

100968501

MS

**PROROGATION DE BAIL A CONSTRUCTION  
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 A  
CONSTRUCTION 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 présente.

**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 A CONSTRUCTION** 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 8 août 2003, ce qui suit, littéralement retranscrit :

### « EXPOSE »

*Préalablement au bail faisant l'objet des présentes, les parties ont exposé et convenu ce qui suit :*

*Pour parvenir au présent bail, les parties ont dû procéder à la division de diverses parcelles situées à SISTERON (04200).*

*Il a donc été établi par Monsieur Jacques OHNIMUS, Géomètre Expert, un document d'arpentage portant le numéro 1656 N, qui sera joint à la copie des présentes destiné à être publié et duquel il résulte :*

ANCIENNES PARCELLES				NOUVELLES PARCELLES		
Section	N°	Lieudit	Surface	Section	N°	Surface
AD	21	Le Plan Roman	00ha 18a	AD	328	00ha 06a 80ca
			53ca	AD	329	00ha 04a 14ca
				AD	330	00ha 07a 59ca
AD	25	Id	01ha 23a	AD	331	00ha 40a 66ca
			61ca	AD	332	00ha 81a 32ca

				AD	333	00ha 01a 63ca	
AD	30	Id	00ha 83ca	00a	AD	334	00ha 00a 27ca
				AD	335	00ha 00a 23ca	
				AD	330	00ha 00a 33ca	
AD	27	Id	00ha 61ca	02a	AD	337	00ha 00a 86ca
				AD	338	00ha 00a 72ca	
				AD	339	00ha 01a 03ca	
AD	33	Id	00ha 71ca	07a	AD	340	00ha 01a 65ca
				AD	341	00ha 02a 37ca	
				AD	342	00ha 03a 69ca	
AD	34	Id	00ha 67ca	02a	AD	343	00ha 02a 40ca
				AD	344	00ha 00a 27ca	

Ces faits étant exposé, les parties ont procédé au bail objet des présentes.

## **EXPOSE**

### **1) Propriété du terrain.**

Le bailleur est propriétaire d'un terrain situé à SISTERON (Alpes de Haute Provence) d'une superficie de SOIXANTE DIX ARES VINGT TROIS CENTIARES, qui sera plus amplement désigné ci-après.

### **2) Constructions projetées.**

Le preneur se propose d'édifier sur le terrain loué deux bâtiments, un à usage d'atelier et un autre à usage de bureau.

L'emplacement de ces bâtiments figure sur un plan masse, et un jeu de plans, coupes et élévations, montrant leurs futures consistances. Ces documents établis par Monsieur André ROUX, Maître d'œuvre en bâtiment à SISTERON et certifiés par le bailleur, sont demeurés annexés aux présentes.

### **3) Caractéristiques techniques de la construction projetée.**

Les normes de construction, le genre et la qualité des matériaux devant être utilisés, ainsi que leur mode d'utilisation, ont été précisés dans un devis descriptif devant servir de base aux marchés qui seront conclus par le preneur avec ses entrepreneurs et fournisseurs pour l'ensemble des travaux de construction du bâtiment et de ses équipements extérieurs.

Ce devis descriptif des conditions et caractéristiques techniques de l'opération de construction projetée a été établi par Monsieur André ROUX, Maître d'œuvre en bâtiment à SISTERON. Il a été certifié par le preneur et visé par le bailleur, et est demeuré joint et annexé aux présentes avec les plans accompagnant la demande de permis de construire.

### **4) Permis de construire.**

Avec l'accord du bailleur, le preneur a présenté une demande de permis de construire de l'ensemble immobilier projeté. Celui-ci a été accordé par Monsieur le Maire de la Commune de SISTERON en date du 23 juillet 2003 dont une ampliation est demeurée ci-jointe et annexée après mention, et est devenu définitif depuis.

**Ceci exposé, il est passé au bail à construction.**

## **BAIL A CONSTRUCTION**

Le bailleur, par ces présentes, donne à bail à construction, dans les termes de la loi Numéro 64-1247 du 16 décembre 1964, du décret numéro. 64-1323 du 24 décembre 1964 pris pour son application, et de tous les textes subséquents,

Au preneur, ici présent et qui accepte,

L'immeuble dont la désignation suit :

**DESIGNATION**

A SISTERON (ALPES-DE-HAUTE-PROVENCE) 04200,  
UN TERRAIN A BATIR Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
AD	328	Le Plan Roman	00ha 06a 80ca
AD	331	Id	00ha 40a 66ca
AD	334	Id	00ha 00a 27ca
AD	337	Id	00ha 00a 86ca
AD	340	Id	00ha 01a 65ca
AD	343	Id	00ha 02a 40ca
AD	228	Id	00ha 01a 05ca
AD	231	Id	00ha 00a 32ca

**Total surface : 00ha 54a 01ca**

**EFFET RELATIF**

**En ce qui concerne les parcelles cadastrées section AD numéros 331 (anciennement n° 225), 231, 328 (anciennement n° 221) et 334 (anciennement n° 230) :**

ACQUISITION suivant acte reçu par Maîtres François BAYLE et Bernard LOMBARD, Notaires à SISTERON le 19 janvier 1990 dont une copie authentique a été publiée au Bureau des Hypothèques de DIGNE LES BAINS, le 9 février 1990 volume 1990 P, numéro 983.

**En ce qui concerne le surplus :**

ECHANGE suivant acte reçu par Maîtres Jean-Claude BUES et Pierre CHASTEL, Notaires à SISTERON le 21 avril 1990 dont une copie authentique a été publiée au Bureau des Hypothèques de DIGNE LES BAINS, le 18 juin 1990 volume 1990 P, numéro 3895.

**CONDITIONS GENERALES**

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

2) - Le preneur fera son affaire personnelle de toutes servitudes administratives qui peuvent grever le terrain loué et qui résulteraient des plans d'urbanisme et des prescriptions d'ordre réglementaire ainsi que des servitudes de toute nature pouvant grever le terrain loué sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe.

A cet égard, le bailleur déclare qu'à sa connaissance il n'existe pas d'autres servitudes que celles résultant des conventions le cas échéant ci-après rapportées.

**SITUATION LOCATIVE**

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

**DUREE**

Le présent bail à construction est consenti et accepté pour une durée de 18 années qui commencera à courir le 8 août 2003 pour se terminer le SEPT AOÛT DEUX MIL VINGT ET UN.

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

## **CONDITIONS PARTICULIERES**

### **1) - Engagement de construction.**

Le preneur s'oblige à édifier ou faire édifier à ses frais, sur le terrain présentement loué, des constructions conformes aux plans et devis descriptif analysés en l'exposé qui précède. Il ne pourra apporter au projet de construction ainsi défini aucune modification d'exécution ou de détail sans avoir obtenu préalablement par écrit l'accord du bailleur à leur sujet.

Le preneur s'oblige à poursuivre l'édification desdites constructions jusqu'à leur complet achèvement ainsi que des éléments d'infrastructure ou d'équipement qui peuvent être nécessaires à la desserte et, d'une manière générale, à la mise en fonctionnement de l'ensemble immobilier projeté.

Les constructions devront être édifiées conformément aux règles de l'art, aux prescriptions réglementaires et aux obligations résultant du permis de construire.

Le preneur devra prendre toutes les dispositions utiles pour n'apporter aucun trouble de quelque nature qu'il soit aux propriétés voisines, particulièrement en ce qui concerne les travaux de terrassement et les fondations.

### **2) - Délai d'exécution des travaux.**

Le preneur s'oblige à commencer les travaux avant le 31 mars 2004 manière que les constructions projetées et les éléments d'infrastructure et d'équipement soient totalement achevés au plus tard le TRENTE ET UN DÉCEMBRE DEUX MIL CINQ .

Le délai ainsi fixé est basé sur les possibilités normales d'approvisionnement et de main-d'œuvre.

Les travaux seront poursuivis de façon continue et sans aucune interruption sauf cependant pour le cas de force majeure ne provenant pas du fait des entrepreneurs qui en seront chargés, tels que grèves ou intempéries pouvant nuire à la bonne exécution ou compromettre la solidité des ouvrages. En cas de force majeure définie comme il précède, l'époque prévue pour l'achèvement sera différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aura mis obstacle à la poursuite des travaux.

Au cas où le preneur n'aurait pas achevé les travaux dans les délais précités, il sera redevable, envers le bailleur, à titre de clause pénale non réductible, d'une indemnité forfaitaire, fixée à un euro (1,00 EUR) par jour jusqu'à complet achèvement des constructions, et payable fin de chaque semaine. Le versement de cette indemnité ne fera pas obstacle au droit du bailleur d'exiger l'exécution des conditions du bail ou de poursuivre sa résiliation.

### **3) - Détermination de l'achèvement.**

L'obligation d'achever les constructions qui incombe au preneur comporte, pour ce dernier, celle d'obtenir, le moment venu, le récépissé de la déclaration d'achèvement prévue par l'article R. 460-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Nonobstant la date à laquelle ledit récépissé de la déclaration d'achèvement aura été délivré, il est expressément convenu entre bailleur et preneur, en raison des modalités ci-après convenues pour le paiement du prix du présent bail à construction que l'opération de construction projetée ne sera réputée achevée que lorsqu'auront été exécutés les ouvrages et que seront installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble à construire. Pour l'appréciation de cet achèvement les défauts de conformité avec les prévisions ne seront pas pris en considération lorsqu'ils n'auront pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendront pas les ouvrages ou éléments ci-dessus visés impropres à leur utilisation.

La constatation de l'achèvement par le bailleur et le preneur ou, à défaut d'accord, par une tierce personne choisie d'un commun accord entre eux ou, en cas de difficulté sur ce choix, désignée par le Président du Tribunal de Grande Instance de DIGNE LES BAINS sur la seule requête de la partie la plus diligente, n'emportera par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions, ni renonciation au droit du bailleur d'exiger cette conformité.

#### **4) - Détermination de la conformité.**

Le preneur s'oblige à faire toute diligence pour obtenir dans les plus brefs délais le certificat de conformité prévu par la réglementation relative au permis de construire. Il s'oblige également à notifier ce certificat au bailleur et à en effectuer le dépôt au rang des minutes du notaire soussigné.

Le preneur, ayant seul la qualité de maître de l'ouvrage, restera seul qualifié tant pour donner les instructions nécessaires à la poursuite des travaux que pour prononcer la réception d'abord provisoire, puis définitive des constructions projetées.

Pour vérifier la conformité des constructions prévues au présent bail à construction avec les plans et devis qui déterminent les conditions techniques dans lesquelles l'immeuble doit être réalisé, le bailleur disposera d'un délai de 3 mois à compter de la constatation de l'achèvement de l'immeuble dans les conditions ci-dessus exposées sans, toutefois, que ce délai puisse excéder 5 mois à compter de la notification qui lui aurait été faite par le preneur, par lettre recommandée avec accusé de réception, de la délivrance du certificat de conformité.

Au cours de ce délai, le bailleur pourra notifier au preneur, par lettre recommandée, les défauts de conformité qu'il aura constatés. Cette notification conservera, au profit du bailleur, tous recours et actions contre le preneur. Par contre, une fois expiré le délai ci-dessus prévu, le bailleur ne pourra plus élever de nouvelles contestations relatives à la conformité.

#### **5) - Constitution et acquisition de droits réels.**

Le preneur pourra grever de privilèges et d'hypothèques son droit au présent bail à construction et les constructions qu'il aura édifiées sur le terrain qui en est l'objet.

Il pourra aussi consentir, conformément à la loi, les servitudes passives indispensables à la réalisation des constructions prévues au bail; toutes autres servitudes ne pourront être conférées qu'avec le consentement du bailleur.

Le bailleur donne également tous pouvoirs au preneur à l'effet d'acquiescer les servitudes, mitoyennetés, droits de passage nécessaires à la réalisation des constructions prévues au présent bail à construction. Ces pouvoirs sont conférés au preneur dans l'intérêt commun du bailleur et du preneur et en contrepartie des engagements contractés par le preneur envers le bailleur. En conséquence, ces pouvoirs sont stipulés irrévocables. Ils expireront à la date de délivrance du certificat de conformité des constructions prévues au présent bail à construction. Le preneur devra, dans le délai de 6 mois à compter de la délivrance du certificat de conformité, rendre compte au bailleur conformément à l'article 1993 du Code civil. Il est expressément convenu au surplus que les sommes qui pourraient être payées à des tiers, au titre de ces acquisitions et en exécution des conventions passées par le preneur, seront supportées exclusivement par ce dernier qui s'y oblige expressément.

A l'expiration du bail à construction par arrivée du terme contractuel, toutes les servitudes autres que celles indispensables à la réalisation des constructions prévues et celles à la constitution desquelles le bailleur aurait consenti, ainsi que tous les privilèges et hypothèques conférés par le preneur et ses ayants cause, s'éteindront de plein droit. Toutefois, si le bail prend fin avant son terme contractuel par résiliation amiable ou judiciaire, les privilèges ou hypothèques visés au premier alinéa et inscrits, suivant le cas, avant la publication de la demande en justice tendant à obtenir cette résiliation ou avant la publication de l'acte ou de la convention la constatant, ne s'éteindront qu'à la date primitivement convenue pour l'expiration du bail.

#### **6) - Entretien des constructions.**

Le preneur devra pendant tout le cours du bail conserver en bon état d'entretien les constructions édifiées et tous les aménagements qu'il y aura apportés, et effectuer à ses frais, et sous sa responsabilité, les réparations de toute nature, y compris les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil et par l'usage, ainsi que le remplacement de tous éléments de la construction et de son aménagement au fur et à mesure que le tout se révélera nécessaire.

Le preneur devra notamment effectuer à ses frais et sous sa responsabilité tous travaux de ravalement prescrits par l'autorité publique aux époques et dans le temps imparti à cet effet. En cas de retard dans l'exécution de ces travaux, il supportera toutes amendes et pénalités de manière que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Le bailleur aura droit de faire visiter la propriété et les constructions par son architecte ou son mandataire une fois par an, à ses frais, pour s'assurer de l'exécution de tous travaux d'entretien, de réparation et de ravalement.

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

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

### **7) - Cession et apport en société**

Le preneur pourra céder, conformément à la loi, tout ou partie de ses droits ou les apporter en société à des tiers de son choix. Les cessionnaires ou la société bénéficiaire de l'apport devront s'engager directement envers le bailleur à l'exécution de toutes les conditions du présent bail à construction.

Les cessionnaires demeureront tenus solidairement entre eux et avec le preneur, vis-à-vis du bailleur, des mêmes obligations que le preneur, et celui-ci en reste garanti jusqu'à l'achèvement des constructions que le preneur s'est engagé à édifier aux termes du présent contrat.

Toutefois, en cas de fusion de la société preneuse, la société issue de la fusion ou la société bénéficiaire de l'apport sera substituée de plein droit à la société preneuse dans tous les droits et obligations découlant du présent bail à construction. Le bailleur, dans la mesure seulement où l'obligation de garantie ne pourrait plus être assurée dans les termes de la convention, pourra demander au Tribunal, conformément à l'article 12 de la loi n. 66-538 du 24 juillet 1966 à y substituer éventuellement toutes les garanties que le Tribunal jugera suffisantes.

Toute cession ou tout apport en société devra être notifié par exploit d'huissier, au bailleur qui conservera tout droit vis-à-vis tant du preneur que de ceux que ce dernier se sera substitué, avec solidarité et sans division entre eux.

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

### **8) - Locations**

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

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

### **9) - Contributions**

Le preneur acquittera pendant toute la durée du bail, en sus du prix du bail ci-après stipulé, les impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature auxquels le terrain loué et les constructions qui seront édifiées par ses soins seront assujetties.

### **10) - Assurances**

Le preneur sera tenu d'assurer, dès le début des travaux, et de maintenir assurées contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux et autres risques, les constructions qu'il se propose d'édifier. Il devra également contracter une assurance contre les risques civils.

Ces assurances seront contractées de manière à permettre, à l'identique, la reconstruction de l'immeuble ou sa remise en état, ou la reconstitution des parties détruites. Le preneur justifiera de ces assurances et de l'acquis exact des primes à toute demande du bailleur.

Le bailleur aura toujours le droit de se substituer au preneur pour payer les primes des assurances et de souscrire les polices d'assurances complémentaires si le preneur ne satisfait pas aux obligations qui lui sont imposées par la présente clause. Dans l'une ou l'autre de ces hypothèses, le preneur devra rembourser au bailleur le montant des primes ainsi que les frais entraînés par la souscription des nouvelles polices d'assurances, s'il y a lieu.

En cas de sinistre, l'indemnité versée sera employée à la reconstruction de l'immeuble ou à sa remise en état ou à la reconstitution des parties détruites. Pour assurer au bailleur l'exécution par le preneur des engagements ainsi souscrits, celui-ci délègue et transporte au profit du bailleur, le montant de toutes les indemnités qui pourraient lui être allouées de ce chef. Par suite, celles-ci seront versées entre les mains d'un tiers séquestre désigné soit amiablement par les parties, soit par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de la situation de l'immeuble rendue à la requête de la partie la plus diligente. Cette ordonnance déterminera en outre l'étendue et les modalités de la mission du séquestre. Pour assurer au bailleur l'effet du transport ci-dessus consenti, notification en sera faite aux compagnies d'assurances intéressées.

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

### **11) - Résiliation**

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

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

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

Les conséquences fiscales de la résiliation sont les suivantes :

- si la résiliation a lieu après dix-huit années de bail, il y a une imposition au titre des revenus fonciers basée sur une assiette correspondant au prix de revient de l'immeuble déduction faite d'un abattement de 2% par an lorsque la résiliation se passe entre dix-huit et trente ans de bail, et l'imposition peut être étalée sur quinze ans sauf si revente de l'immeuble entre-temps ;

- si la résiliation a lieu après moins de dix-huit années de bail, il y a une imposition au titre des revenus fonciers correspondant à la valeur des constructions dans les conditions de droit commun.

En outre, le Notaire précise aux parties qu'une résiliation anticipée moyennant une indemnité constitue une mutation soumise aux droits d'enregistrement des mutations d'immeubles.

### **12) – Propriété des constructions**

#### **- Au cours du bail :**

Les constructions édifiées et tous travaux et aménagements effectués par le preneur resteront sa propriété et celle de ses ayants cause pendant toute la durée du présent bail à construction.

#### **- A la fin du bail :**

A l'expiration du bail, par arrivée du terme ou par résiliation amiable ou judiciaire, toutes les constructions édifiées par le preneur ou ses ayants cause sur le terrain loué, comme toutes améliorations de quelque nature qu'elles soient, deviendront de plein droit la propriété du bailleur, sans qu'il soit besoin d'aucun acte pour le constater.



### **13) - Solidarité et indivisibilité**

Pendant le cours du présent bail à construction, il y aura pour l'exécution des engagements résultant des présentes, solidarité et indivisibilité entre le preneur et ses ayants cause ; ils supporteront, en outre, les frais de toutes les significations à leur faire.

### **LOYER**

Le présent bail à construction est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de UN EURO (1,00 EUR) symbolique.

### **DECLARATIONS**

Les parties attestent par elles-mêmes ou leurs représentants que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux termes des présentes et elles déclarent notamment :

- Que leur état civil ou leur identification est conforme à celui ou celle figurant en tête des présentes ;

- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement judiciaire ou liquidation judiciaire, ou d'une procédure similaire.

- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes physiques :

- Par aucune des mesures de protection légale des incapables, sauf le cas échéant, ce qui a pu être spécifié à la suite de leur comparution pour le cas où l'une d'entre elles ferait l'objet d'une telle mesure.

- Par aucune des dispositions de la loi n°89-1010 du 31 décembre 1989 sur le règlement amiable et le redressement judiciaire civil et notamment par le règlement des situations de surendettement.

### **SITUATION HYPOTHECAIRE**

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

### **ORIGINE DE PROPRIETE**

**En ce qui concerne les parcelles cadastrées section AD numéros 331 (anciennement n° 225), 231, 328 (anciennement n° 221) et 334 (anciennement n° 230) :**

Lesdites parcelles 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, demeurant à SISTERON (Alpes de Haute Provence) – Quartier de Servoules, né à ECHIROLLES (Isère) le 15 juin 1921, époux de Madame Marie Françoise Béatrix Marguerite LIOT DE NORTBECOURT, avec laquelle il est marié sous le régime légal de la communauté de biens à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie de VERSAILLES (Yvelines) le 22 mars 1951, suivant acte reçu par Maîtres François BAYLE et Bernard LOMBARD, Notaires à SISTERON le 19 janvier 1990.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de DEUX CENT DOUZE MILLE SEPT CENT DOUZE FRANCS (212.712 FRF).

Une expédition dudit acte a été publiée au bureau des Hypothèques de DIGNE LES BAINS le 9 février 1990 volume 1990 P numéro 983.

### **En ce qui concerne le surplus :**

Pour en avoir été attributaire aux termes d'un acte reçu par Maîtres Jean-Claude BUES et Pierre CHASTEL, Notaires à SISTERON le 21 avril 1990, contenant échange, entre la Commune de SISTERON et Madame Evelyne Anne Marie JOVER, secrétaire, demeurant à SISTERON (Alpes de Haute Provence) – Quartier du Thor, Résidence Paul Arène, née à SIDI MOUSSA (Algérie) le 22 août

1943, épouse de Monsieur Claude Fernand BIANCHI, avec lequel elle est mariée sous le régime de la séparation de biens pure et simple régi par les articles 1536 et suivants du Code Civil, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître Michel PALENC, Notaire à HYERES le 25 octobre 1965, préalablement à leur union célébrée à la Mairie de LA CRAU le 10 novembre 1965.

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

**Etant ici précisé que les parcelles ci-dessus proviennent de diverses divisions :**

**\* Suivant un acte en date du 2 août 1991**, reçu par Mes CHASTEL et LOMBARD, contenant dépôt d'un document d'arpentage, dont une copie a été publiée au Bureau des Hypothèques de DIGNE LES BAINS, le 27 septembre 1991, volume 1991 P, numéro 6010, il résulte les divisions suivantes :

- AD 56 en AD 206

**\* Suivant un acte en date du 20 mai 1992**, reçu par Mes CHASTEL et LOMBARD, contenant dépôt d'un document d'arpentage, dont une copie a été publiée au Bureau des Hypothèques de DIGNE LES BAINS, les 26 juin et 9 octobre 1992, volume 1992 P, numéro 3900, il résulte les divisions suivantes :

- AD 8 en AD 221 et 225
- AD 58 en AD 227 et 228
- AD 59 en AD 230 et 231
- AD 206 en AD 233 et 234

### **DECLARATIONS FISCALES**

Le preneur déclare opter pour la soumission du présent bail à construction à la taxe sur la valeur ajoutée, selon le régime applicable aux ventes de terrain à bâtir visés aux articles 257-7 et 691 du Code général des Impôts, le loyer ci-dessus convenu devant à cet égard être regardé comme un loyer hors taxe.

A cet effet, il précise ce qui suit:

- Le terrain faisant l'objet de ce bail à construction n'était pas placé antérieurement dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée.

- Ce terrain est destiné, le cas échéant après démolition d'un immeuble existant, à la construction d'un immeuble qui couvrira, avec ses parcs et jardins, parkings et dépendances, la totalité du terrain loué.

Le preneur s'engage à effectuer les travaux nécessaires pour l'édification de ces constructions dans un délai de quatre ans à compter de ce jour, sauf prorogation s'il y a lieu. Il s'oblige à justifier, au plus tard dans les trois mois qui suivront l'expiration du délai de quatre ans ou de la ou des prorogations dont il pourrait bénéficier, de l'exécution des travaux de construction dont il s'agit et de la destination des locaux construits.

Par suite, le présent bail à construction est exonéré du droit d'enregistrement de bail, conformément à l'article 691 du Code général des Impôts, et de la taxe de la publicité foncière en vertu de l'article 743-1 du même code.

Pour la perception du salaire du Conservateur des hypothèques, il doit être perçu sur la valeur cumulée des loyers et la valeur résiduelle des constructions en fin de bail, soit sur un montant de 50.000,00 EUR..

### **PUBLICITE FONCIERE**

Le présent bail à construction sera publié au bureau des hypothèques compétent.

### **FRAIS**

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

II – Que suivant acte reçu aux présentes minutes le 28 novembre 2016, la durée du bail a été prorogée au 31 décembre 2031.

III – Que suite à un document modificatif de parcellaire n°04209-000-2130U, les parcelles ci-dessus visées, cadastrées commune de SISTERON section AD numéros 228, 231, 328, 331, 334, 337, 340 et 343 ont été réunies pour former la parcelle cadastrée section AD n°667 pour une contenance de 00ha 54a 01ca.

IV – Que la SEM souhaite réaliser un projet complémentaire sur cette parcelle consistant en la construction d'un bâtiment de 2.000 m<sup>2</sup> en remplacement de 5 petits bâtiments existants, dégradés, hétérogènes et extrêmement énergivores.

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

### **PROROGATION DE BAIL A CONSTRUCTION**

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**

Convientement expressément de proroger la durée de bail à construction dressé par Maître François BAYLE, le 8 août 2003, prorogé suivant acte reçu par ledit Maître François BAYLE, le 28 novembre 2016, 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,  
Un terrain comportant cinq constructions en mauvais état.

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
AD	667	Le Plan Roman	00ha 54a 01ca
AD	329	Le Plan Roman	00 ha 04a 14ca
AD	333	Le Plan Roman	00ha 01a 63ca
AD	335	Le plan Roman	00ha 00a 23ca
AD	338	Le Plan Roman	00ha 00a 72ca
AD	341	Le Plan Roman	00ha 02a 37ca
AD	344	Le Plan Roman	00ha 00a 27ca

**Total surface : 00ha 63a 37ca**

Ladite parcelle figurant en teinte verte sur le plan ci-annexé.

### **EFFET RELATIF**

**En ce qui concerne les parcelles cadastrées section AD numéros 331 (anciennement n° 225), 231, 328 (anciennement n° 221) et 334 (anciennement n° 230) :**

ACQUISITION suivant acte reçu par Maîtres François BAYLE et Bernard LOMBARD, Notaires à SISTERON le 19 janvier 1990 dont une copie authentique a été publiée au Bureau des Hypothèques de DIGNE LES BAINS, le 9 février 1990 volume 1990 P, numéro 983.

### **En ce qui concerne le surplus :**

ECHANGE suivant acte reçu par Maîtres Jean-Claude BUES et Pierre CHASTEL, Notaires à SISTERON le 21 avril 1990 dont une copie authentique a été publiée au Bureau des Hypothèques de DIGNE LES BAINS, le 18 juin 1990 volume 1990 P, numéro 3895.

Vérifier effet relatif parcelles AD 329 à AD 344

**Les parties conviennent que les autres conditions stipulées dans l'acte reçu par Maître François BAYLE, lors Notaire à SISTERON, le 8 août 2003 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**

Cette prorogation de bail sera publiée au service de la publicité foncière de DIGNE LES BAINS.

Le présent bail est exonéré de la taxe de la publicité foncière en vertu de l'article 743-1° du Code général des impôts comme étant soumis à la taxe sur la valeur ajoutée et participant à une opération de construction.

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 du PRENEUR, 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.

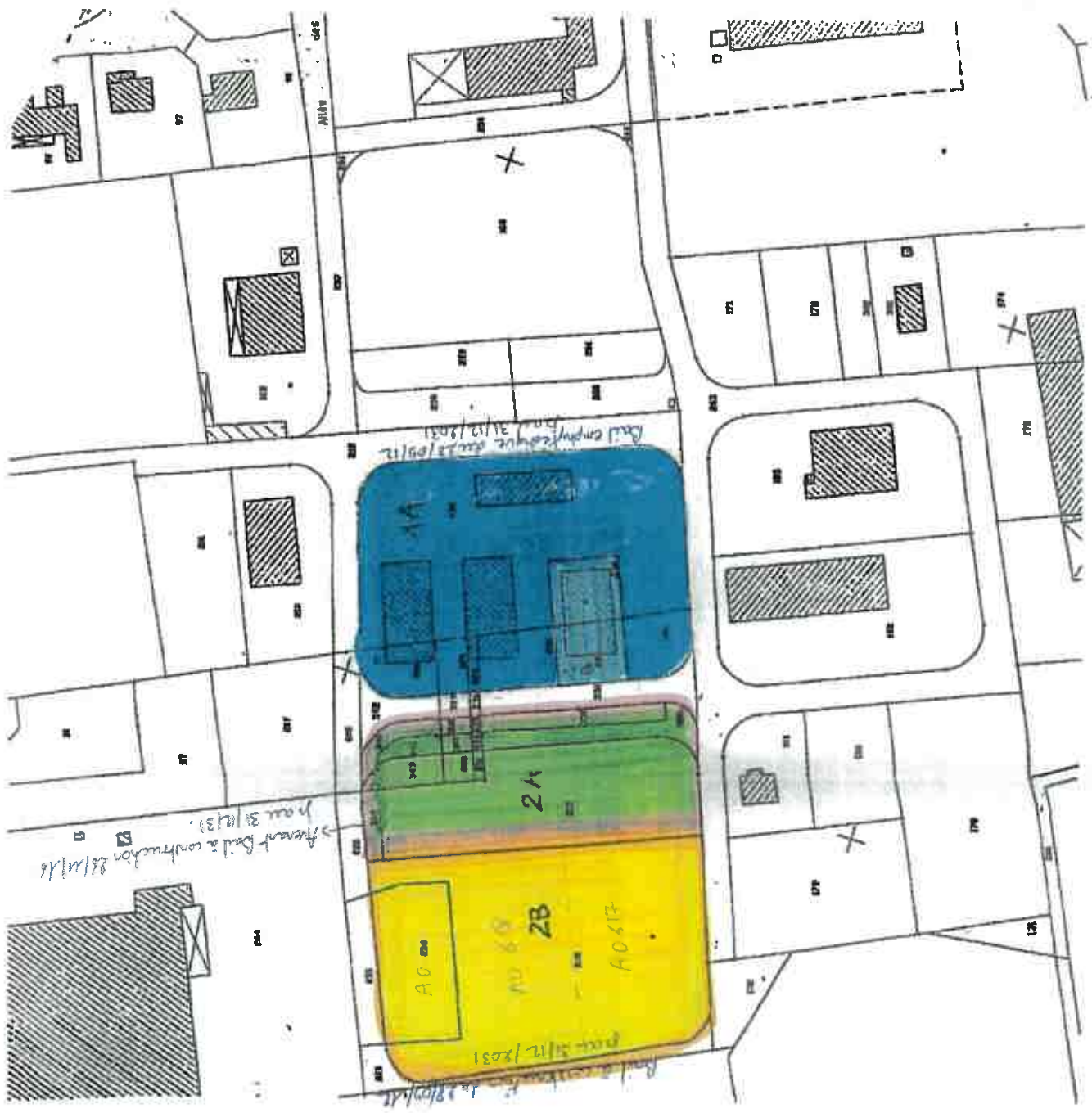
Mis en ligne le 27/06/2024 à 15h20

**REÇU EN PREFECTURE**

**Le 27/06/2024**

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-004-210402095-20240626-2024\_06\_07\_



AD 222	597
AD 223	563
AD 226	238
AD 229	76
AD 232	518
AD 235	7188
9180 m <sup>2</sup>	
AD 224	585
AD 236	517
1202 m <sup>2</sup>	
AD 228	105
AD 231	32
AD 328	680
AD 329	414
AD 331	4086
AD 333	163
AD 334	27
AD 335	23
AD 337	86
AD 338	72
AD 340	165
AD 341	237
AD 343	240
AD 344	27
6337 m <sup>2</sup>	
AD 216	1622
AD 332	8492
A0 617	9784 m <sup>2</sup>
6340 m <sup>2</sup> 5023 m <sup>2</sup>	

Mis en ligne le 27/06/2024 à 15h20

REÇU EN PREFECTURE

le 27/06/2024

Application agréée E-legalite.com