter.

ÉTAT DES BIENS

Le Preneur prend les Biens qu'il déclare connaître, à compter de la date d'effet du Bail, dans l'état où ils se trouvent, sans garantie de la part du Bailleur ni recours contre ce dernier pour quelque cause que ce soit et notamment à raison :

- soit de l'état des constructions et ouvrages en infrastructure et en superstructure, vices de toute nature apparents ou cachés, destination, usage et affectation des Biens au sens de la réglementation en vigueur ;
- soit de la présence d'amiante, de plomb, de termites, de mères, de légionnelles, d'installation fonctionnant au gaz, de l'état du sol et du sous-sol, de la présence de vestiges archéologiques, de fouilles, de carrières, de remblais qui auraient pu être faits sous les Biens et de tous mouvements de terrains qui en résulteraient par la suite, comme de la révélation éventuelle de toute pollution quelles que soient sa nature et son ampleur, de l'existence de réseaux, de fuites, collecteur d'égout, excavation, présence de nappes, voisinage des ouvrages de l'EDF, ou autres ;
- soit de l'exploitation des Biens notamment au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.

Un état des lieux sera établi contradictoirement aux frais du PRENEUR lors de son entrée en jouissance sur convocation de la partie la plus diligente par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au moins 15 jours calendaires à l'avance.

En cas de défaut d'une des parties, l'autre partie établira un état des lieux qu'elle notifiera par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la partie absente.

Le destinataire disposera alors de 30 jours calendaires pour faire ses observations sur tout ou partie du projet ou pour l'accepter. Passé ce délai, son silence vaudra accord et l'état des lieux deviendra définitif et réputé établi contradictoirement.

Le Preneur devra à sa sortie restituer les biens donnés à bail en bon état conformément à l'état des lieux qui aura été dressé et sauf les modifications régulièrement réalisées conformément aux dispositions du présent bail (Observations : l'état de restitution des biens pourra être utilement précisé dans le cadre d'une annexe au bail, par exemple par nature d'élément d'équipement).

Dans le cas où le Preneur n'aurait pas respecté son obligation de restitution des Biens en bon état d'entretien et de réparations de toute nature, cet état des lieux comportera, s'il y a lieu, le relevé et l'estimation des travaux restant à effectuer et les frais et honoraires d'experts et d'architecte.

À défaut d'accord entre les Parties sur le relevé et l'estimation de ces travaux, il y sera procédé avec le concours d'un expert désigné d'un commun accord ou à défaut judiciairement. Les frais de cet expert incomberont au Preneur.

Le Preneur sera alors redevable envers le Bailleur d'une indemnité compensatrice du coût de ces travaux, dont le montant sera déterminé conjointement ou avec le concours d'un expert, dans les conditions ci-dessus.

INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS, CONSTRUCTIONS

Entre autres possibilités, et compte-tenu du caractère emphytéotique du bail, le Bailleur autorise le Preneur à réaliser tous les travaux de construction et de démolition envisagés par lui, ainsi que toutes installations induites nécessaires à l'exploitation actuelle ou future du site, le tout sous la condition que les aménagements ainsi opérés ne portent pas atteinte à la valeur du fond du Bailleur.

Par l'effet du présent bail emphytéotique :

- le Preneur aura, entre autres facultés, celle de procéder dans l'emprise de l'immeuble donné à bail emphytéotique à toutes opérations et aménagement, installations et/ou constructions et/ou bâtiments qui lui seront utiles aux activités exercées sur le site sauf à respecter toutes réglementations et prescriptions d'urbanisme ;

- tous éléments constructifs et/ou aménagements que le Preneur choisirait de réaliser devront l'être conformément aux règles de l'art, aux prescriptions réglementaires et aux obligations résultant des déclarations ou autorisations d'urbanisme.

Le Preneur déclare s'engager à obtenir, le cas échéant, toutes les autorisations administratives et réglementaires nécessaires à l'installation, la mise en service, l'exploitation et l'entretien de ses installations actuelles et futures.

CONDITIONS D'EXPLOITATION

Destination des lieux : la maison et ses dépendances devra être impérativement affectées à la « cause de l'enfance ».

Le Preneur devra user du bien raisonnablement.

Le Preneur s'oblige à prendre toutes dispositions et mesures nécessaires pour éviter au voisinage tout trouble de jouissance, le tout de telle sorte que le Bailleur ne puisse en aucune manière être recherché au sujet de ces troubles.

Au cas, néanmoins, où le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du Preneur, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

ENTRETIEN, REPARATIONS, TRAVAUX

Le Preneur devra, compte-tenu de sa qualité d'emphytéote, pendant tout le cours du bail conserver en bon état d'entretien les constructions présentes sur le site et objets des présentes, et tous les aménagements ou nouvelles constructions qu'il y aura apportés, et effectuer à ses frais, et sous sa responsabilité, les réparations de toute nature, y compris les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil et par l'usage, ainsi que le remplacement de tous éléments fussent-ils de nature constructive et/ou installations et de leur aménagement au fur et à mesure que le tout se révélera nécessaire.

Le Preneur s'engage à entretenir et remplacer à ses frais, quelle que soit l'importance des travaux et réparations fût-ce par vétusté ou force majeure, toutes installations, canalisations, appareils, et plus généralement, tous les éléments qu'il aura réalisés et/ou installés, sans exception. En particulier, le Preneur sera tenu d'effectuer à ses frais exclusifs tout remplacement ou modification de branchement, d'installation ou autre.

Le Preneur devra dans tous les cas de travaux de modification, amélioration, réfection, remplacement des installations respecter toute réglementation s'y rapportant et souscrire les polices d'assurances correspondantes.

Il s'engage à supporter toutes les conséquences préjudiciables de tous ses travaux et à indemniser le Bailleur de tous dommages de quelque nature qu'ils soient et qui auraient pour cause l'exécution desdits travaux. En cas de sinistre, le Preneur pourra, à sa seule initiative, procéder à la reconstruction des installations ou à la remise en état des seules parties endommagées ou à la reconstruction des seules fractions détruites.

IMPOTS, TAXES ET CHARGES

Le Preneur acquittera exactement ses impôts et contributions personnels et acquittera, en sus de la redevance ci-dessus fixée, à partir du jour fixé pour l'entrée en jouissance, à la décharge du Bailleur et sans répétition contre lui, les charges, taxes et contributions de toute nature auxquelles le bien loué, ainsi que les installations édifiées par ses soins, sont et pourront être assujettis, de manière que le Bailleur ne soit pas inquiété ni recherché à ce sujet.

ASSURANCES

Le Preneur devra assurer le ou les biens objet du Bail, ainsi que toute nouvelle construction ou aménagement contre l'incendie, les courts circuits, les explosions, la foudre, les bris des glaces et tous autres risques généralement assurés pour ce type d'immeuble, à une compagnie française notoirement solvable, ainsi que les risques locatifs, le recours des voisins et sa responsabilité civile personnelle. Il demeure seul responsable des accidents ou dommages qui peuvent résulter de l'exécution des travaux.

ASSURANCE DOMMAGES OUVRAGE

Dans le cadre de constructions, le Preneur s'engage à souscrire, si les conditions légales en sont remplies, une assurance dommages ouvrage.

RESPONSABILITE – RECOURS

Le Preneur renonce expressément à tout recours en responsabilité contre le Bailleur en cas de tous dégâts causés aux Biens donnés à bail emphytéotique et de tous troubles de jouissance causés par les voisins, ou les tiers, et il se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le Bailleur puisse être recherché.

LOCATION – CESSION – DOMICILIATION

Toute location totale ou partielle du bien donné à bail emphytéotique objet des présentes et des immeubles édifiés éventuellement par le Preneur est librement possible.

Le Preneur devra faire son affaire personnelle de toute indemnité d'éviction et pénalités quelconques pouvant être dues en raison de cette occupation, de telle manière que le Bailleur ne puisse être inquiété ou recherché à ce sujet.

À l'expiration du Bail, par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, tous baux, locations ou conventions d'occupation quelconques consentis par le Preneur ou ses ayants-cause prendront fin de plein droit, à l'exception des baux soumis à la loi du 6 juillet 1989.

Toutefois les baux qui pourraient être consentis par le Preneur avec le concours du Bailleur demeureront en vigueur même après l'expiration du présent bail emphytéotique.

Le Preneur pourra librement apporter ou céder son droit au présent bail emphytéotique à un tiers qui sera alors substitué dans les droits et obligations résultant du présent Bail.

Pendant toute la durée du Bail, le Preneur peut librement hypothéquer les droits qu'il tient du présent Bail sur le terrain d'assiette et sur toutes les constructions, y compris celles qui viendraient éventuellement à être édifiées, ces sûretés devant se terminer impérativement au plus tard au terme du Bail.

CESSION DES DROITS DU BAILLEUR

Dans l'hypothèse où le Preneur aurait renoncé au bénéfice du pacte de préférence (si option prise d'un droit de préférence), le Bailleur s'engage, en cas de transfert de propriété de l'Immeuble, à informer le bénéficiaire dudit transfert et le Preneur de l'existence et des dispositions du Bail Emphytéotique et ce indépendamment de la publication du Bail Emphytéotique à la conservation des hypothèques.

À défaut, nonobstant la publication du transfert au service de la Publicité foncière, celui-ci sera inopposable au Preneur et tout paiement effectué par ce dernier au Bailleur visé en tête des présentes postérieurement au transfert sera libératoire jusqu'à ce que le Preneur ait été informé du transfert dans les conditions prévues aux présentes.

Le Bail Emphytéotique étant constitutif d'un droit réel au profit de l'Emphytéote, une fois publié, il sera opposable à tout nouveau propriétaire de l'Immeuble, qui sera substitué tant activement que passivement dans la charge et le bénéfice de la poursuite du Bail Emphytéotique.

SERVITUDES

Le Preneur souffrira des servitudes passives, apparentes ou occultes qui grèvent ou pourront grever les Biens.

Le Preneur peut acquérir au profit du fonds des servitudes actives, et le grever de servitudes passives ; lesdites servitudes ne devront pas excéder la durée du bail et le Bailleur doit en avoir été averti préalablement.

Le Preneur en sa qualité d'emphytéote bénéficiera des droits réels lui permettant notamment d'opérer sur la propriété tout changement, amélioration ou construction en application de l'article L. 451-7 du Code rural et de la pêche maritime.

Le Bailleur déclare qu'il n'a consenti aucune servitude sur les biens et qu'il n'en existe aucune à sa connaissance à l'exception de celles résultant de la loi, des titres de propriété, des documents relatifs à l'organisation juridique de l'immeuble ou de la situation naturelle des lieux, le tout à l'exception de de la situation naturelle des lieux, **le tout à l'exception de celles figurant aux termes des certificats d'urbanisme dont il est question ci-après.**

PROPRIETE DES CONSTRUCTIONS

Le Preneur restera titulaire pendant toute la durée du présent bail emphytéotique, d'un droit réel sur toutes les constructions déjà édifiées, mais aussi d'un droit de propriété sur celles qui seront éventuellement édifiées, au cours du bail emphytéotique, ainsi que sur tous les travaux et aménagements qui pourraient être réalisés par le Preneur sur ces constructions.

À l'expiration du bail, par arrivée du terme ou par résiliation amiable ou judiciaire, ou à l'issue de son ultime prorogation si le bail est expressément prorogé une ou plusieurs fois, toutes les constructions édifiées et installations réalisées par le Preneur, comme toutes les améliorations de quelque nature qu'elles soient, deviendront la propriété du Bailleur, sans qu'il soit besoin d'aucun acte pour le constater.

URBANISME

Le Preneur fera son affaire personnelle de toutes servitudes administratives qui peuvent grever le bien et qui résulteraient des prescriptions d'ordre réglementaire s'appliquant à la commune de PONTIVY.

Enonciation des documents obtenus

- **S'appliquant aux parcelles cadastrées section AM numéros 4-5-6-130**

Certificat d'urbanisme d'information

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé a été délivré le 18 février 2019, sous le numéro CU 56178 19 X0032.

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR** est le suivant :

- Les dispositions d'urbanisme applicables.
- Les servitudes d'utilité publique.
- Le droit de préemption.
- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.
- Les avis ou accords nécessaires.
- Les observations.

L'ACQUEREUR :

- s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées dans ce document au caractère purement informatif ;
- reconnaît que le notaire lui a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges et prescriptions ;
- déclare qu'il n'a jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

Il est indiqué qu'un nouveau plan local d'urbanisme est en cours d'élaboration. S'il venait à entrer en vigueur pendant la durée de validité du certificat, les dispositions issues du nouveau plan seront applicables à la demande du permis de construire ou à la déclaration préalable.

Il en résulte notamment ce qui suit littéralement rapporté :

*« La Maire,
Vu la demande susvisée ;
Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L 410-1-a, R 410-1 et
suivants ;*

Vu le plan local d'urbanisme approuvé en date du 08/11/2006, modifié les 12/12/2007, 03/10/2012, 27/09/2016 et 26/09/2017 et révisé le 03/04/2013 ;

CERTIFIE

ARTICLE 1 – Les règles applicables au terrain sont les suivantes :
+ NATURE ET CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME
APPLICABLES AU TERRAIN

Zone(s) : Ubb – Na (pour la parcelle cadastrée section AM n°0006)

+ DROIT DE PREEMPTION, ET BENEFICIAIRE DU DROIT

Le terrain est soumis au droit de préemption urbain (DPU) : simple

Le bénéficiaire de ce droit de préemption urbain est : Pontivy Communauté

Conformément à la délibération du conseil communautaire en date du 15 décembre 2015.

(Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une Déclaration d'Intention d'Aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption cité ci-dessus. Elle comportera l'indication du prix et des conditions de la vente projetée).

SANCTION : Nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

ARTICLE 2 – La nature des servitudes applicables au terrain est la suivante :

TYPE	NOM	COMMENTAIRES
A5	Servitude liée à la pose de canalisations publiques.	Canalisations d'eau potable et d'assainissement
I4	Servitude relative à la distribution d'énergie électrique	La parcelle cadastrée section AM n°0130 est concernée
T5	Servitude aéronautique, servitude de dégagement	

Observations :

- La commune de PONTIVY est située dans une zone de sismicité de niveau faible (catégorie d'importance II), en application des articles R563-4 et R125-23 du code de l'environnement modifiés par les décrets n°2010-1254 et n°2010-1255.
- La commune de PONTIVY est concernée par le risque naturel mouvement de terrain : retrait gonflement des argiles.
- La parcelle cadastrée section AM n°0130 est concernée par une marge de recul de 75 mètres par rapport à l'axe central de la route départementale n°764.

ARTICLE 3 – Taxes et contributions :

Les contributions suivantes, son assises et liquidées après la délivrance effective ou tacite d'un permis de construire, d'un permis d'aménager, et en cas de non opposition à une déclaration préalable.

- Taxe d'Aménagement Communale (TA) :

Taux en %	3
-----------	---

- Taxe d'Aménagement Départementale (TA) :

Taux en %	1,1
-----------	-----

- Redevance d'archéologie préventive (RAP) :

Taux en %	0,40
-----------	------

Les contributions ci-dessous pourront être prescrites :

- Par un permis, tacite ou explicite, de construire ou d'aménager, et en cas de non opposition à une déclaration préalable.

- Par un permis d'aménager, sous la forme de la forfaitaire définie par le c) de l'article L.332-12.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.

- Participations pour équipements publics exceptionnels (article L.332-8 du code de l'urbanisme).

Sursis à statuer

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait qu'un document d'urbanisme (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal) est actuellement en cours d'élaboration et que les dispositions d'urbanisme applicables pourraient être modifiées. Un sursis à statuer pourra être opposé à toute demande d'autorisation d'occuper le sol. »

• **S'appliquant aux parcelles cadastrées section D numéros 0165-0167**

Certificat d'urbanisme d'information

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé a été délivré le 18 février 2019, sous le numéro CU 56178 19 X0033.

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR** est le suivant :

- Les dispositions d'urbanisme applicables.
- Les servitudes d'utilité publique.
- Le droit de préemption.
- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.
- Les avis ou accords nécessaires.
- Les observations.

L'ACQUEREUR :

- s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées dans ce document au caractère purement informatif ;
- reconnaît que le notaire lui a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges et prescriptions ;
- déclare qu'il n'a jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

Il est indiqué qu'un nouveau plan local d'urbanisme est en cours d'élaboration. S'il venait à entrer en vigueur pendant la durée de validité du certificat, les dispositions issues du nouveau plan seront applicables à la demande du permis de construire ou à la déclaration préalable.

Il en résulte notamment ce qui suit littéralement rapporté :

*« La Maire,
Vu la demande susvisée ;
Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L 410-1-a, R 410-1 et suivants ;
Vu le plan local d'urbanisme approuvé en date du 08/11/2006, modifié les 12/12/2007, 03/10/2012, 27/09/2016 et 26/09/2017 et révisé le 03/04/2013 ;*

CERTIFIE

ARTICLE 1 – Les règles applicables au terrain sont les suivantes :
 + NATURE ET CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME
 APPLICABLES AU TERRAIN

Zone : Na

+ DROIT DE PREEMPTION, ET BENEFICIAIRE DU DROIT
 Le terrain n'est pas soumis au droit de préemption.

ARTICLE 2 – La nature des servitudes applicables au terrain est la suivante :

TYPE	NOM	COMMENTAIRES
A5	Servitude liée à la pose de canalisations publiques.	Canalisations d'eau potable et d'assainissement
AC4	Servitude de Site Patrimonial Remarquable (ex Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) Secteur Canal et Rivière	Tous travaux de construction, de démolition, de transformation et de modification de l'aspect d'un immeuble, bâti ou non, compris dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable sont soumis à autorisation préalable du maire, après avis de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France. Cette autorisation peut être assortie de prescriptions particulières destinées à rendre le projet conforme aux prescriptions du règlement du site patrimonial remarquable (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine).
I4	Servitude relative à la distribution d'énergie électrique	La parcelle cadastrée section D n°167 est concernée
T5	Servitude aéronautique, servitude de dégagement	

Observations :

- La commune de PONTIVY est située dans une zone de sismicité de niveau faible (catégorie d'importance II), en application des articles R563-4 et R125-23 du code de l'environnement modifiés par les décrets n°2010-1254 et n°2010-1255.
- La commune de PONTIVY est concernée par le risque naturel mouvement de terrain : retrait gonflement des argiles.
- Les parcelles, objets de la demande, sont bordées par un chemin de grande randonnée.

ARTICLE 3 – Taxes et contributions :

Les contributions suivantes, son assises et liquidées après la délivrance effective ou tacite d'un permis de construire, d'un permis d'aménager, et en cas de non opposition à une déclaration préalable.

- Taxe d'Aménagement Communale (TA) :

Taux en %	3
-----------	---

- Taxe d'Aménagement Départementale (TA) :

Taux en %	1,1
-----------	-----

- Redevance d'archéologie préventive (RAP) :

Taux en %	0,40
-----------	------

Les contributions ci-dessous pourront être prescrites :

- **Par un permis, tacite ou explicite, de construire ou d'aménager, et en cas de non opposition à une déclaration préalable.**
- **Par un permis d'aménager, sous la forme de la forfaitaire définie par le c) de l'article L.332-12.**

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.

- **Participations pour équipements publics exceptionnels (article L.332-8 du code de l'urbanisme).**

Sursis à statuer

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait qu'un document d'urbanisme (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal) est actuellement en cours d'élaboration et que les dispositions d'urbanisme applicables pourraient être modifiées. Un sursis à statuer pourra être opposé à toute demande d'autorisation d'occuper le sol. »

RESILIATION

Conformément aux dispositions de l'article L. 451-5 du Code rural et de la pêche maritime, en cas d'inexécution de l'une quelconque des clauses et conditions du bail emphytéotique par le Preneur, ainsi que dans le cas de manquement aux textes légaux ou réglementaires applicables ou, à défaut de paiement pendant deux années consécutives des échéances de la redevance, et trois (3) mois après un simple commandement ou une sommation d'exécuter resté en tout ou en partie sans effet pendant ce délai, et contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'introduire ladite action, le Bailleur pourra solliciter la résiliation judiciaire du bail.

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Il y aura pour l'exécution des charges et conditions du bail, solidarité et indivisibilité entre le Preneur et ses ayants-cause et ayants-droit.

VII – ENVIRONNEMENT - ETAT SANITAIRE DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Plomb

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	de	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.

Un constat de risque d'exposition au plomb effectué par E.R.S.11 rue Lorois 56300 PONTIVY, le 19 février 2019 est annexé.

Les conclusions sont les suivantes : **"Lors de la mission il n'a pas été repéré de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur."**

Amiante

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande au **BAILLEUR** de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Cet état 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.

Un état établi par E.R.S. précité le 19 février 2019, accompagné de l'attestation de compétence, est annexé.

Il en résulte notamment ce qui suit littéralement rapporté :

« 1.- Les conclusions

Avertissement : Les textes ont prévus plusieurs cadres réglementaires pour le repérage des matériaux ou produits contenant de l'amiante, notamment pour les cas de démolition d'immeuble. La présente mission de repérage ne répond pas aux exigences prévues pour les missions de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou avant réalisation de travaux dans l'immeuble concerné et son rapport ne peut donc par être utilisé à ces fins.

« 1.1 Liste A : Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il n'a pas été repéré :

- de matériaux ou produits de la liste A contenant de l'amiante.

1.1 Liste B : Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il a été repéré :

- des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante sur marquage du matériau :

Plaques de toiture ondulées en fibres-ciment (Dépendance 8, Dépendance 9) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.*

Conduit en fibres-ciment (Parties extérieures) pour lequel il est recommandé de réaliser une action corrective de second niveau.*

* Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fourni en annexe de ce rapport, il est rappelé la nécessité d'avertir de la présence d'amiante toute personne pouvant intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits concernés ou de ceux les recouvrant ou les protégeant.

1.2. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2 les locaux ou parties de locaux, composants ou parties de composants qui n'ont pu être visités et pour lesquels des investigations complémentaires sont nécessaires afin de statuer sur la présence ou l'absence d'amiante :

Localisation	Parties du local	Raison
Ensemble immobilier	Encoffrement et cloisonnement	Impossibilité d'investigation approfondie non destructive

Certains locaux, parties de locaux ou composants n'ont pas pu être sondés, des investigations complémentaires doivent être réalisées afin d'y vérifier la présence éventuelle d'amiante. Les obligations réglementaires du (des) propriétaires prévues aux articles R.1334-15 à R.1334-18 du Code de la Santé Publique, ne sont pas remplies conformément aux dispositions de l'article 3 de l'arrêté du 12 décembre 2012 (Liste « A » et « B »). De ce fait le vendeur reste responsable au titre des vices cachés en cas de présence d'amiante. En cas de présence d'Amiante, et si il y a obligation de retrait, ce dernier sera à la charge du vendeur. »

Etat parasitaire

Un état parasitaire délivré par E.R.S. précité le 19 février 2019 est annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

« Conclusion état Termites sommaire : Il n'a pas été repéré d'indice d'infestation de termites.

Conclusion état parasitaire sommaire : Il n'a pas été repéré d'indice de présence d'autres agents de dégradation biologique du bois. »

Mérules

Les parties ont été informées des dégâts pouvant être occasionnés par la présence de mérules dans un bâtiment, la mérule étant un champignon qui se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide.

Le BIEN ne se trouve pas actuellement dans une zone de présence d'un risque de mérule délimitée par un arrêté préfectoral.

Le BAILLEUR déclare ne pas avoir constaté l'existence de zones de condensation interne, de moisissures ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.

Contrôle de l'installation de gaz

Le BAILLEUR déclare que le BIEN possède une installation intérieure de gaz de plus de quinze ans et en conséquence avoir fait établir un diagnostic par E.R.S précité répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 19 février 2019 annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

- *L'installation comporte des anomalies de type A1 qui devront être réparées ultérieurement.*
- *L'installation comporte des anomalies de type A2 qui devront être réparées dans les meilleurs délais."*

Contrôle de l'installation intérieure d'électricité

Le BIEN dispose d'une installation intérieure électrique de plus de quinze ans.

Le BAILLEUR a fait établir un état de celle-ci par E.R.S. précité répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 19 février 2019, annexé.

Les conclusions sont les suivantes : *«L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies.*

Anomalies avérées selon les domaines suivants :

- *Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation/Prise de terre et installation de mise à la terre.*
- *Dispositif de protection contre les surintensités, adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit.*
- *Matériels électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension – Protection mécanique des conducteurs. »*

Il est rappelé à l'EMPHYTEOTE qu'en cas d'accidents électriques consécutifs aux anomalies pouvant être révélées par l'état annexé, sa responsabilité pourrait être engagée tant civilement que pénalement, de la même façon que la compagnie d'assurances pourrait invoquer le défaut d'aléa afin de refuser de garantir le sinistre électrique. D'une manière générale, le propriétaire au jour du sinistre est seul responsable de l'état du système électrique.

Diagnostic de performance énergétique

Conformément aux dispositions des articles L 134-1 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).

Un diagnostic établi par E.R.S le 19 février 2019, est annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

« DPE VIERGE – consommations non exploitables. »

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

Le **BAILLEUR** déclare que l'immeuble est raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique.

Demeure ci-annexé un avis délivré par le service assainissement de PONTIVY COMMUNAUTE, en date du , duquel il résulte notamment ce qui suit :

Aux termes des dispositions des articles L 1331-4 et L 1331-6 de ce Code, les parties sont informées que l'entretien et le bon fonctionnement des ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique sont soumis au contrôle de la commune, qui peut procéder, sous astreinte et aux frais du propriétaire, aux travaux indispensables à ces effets.

Ces travaux sont à la charge du propriétaire de l'immeuble. Le service public compétent en matière d'assainissement collectif peut astreindre le propriétaire au versement d'une participation pour le financement de cet assainissement collectif (L 1331-7 du Code de la santé publique). Ce paiement a pour but de tenir compte de l'économie réalisée par eux en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire ou la mise aux normes d'une telle installation.

Il est ici précisé que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif nécessite préalablement une autorisation de la mairie ou du service compétent. À compter de quatre mois après la date de réception de cette demande d'autorisation, l'absence de réponse vaut refus. Toute acceptation de ce déversement peut être subordonnée à une participation à la charge de l'auteur du déversement (L 1331-10 du Code de la santé publique).

Le BAILLEUR déclare sous sa responsabilité qu'il existe un système d'assainissement collectif et que l'immeuble y est raccordé.

L'EMPHYTEOTE déclare qu'il n'a pas requis le contrôle de l'installation collective des eaux usées préalablement à la signature des présentes voulant en faire son affaire personnelle.

De son côté, l'EMPHYTEOTE déclare, vouloir faire son affaire personnelle de cette situation et notamment supporter le coût des éventuels travaux de mise aux normes, sans recours contre le BAILLEUR pour quelque cause que ce soit.

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.

La commune se trouvant en zone 3, ainsi révélé par l'état des risques ci-après.

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions est annexé.

Absence de sinistres avec indemnisation

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

Etat des risques de pollution des sols

Un état des risques de pollution des sols est annexé.

Aléa – Retrait gonflement des argilles

Aux termes des informations mises à disposition par la Préfecture du département, l'immeuble est concerné par la cartographie de l'aléa retrait gonflement des argiles établie par le Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire.

L'aléa le concernant est un aléa faible.

**INFORMATION DE L'EMPHYTEOTE SUR LES ANOMALIES RÉVÉLÉES PAR LES DIAGNOSTICS
TECHNIQUES IMMOBILIERS OBLIGATOIRES**

L'EMPHYTEOTE déclare ici avoir pris connaissance, préalablement à la signature, des anomalies révélées par les diagnostics techniques immobiliers obligatoires dont les rapports sont annexés.

L'EMPHYTEOTE déclare avoir été informé par le notaire soussigné, préalablement à la signature des présentes, notamment :

- des conséquences de ces anomalies au regard du contrat d'assurance qui sera souscrit pour la couverture de l'immeuble en question,
- de la nécessité, soit de faire effectuer par un professionnel compétent les travaux permettant de remédier à ces anomalies, soit de faire état auprès de la compagnie d'assurance qui assurera le bien, du contenu et des conclusions de ces diagnostics,
- qu'à défaut d'avoir, dans les formes et délais légaux, avisé la compagnie d'assurance préalablement à la signature du contrat d'assurance, il pourrait être fait application de l'article L.113-8 du Code des assurances ci-dessous reproduit, cet article prévoyant la nullité du contrat d'assurance en cas de sinistre.

Et qu'en conséquence, l'EMPHYTEOTE pourrait perdre tout droit à garantie et toute indemnité en cas de sinistre même sans lien avec les anomalies en question.

Reproduction de l'article L113-8 du Code des assurances :

"Indépendamment des causes ordinaires de nullité, et sous réserve des dispositions de l'article L. 132-26, le contrat d'assurance est nul en cas de réticence ou de fausse déclaration intentionnelle de la part de l'assuré, quand cette réticence ou cette fausse déclaration change l'objet du risque ou en diminue l'opinion pour l'assureur, alors même que le risque omis ou dénaturé par l'assuré a été sans influence sur le sinistre.

Les primes payées demeurent alors acquises à l'assureur, qui a droit au paiement de toutes les primes échues à titre de dommages et intérêts.

Les dispositions du second alinéa du présent article ne sont pas applicables aux assurances sur la vie."

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNÉES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).

Une copie de ces consultations est annexée.

VIII – DECLARATIONS FISCALES

Le présent bail ne concourant pas à la production d'immeubles, il ne peut être assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée.

TAXE DE PUBLICITE FONCIERE

Le présent bail emphytéotique est soumis à la taxe de publicité foncière prévu par l'article 742 du Code général des impôts au taux de 0,71498 % sur le montant du loyer dû pour toute la durée du bail emphytéotique, y compris toutes charges

augmentatives, ou sur la valeur locative des biens loués, si cette valeur est supérieure au montant cumulé des éléments indiqués ci-dessus.

Les parties déclarent que la valeur locative réelle des biens loués, compte tenu de l'état actuel du bien est de : CINQ CENT EUROS (500,00 €) mensuel.

Montant de la taxe de publicité foncière : $500 \times 12 \text{ mois} \times 99 \text{ ans} \times 0,71498\% = 4.246,98$ euros arrondi 4.247 €.

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

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 QUATRE VINGT DIX NEUF EUROS (99 €) et que la valeur locative réelle du bien loué pour toute la durée de la location est de 594.000 €.

La C.S.I est donc de $594.000\text{€} \times 0,10\% = 594\text{€}$.

L'assiette des émoluments du notaire sera celle de la contribution de sécurité immobilière.

IX. – DISPOSITIONS DIVERSES

SITUATION HYPOTHECAIRE

Un renseignement sommaire hors formalité délivré le et certifié à la date du ne révèle aucune inscription en cours de validité.

Le Bailleur déclare :

- que la situation hypothécaire résultant du renseignement susvisé est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement ;
- que le bien est libre de tout privilège, hypothèque d'aucune sorte ou autre droit réel faisant obstacle à l'exécution du présent contrat.

Le Bailleur s'oblige à rapporter la mainlevée de toute inscription qui serait révélée par l'état qui sera délivré lors de la publication du présent acte au Service chargé de la publicité foncière.

PUBLICITE FONCIERE

Une copie authentique de l'acte sera publiée au fichier immobilier compétent aux frais du Preneur.

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 sont à la charge du EMPHYTEOTE, qui s'oblige à leur paiement.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de 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.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix.

Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

En outre, le notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est contredit par aucune contre-lettre contenant une augmentation du prix.

CONCLUSION DU CONTRAT

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

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

CERTIFICAT D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des Parties, dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur nom, lui a été régulièrement justifiée.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,

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

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

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

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

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

FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES

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

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

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

DONT ACTE 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 sur tablette numérique.

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

