

100967401

MS

**PROROGATION DE BAIL EMPHYTEOTIQUE
COMMUNE DE SISTERON / S.E.M DE SISTERON****L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,****LE****A SISTERON (Alpes-de-Haute-Provence), 12, avenue Jean Moulin, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,****Maître Michaël SANTORO, Notaire soussigné, membre de la Société par Actions Simplifiée « PROJURIS », titulaire d'un Office Notarial à la résidence de SISTERON (Alpes-de-Haute-Provence), 12, avenue Jean Moulin, identifié sous le numéro CRPCEN 04018,****A REÇU le présent acte contenant PROROGATION DE BAIL EMPHYTEOTIQUE à la requête des personnes ci-après identifiées.****ONT COMPARU**

La **Commune de SISTERON**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département des Alpes de Haute Provence, ayant son siège social en l'Hôtel de Ville de SISTERON (04200), identifiée au SIREN sous le numéro 210402095.

Figurant ci-après sous la dénomination le **"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

La Société dénommée **S.A SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE DE SISTERON, S.E.M DE SISTERON**, au capital de 556.442,50 EUR, dont le siège est à SISTERON (04200), Parc d'Activités, 11, Allée des Genêts, identifiée au SIREN sous le numéro 378829485 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MANOSQUE.

Figurant ci-après sous la dénomination 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

DECLARATIONS SUR LA CAPACITE

Le **BAILLEUR** par le biais de son représentant déclare que le propriétaire a la pleine capacité pour contracter aux présentes, n'étant soumis ni susceptible d'être soumis à aucune mesure pouvant porter atteinte à celle-ci.

Son représentant déclare en ce qui le concerne que rien ne peut limiter sa capacité juridique de signer le présent acte.

En outre, il déclare que les mentions le concernant relatées ci-dessus sont exactes et complètes.

De son côté, le **PRENEUR** déclare avoir pleine capacité pour contracter selon les termes et conditions des présentes ainsi qu'il en a justifié au notaire soussigné par la production ci-après indiquées.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Commune de SISTERON est représentée à l'acte par Monsieur Daniel SPAGNOU, Maire de ladite Commune, spécialement autorisé à l'effet des présentes aux termes d'une délibération motivée de son Conseil Municipal en date du +++++, visée par la Sous-Préfecture de FORCALQUIER le +++++, dont une ampliation est demeurée ci-jointe et **annexée** après mention.

- La Société dénommée S.A SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE DE SISTERON est représentée à l'acte par Monsieur Nicolas LAUGIER, Président Directeur Général de ladite Société, spécialement autorisé à l'effet des présentes aux termes d'un procès-verbal du Conseil d'Administration en date du +++++, dont une copie est demeurée jointe et annexée aux présentes (**annexe 2**).

LESQUELS se présentent devant le notaire soussigné pour constater par acte authentique la prorogation de bail emphytéotique conformément aux articles L 451-1 à L 451-13 du Code rural qu'ils avaient conclu entre eux le 28 septembre 2012 aux présentes minutes.

Préalablement à l'acte de **PROROGATION DE BAIL EMPHYTEOTIQUE** objet des présentes, les parties exposent Ce qui suit :

EXPOSE

Les parties exposent :

I - Qu'il résulte de l'acte reçu par Maître François BAYLE, lors Notaire à SISTERON, le 28 septembre 2012, ce qui suit, littéralement retranscrit :

«EXPOSE

1°. "PEPINIERE ET MAISON DE L'ENTREPRISE"

A° - Bail à construction en date du 03 août 1991

Suivant acte en date aux présentes minutes du 02 et 03 août 1991, publié au bureau des Hypothèques de DIGNE LES BAINS, le 11 octobre 1991, Volume 1991P, numéro 6261.

La Commune de SISTERON, ci-dessus nommée, a donné à bail à construction au profit de :

SYNDICAT INTERCOMMUNAL A VOCATION MULTIPLE DU CANTON DE SISTERON en abrégé "SIVOM DU CANTON DE SISTERON", dont le siège est à SISTERON (04200), Hôtel de Ville.

Les biens ci-dessous désignés :

A SISTERON (ALPES-DE-HAUTE-PROVENCE) (04200), Le Plan Roman,

Un terrain à bâtir

Figurant au cadastre savoir :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	AD	206	Le Plan Roman	00 ha 15 a 56 ca
	AD	209	Le Plan Roman	00 ha 78 a 05 ca
	AD	58	Le Plan Roman	00 ha 06 a 04 ca
	AD	59	Le Plan Roman	00 ha 01 a 91 ca

Ce bail a été consenti pour une durée de DIX HUIT ANNEES (18 années) qui a commencé à courir le 1er février 1991 pour se terminer le 27 février 2009.

B° - Convention de concession en date du 13 novembre 1990

Suivant acte sous seing privé en date du 13 novembre 1990, le SIVOM DU CANTON DE SISTERON, ci-dessus nommé, a consenti au profit de :

La S.E.M DE SISTERON, preneur aux présentes,

Une convention de concession concernant les biens et droits immobiliers ci-dessus désignés, objets du bail à construction en date du 03 août 1991.

Cette convention a été consentie pour une durée de 22 ans à compter de sa signature.

Un avenant à ladite convention a été régularisé entre les parties au cours de l'année 1994.

C° - Bail à construction modificatif en date du 04 juillet 2003 et des 04 et 20 février 2004

Suivant acte en date aux présentes minutes des 04 juillet 2003 et 04 et 20 février 2004, un modificatif au bail à construction du 03 août 1991, ci-dessus visé, a été régularisé entre :

La Commune de SISTERON

Et

Le SICOM DU CANTON DE SISTERON.

Aux termes de cet acte il a été stipulé que :

- l'assiette initiale du bail devait être modifiée pour refléter la réalité

- un avenant devait être actualisé pour régulariser la construction de l'"Atelier B" non prévu initialement.

Par suite, le bail à construction devait porter sur les parcelles sises sur la Commune de SISTERON cadastrées section AD numéros 222 - 223 - 226 - 229 - 232 et 235, ci-dessous plus amplement désignées.

Une expédition de cet acte a été publiée au bureau des Hypothèques de DIGNE LES BAINS, le 02 avril 2004, Volume 2004P, numéro 3101.

Ledit acte suivi d'une attestation rectificative dressée en date du 20 juillet 2004 et publiée audit bureau des Hypothèques, le 27 juillet 2004, Volume 2004P, numéro 6858.

2°- "ATELIER EN BLANC"

A° - Bail à construction en date du 20 février 2004

Suivant acte en date aux présentes minutes du 07 mai 2003 et des 04 et 20 février 2004,

La Commune de SISTERON, ci-dessus nommée, a donné à bail à construction au profit de :

La S.E.M DE SISTERON.

Les biens ci-dessous désignés :

A SISTERON (ALPES-DE-HAUTE-PROVENCE) (04200), Le Plan Roman,
Un terrain à bâtir

Figurant au cadastre savoir :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	AD	224	Le Plan Roman	00 ha 05 a 85 ca
	AD	236	Le Plan Roman	00 ha 06 a 17 ca

Ce bail a été consenti pour une durée de DIX HUIT ANNEES (18 années) qui a commencé à courir le 12 mars 1992 pour se terminer le 11 mars 2010.

B¹ - Convention de concession en date du 29 avril 1992

Suivant acte sous seing privé en date du 29 avril 1992, la Commune de SISTERON, a consenti au profit de :

La S.E.M DE SISTERON,

Une convention de concession concernant les biens et droits immobiliers ci-dessus désignés, objets du bail à construction en date du 20 février 1992.

Cette convention a été consentie pour une durée de 22 ans à compter de sa signature.

Un avenant à ladite convention a été régularisé entre les parties au cours de l'année 1994.

Par suite de ce qui précède,

La Commune de SISTERON et la S.E.M DE SISTERON désirant uniformiser les conventions qui les lient et harmoniser la gestion locative du Parc d'Activités ont décidés de procéder à la régularisation d'un seul bail emphytéotique concernant l'ensemble desdits biens.

CECI EXPOSE, il est passé à l'acte de **BAIL EMPHYTEOTIQUE** objet des présentes ainsi qu'il suit :

La **Commune de SISTERON, BAILLEUR** donne à bail emphytéotique, conformément aux articles L. 451-1 à L 451-13 du Code rural, à :

La **S.A SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE DE SISTERON, PRENEUR** qui accepte, les biens dont la désignation suit.

DESIGNATION

ARTICLE UN (1)

A SISTERON (ALPES-DE-HAUTE-PROVENCE) (04200), Le Plan Roman,

1°) Un bâtiment à usage de bureau dénommé "Pépinière et maison de l'entreprise" élevé d'un étage sur rez-de-chaussée,

2°) Un bâtiment dénommé "Atelier A" élevé d'un simple rez-de-chaussée, composé de 6 pièces principales,

3°) Un bâtiment à usage d'atelier dénommé "Atelier B" élevé d'un simple rez-de-chaussée, composé de 5 pièces.

Le tout figurant au cadastre savoir :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	AD	222	Le Plan Roman	00 ha 05 a 97 ca
	AD	223	Le Plan Roman	00 ha 05 a 63 ca
	AD	226	Le Plan Roman	00 ha 02 a 38 ca
	AD	229	Le Plan Roman	00 ha 00 a 76 ca
	AD	232	Le Plan Roman	00 ha 05 a 18 ca
	AD	235	Le Plan Roman	00 ha 71 a 88 ca

Total surface : 00 ha 91 a 80 ca

Tel que figurant en orange au plan demeuré joint et annexé aux présentes après mention (**annexe 3**).

Tel que lesdits biens se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

EFFET RELATIF

En ce qui concerne les parcelles cadastrées section AD numéros 222 - 223 et 229

Acquisition suivant acte reçu par Maître François BAYLE, Notaire à SISTERON (Alpes de Haute Provence), le 19 janvier 1990, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de DIGNE LES BAINS, le 9 février 1990, Volume 1990P, numéro 983.

En ce qui concerne la parcelle cadastrée section AD numéro 235

Echange suivant acte reçu par Maître Jean-Claude BUES, alors Notaire à SISTERON (Alpes de Haute Provence), le 21 avril 1990, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de DIGNE LES BAINS, le 18 juin 1990, Volume 1990P, numéro 3896.

En ce qui concerne les parcelles cadastrées section AD numéro 226 et 232

Echange suivant acte reçu par Maître Jean-Claude BUES, Notaire susnommé, le 21 avril 1990, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de DIGNE LES BAINS, le 18 juin 1990, Volume 1990P, numéro 3895.

ARTICLE DEUX (2)

A SISTERON (ALPES-DE-HAUTE-PROVENCE) (04200), Le Plan Roman,
Un bâtiment à usage d'atelier élevé d'un simple rez-de-chaussée, dénommé "Atelier en Blanc".

Figurant au cadastre savoir :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	AD	224	Le Plan Roman	00 ha 05 a 85 ca
	AD	236	17 Allée des Genêts	00 ha 06 a 17 ca

Total surface : 00 ha 12 a 02 ca

Tel que figurant en vert au plan demeuré joint et annexé aux présentes après mention (**annexe 3**).

Tel que lesdits biens se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

EFFET RELATIF

En ce qui concerne la parcelle cadastrée section AD numéro 224

Acquisition suivant acte reçu par Maître François BAYLE, Notaire soussigné, le 19 janvier 1990, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de DIGNE LES BAINS, le 9 février 1990, Volume 1990P, numéro 983.

En ce qui concerne la parcelle cadastrée section AD numéro 236

Echange suivant acte reçu par Maître Jean-Claude BUES, Notaire susnommé, le 21 avril 1990, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de DIGNE LES BAINS, le 18 juin 1990, Volume 1990P, numéro 3896.

SERVITUDES

Le **BAILLEUR** déclare qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur les immeubles loués et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune autre que celles éventuellement indiquées au présent acte.

CONSISTANCE - REGLEMENTATION

1°) Consistance

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

2°) Réglementation

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

ETABLISSEMENT DE PROPRIETE

En ce qui concerne les parcelles cadastrées section AD numéros 222 - 223 - 224 et 229

Les biens ci-dessus désignés appartiennent à la Commune de SISTERON par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de :

Monsieur Louis Marie Jacques **ROMAN-AMAT**, Ingénieur à la Retraite, époux de Madame Marie Françoise Béatrix Marguerite **LIOT DE NORTBECOURT**, demeurant à SISTERON (04200), 1, Chemin de Servoules,

Né à ECHIROLLES (38130), le 15 juin 1921,

Suivant acte reçu par Maître François BAYLE, Notaire à SISTERON (Alpes de Haute Provence), le 19 janvier 1990.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé depuis lors.

Une expédition de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de DIGNE LES BAINS, le 9 février 1990, Volume 1990P, numéro 983.

En ce qui concerne la parcelle cadastrée section AD numéro 235 et 236

Les biens ci-dessus désignés appartiennent à la Commune de SISTERON pour les avoir reçus à titre d'échange de :

Monsieur Marc Louis Marie PROVANSAL, ingénieur en retraite, demeurant à LARAGNE-MONTEGLIN (05300), 15, Chemin de l'Ourmaye,

Né à MARSEILLE (Bouches du Rhône), le 08 septembre 1910,

Epoux de Madame Odile Marguerite Marie VANEL.

Suivant acte reçu par Maître Jean-Claude BUES, alors Notaire à SISTERON (Alpes de Haute Provence), le 21 avril 1990.

Cet échange a lieu sans soulte de part ni d'autre.

Une expédition de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de DIGNE LES BAINS, le 18 juin 1990, Volume 1990P, numéro 3896.

En ce qui concerne les parcelles cadastrées section AD numéro 226 et 232

Les biens ci-dessus désignés appartiennent à la Commune de SISTERON pour les avoir reçus à titre d'échange de :

Madame Evelynne Anne Marie JOVER, secrétaire, demeurant à SISTERON (04200), Quartier du Thor, "Résidence Paul Arène",

Née à SIDI MOUSSA (Algérie), le 22 août 1943,

Epouse de Monsieur Claude Fernand BIANCHI

Suivant acte reçu par Maître Jean-Claude BUES, alors Notaire à SISTERON (Alpes de Haute Provence), le 21 avril 1990.

Cet échange a lieu sans soulte de part ni d'autre.

Une expédition de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de DIGNE LES BAINS, le 18 juin 1990, Volume 1990P, numéro 3895.

ETAT DES LIEUX

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

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

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

DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de VINGT ANNEES (20 années) entières et consécutives ayant commencé à courir rétroactivement à compter du 1er janvier 2012 pour finir le 31 décembre 2031.

Il ne peut se prolonger par tacite reconduction.

A l'expiration de la durée du bail, le **PRENEUR**, ou son ayant-droit, ne pourra en aucun cas se prévaloir d'un quelconque droit au maintien dans les lieux ou au renouvellement.

CONDITIONS DE JOUISSANCE

1°) Jouissance

Le **PRENEUR** jouira des immeubles loués à l'exemple d'un bon père de famille sans commettre ni souffrir qu'il y soit fait des dégâts ou des dégradations.

2°) Empiètement - Usurpations

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

3°) Destination des lieux

Le **PRENEUR** ne pourra changer la destination des lieux loués qui est à usage de bureaux et d'ateliers.

4°) Affichage sur les murs et bâtiments

Ce droit est expressément réservé au **PRENEUR** pour ses propres productions.

5°) Réparations locatives ou de menu entretien

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

6°) Grosses réparations - Reconstruction.

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

7°) Mise aux normes des bâtiments

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

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

8°) Assurances.

a) **Obligations pour LE PRENEUR.** Le **PRENEUR** devra, pendant le cours du bail, assurer pour une somme suffisante ;

- son mobilier, son matériel et plus généralement, tous les biens lui appartenant et garnissant le fonds ;

- le recours des propriétaires et le risque des voisins

- ses salariés contre les risques d'accident du travail ;

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

b) **Obligation pour le PRENEUR de répondre de l'incendie :** Le **PRENEUR** répond de l'incendie sauf à prouver le cas fortuit, la force majeure ou le vice de construction antérieure aux présentes, ou que le feu ait été communiqué par un immeuble voisin.

9°) Ramonage

Le **PRENEUR** fera ramoner les cheminées lorsque ce sera nécessaire et au moins une fois l'an, et il devra en justifier au **BAILLEUR**.

10°) Perte partielle du fonds ou de son exploitation

Il est expressément convenu que le **PRENEUR** ne pourra demander de réduction partielle de la redevance pour perte partielle du fonds ou de son exploitation par cas fortuit.

11°) Changement du fonds - Constructions - Améliorations

Le **PRENEUR** ne peut opérer dans le fonds de changement pouvant en diminuer la valeur.

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

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

12°) Droit d'accession

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

13°) Servitudes

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

14°) Fin du bail - Obligation du PRENEUR

Quelle que soit la cause de la fin du bail, à sa sortie, le **PRENEUR** devra restituer les lieux en bon état, conformément à l'état des lieux qui aura été dressé comme il est dit ci-dessus, et sauf les modifications et transformations régulièrement autorisées et effectuées au cours du bail.

CESSION - HYPOTHEQUE - APPORT EN SOCIETE

1°) Cession du bail - Hypothèque.

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

2°) Apport à une société.

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

REDEVANCE

Le bail est consenti et accepté moyennant une redevance annuelle fixée à UN EURO (1,00 €).

REVISION DE LA REDEVANCE

De convention expresse entre les parties, cette redevance ne sera pas révisée.

IMPOTS ET TAXES

Le **PRENEUR** devra acquitter toutes les contributions et charges relatives au fonds exploité.

PRIVILEGE

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

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Le **BAILLEUR** déclare vouloir soumettre le présent bail à la taxe sur la valeur ajoutée conformément à l'article 260 6° du Code général des impôts, en conséquence la redevance s'entend hors taxe. A ce sujet, il précise que le **PRENEUR** est redevable de ladite taxe, ce que celui-ci justifie. En conséquence, le présent bail sera enregistré au droit fixe et le **BAILLEUR** s'engage à déposer sa déclaration d'option dans les plus brefs délais à la Recette de SISTERON.

Il est ici précisé que cette option prend effet le premier jour du mois suivant sa déclaration au service des impôts. Cette option pourra être dénoncée à tout moment après une durée initiale de cinq années civiles à partir de celle de l'option. La dénonciation de l'option a pour conséquence l'obligation pour l'assujetti de procéder à la régularisation de la taxe sur la valeur ajoutée.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

La production de cet état est régie par les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement.

EXISTENCE D'UN PLAN SUR LES RISQUES NATURELS

L'arrêté préfectoral prévu à l'article L 125-5 III du Code de l'environnement et indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'information lors de la mutation de biens immobiliers sur les risques majeurs naturels prévisibles sont applicables, a été publié pour le département du ressort des biens immobiliers objet des présentes le 12 juillet 2011, sous le numéro 2011-1353.

Il n'existe pas à ce jour de plan de prévention des risques technologiques applicable aux présentes ainsi qu'il résulte de l'état des risques ci-dessus visé.

ZONE DE SISMICITE

Il est ici précisé que l'immeuble objet des présentes se situe en zone de sismicité 4 et qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, les règles édictées par les articles L111-26 et R 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

ETAT DES RISQUES

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques en date du 13 septembre 2012 est demeuré ci-joint et annexé après mention (**annexe 4**).

RESILIATION DU BAIL

a) A la demande du **PRENEUR**.

Le **PRENEUR** pourra demander la résiliation du bail :

- si lui ou l'un des membres de sa famille indispensable au travail du fonds est frappé d'une incapacité de travail grave et permanente ;
- si, par suite de décès, sa famille se trouve privée d'un ou plusieurs de ses membres indispensables au travail du fonds ;
- en cas de destruction, par cas fortuit, d'un bien loué compromettant l'équilibre économique du fonds loué.

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

b) A la demande du **BAILLEUR**

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

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

PUBLICITE FONCIERE

Ce bail sera publié au bureau des hypothèques de DIGNE LES BAINS.

La taxe de publicité foncière sera perçue sur le montant cumulé des redevances, soit sur la somme de vingt euros (20,00 eur).

Pour la perception du salaire de Monsieur le Conservateur des Hypothèques, les parties déclarent que le montant cumulé des redevances et des charges est évalué pour la durée du bail à VINGT EUROS (20,00 EUR).

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 **PRENEUR**, qui s'oblige à leur paiement ».

II – Que suite à un document modificatif de parcellaire n°04209-000-2129L, les parcelles ci-dessus visées, cadastrées commune de SISTERON section AD numéros 222, 223, 226, 229, 232 et 235 ont été réunies pour former la parcelle cadastrée section AD n°666 pour une contenance de 00ha 91a 80ca.

Que suite à un document modificatif de parcellaire n°04209-000-2128R, les parcelles cadastrées commune de SISTERON section AD numéros 224 et 236 ont été réunies pour former la parcelle cadastrée section AD numéro 665 pour 00ha 12a 02ca.

III – Que la SEM souhaite réaliser un projet complémentaire sur les parcelles section AD numéros 665 et 666.

Ce projet consisterait en la construction d'un bâtiment de 500 m² novateur, à côté de la maison d'entreprise. Pour autant ce projet n'était pas réalisable dans le cadre de la durée restant à courir pour le bail emphytéotique établi aux présentes minutes le 28 septembre 2012.

Ceci exposé, il est passé à l'acte objet des présentes.

PROROGATION DE BAIL EMPHYTEOTIQUE

La **Commune de SISTERON**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département des Alpes de Haute Provence, ayant son siège social en l'Hôtel de Ville de SISTERON (04200), identifiée au SIREN sous le numéro 210402095.

Représentée par +++++

D'UNE PART

La Société dénommée **S.A SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE DE SISTERON**, S.E.M DE SISTERON, au capital de 556.442,50 EUR, dont le siège est à SISTERON (04200), Parc d'Activités, 11, Allée des Genêts, identifiée au SIREN sous le numéro 378829485 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MANOSQUE.

Représentée par +++++

D'AUTRE PART

Conviennt expressément de proroger la durée de bail emphytéotique dressé par Maître François BAYLE, le 28 septembre 2012, courant initialement jusqu'au 31 décembre 2031,

Pour la porter au 31 décembre 2051.

Ledit bail portant sur :

A SISTERON (ALPES-DE-HAUTE-PROVENCE) (04200), Le Plan Roman,
 1°) Un bâtiment à usage de bureau dénommé "Pépinière et maison de l'entreprise" élevé d'un étage sur rez-de-chaussée,
 2°) Un bâtiment dénommé "Atelier A" élevé d'un simple rez-de-chaussée, composé de 6 pièces principales,
 3°) Un bâtiment à usage d'atelier dénommé "Atelier B" élevé d'un simple rez-de-chaussée, composé de 5 pièces.

Le tout figurant au cadastre savoir :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	AD	666	Le Plan Roman	00 ha 91 a 80 ca

Total surface : 00 ha 91 a 80 ca

Tel que figurant en bleu et bleu clair au plan demeuré joint et **annexé** aux présentes après mention.

Tel que lesdits biens se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

EFFET RELATIF

En ce qui concerne les parcelles cadastrées section AD numéros 222 -

223 et 229

Acquisition suivant acte reçu par Maître François BAYLE, Notaire à SISTERON (Alpes de Haute Provence), le 19 janvier 1990, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de DIGNE LES BAINS, le 9 février 1990, Volume 1990P, numéro 983.

En ce qui concerne la parcelle cadastrée section AD numéro 235

Echange suivant acte reçu par Maître Jean-Claude BUES, alors Notaire à SISTERON (Alpes de Haute Provence), le 21 avril 1990, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de DIGNE LES BAINS, le 18 juin 1990, Volume 1990P, numéro 3896.

En ce qui concerne les parcelles cadastrées section AD numéro 226 et

232

Echange suivant acte reçu par Maître Jean-Claude BUES, Notaire susnommé, le 21 avril 1990, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de DIGNE LES BAINS, le 18 juin 1990, Volume 1990P, numéro 3895.

ARTICLE DEUX (2)

A SISTERON (ALPES-DE-HAUTE-PROVENCE) (04200), Le Plan Roman,

Un bâtiment à usage d'atelier élevé d'un simple rez-de-chaussée, dénommé "Atelier en Blanc".

Figurant au cadastre savoir :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	AD	665	Le Plan Roman	00 ha 12 a 02 ca

Total surface : 00 ha 12 a 02 ca

Tel que figurant en parme au plan demeuré joint et **annexé** aux présentes après mention.

Tel que lesdits biens se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

EFFET RELATIF

En ce qui concerne la parcelle cadastrée section AD numéro 224

Acquisition suivant acte reçu par Maître François BAYLE, Notaire soussigné, le 19 janvier 1990, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de DIGNE LES BAINS, le 9 février 1990, Volume 1990P, numéro 983.

En ce qui concerne la parcelle cadastrée section AD numéro 236

Echange suivant acte reçu par Maître Jean-Claude BUES, Notaire susnommé, le 21 avril 1990, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de DIGNE LES BAINS, le 18 juin 1990, Volume 1990P, numéro 3896.

Les parties conviennent que les autres conditions stipulées dans l'acte reçu par Maître François BAYLE, lors Notaire à SISTERON, le 28 septembre 2012 demeurent inchangées.

GARANTIE HYPOTHECAIRE

Un état hypothécaire délivré et certifié à la date du 11 avril 2024 ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Les parties déclarent que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

PUBLICITE FONCIERE

Ce bail sera publié au service de la publicité foncière de DIGNE LES BAINS.

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

La taxe de publicité foncière est due, en application des articles 689 et 742 du Code général des impôts, sur le montant cumulé des redevances et des charges, soit sur la somme de

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

ELECTION DE DOMICILE

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

COPIE EXECUTOIRE

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

FRAIS

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

POUVOIRS - PUBLICITE FONCIERE

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

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

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

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

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

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

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête 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.

