

100968601

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**

Mis en ligne le 27/06/2024 à 15h20

**REÇU EN PREFECTURE****le 27/06/2024**

Application agréée E-legalite.com

### **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.

**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 28 septembre 2012, ce qui suit, littéralement retranscrit :

### **EXPOSE**

#### **1) Propriété du terrain.**

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

#### **2) Constructions projetées.**

*Le preneur se propose de faire édifier sur le terrain loué dans le cadre d'une maîtrise d'ouvrage déléguée :*

- un bâtiment à usage de bureaux, élevé d'un étage sur rez-de-chaussée
- un bâtiment comprenant 4 entrepôts artisanaux

*Qui consisteront après leurs achèvement en : l'Hôtel d'Entreprises Energie Renouvelable Sisteron (HEERSIS).*

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\_08\_

L'emplacement de ces bâtiments figure sur un plan de masse. Ce document établi par la SARL Michelle PELLISSIER, architecte D.P.L.G à SISTERON (Alpes de Haute Provence), et la SELARL Christophe WALLON, architecte D.P.L.G à CHATEAU-ARNOUX-SAINT-AUBAN (Alpes de Haute Provence), et certifiés par le bailleur, est demeuré annexé aux présentes (**annexe 3**).

### **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 qu'ils soient collectifs, extérieurs.

Ce devis descriptif des conditions et caractéristiques techniques de l'opération de construction projetée a été établi par la SARL Michelle PELLISSIER, ci-dessus visée.

### **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 arrêté de la Commune de SISTERON (Alpes de Haute Provence), savoir :

- en date du 27 mai 2009, sous le numéro PC 004 209 09 D0011, lequel autorise la construction d'un bâtiment de bureaux représentant une surface hors œuvre nette (S.H.O.N.) de 744 mètres carrés.

- en date du 19 mai 2009, sous le numéro PC 004 209 09 D0012, lequel autorise la construction d'un bâtiment comprenant 4 entrepôts artisanaux représentant une surface hors œuvre nette (S.H.O.N.) de 423 mètres carrés.

Une copie de ces permis et des différents plans (situation, masse, périmétrique ...) demeurera jointe et annexée aux présentes après mention (**annexes 4 et 5**).

Ces permis de construire sont devenus définitifs par l'expiration tant du délai de retrait de l'administration que du délai de recours des tiers.

**CECI EXPOSE**, il est passé au bail à construction objet des présentes.

### **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,

Le terrain à bâtir dont la désignation suit:

### **DESIGNATION**

A SISTERON (ALPES-DE-HAUTE-PROVENCE) (04200) Le Plan Roman,  
Une parcelle de terrain,

Cadastrée :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	AD	216	Le Plan Roman	00 ha 16 a 22 ca
	AD	332	Le Plan Roman	00 ha 81 a 32 ca

Total surface : 00 ha 97 a 54 ca

Tel que figurant en bleu au plan demeuré joint et annexé aux présentes après mention (**annexe 6**).

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\_08\_

### **EFFET RELATIF**

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 (ALPES-DE-HAUTE-PROVENCE), le 9 février 1990, Volume 1990P, numéro 983.

### **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.

### **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.

Etant précisé que le preneur déclare avoir fait effectuer préalablement les études de sol et d'impact nécessaires à la construction envisagée.

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 rapportées aux présentes.

Le bailleur déclare :

- qu'il n'a personnellement créé ni laissé acquérir aucune servitude quelconque sur le bien loué ;
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, de toutes prescriptions administratives, des règles d'urbanisme, des anciens titres de propriété et du permis de construire sus-visé ;
- que le terrain loué n'est grevé d'aucune servitude ou empêchement quelconque (notamment existence de canalisations) susceptible de mettre obstacle à l'édification et à l'exploitation de la construction envisagée par le preneur ;
- que le terrain loué n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation classée (loi n° 92-646 du 13 Juillet 1992 relative à l'élimination des déchets ainsi qu'aux installations classées pour la protection de l'environnement, et textes subséquents).

### **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 VINGT-DEUX ANS (22 ans) qui a commencé à courir rétroactivement à compter du 1er janvier 2010 pour se terminer le 31 décembre 2031.

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

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\_08\_

## **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 administratives et aux obligations résultant du permis de construire, notamment en vue de la délivrance de l'attestation relative à la **conformité**.

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'est obligé à commencer les travaux avant le 1er novembre 2009 de manière que les constructions projetées et les éléments d'infrastructure et d'équipement soient totalement achevés au cours du mois de mai 2011.

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 de retard 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, ou s'il en a été délivré plusieurs celle de la délivrance du dernier de ceux-ci.

Nonobstant la date à laquelle ledit récépissé de la déclaration d'achèvement aura été délivré, il est expressément convenu entre bailleur et preneur 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.

L'achèvement de l'immeuble devra être notifié sans retard au bailleur.

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.

Précision étant ici faite que l'ensemble des constructions sont achevées depuis le 1er mars 2011, ainsi qu'il résulte de deux attestations d'achèvement et de conformité des travaux réceptionnées par la Mairie de SISTERON en date du 15 mars 2011.

Une copie de ces attestations demeurera jointe et annexée aux présentes après mention (**annexe 7 et 7bis**).

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

Le preneur s'oblige à déposer la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux dès l'achèvement de ceux-ci auprès de la Mairie.

Il s'oblige à obtenir de l'administration une attestation certifiant la conformité des travaux avec le permis de construire ou que la déclaration n'a pas été contestée.

Il s'oblige également à notifier cette attestation 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 de l'attestation certifiant la conformité ou que la déclaration d'achèvement n'a pas été contestée.

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 de l'attestation visée au paragraphe 4 ci-dessus. Le preneur devra, dans le délai de 6 mois à compter de la délivrance de l'attestation visée au paragraphe 4 ci-dessus, 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 ou résiliation amiable ou judiciaire, 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 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 petites ou grosses.

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, tel que cela est ci-après exposé au paragraphe « Assurances ».

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 - apport en société.**

Le preneur pourra céder, conformément à la loi, tout ou partie de ses droits ou les apporter en société. 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 tous droits 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.

Toutefois, les baux qui pourraient être consentis avec le concours du bailleur demeureront en vigueur même après l'expiration du présent bail à construction.

#### **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 peuvent et pourront être 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 la reconstruction à l'identique 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 survenu au bâtiment édifié pendant la durée du bail, le preneur sera tenu de procéder à la reconstruction ou à la remise en état des parties détruites à ses frais, risques et périls exclusifs sans recours ni répétition contre le bailleur, l'indemnité versée par la ou les compagnies d'assurances sera employée à la reconstruction de l'immeuble ou à sa remise en état ou à la reconstitution des parties détruites, le tout sauf décision commune contraire des parties. 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.

Pour la reconstruction et remise en état, le preneur devra obtenir les autorisations administratives (permis de construire ou autres) également nécessaires et sera tenu de faire toute délégation en vue de l'obtention de ces autorisations.

Pour le cas de non-obtention des autorisations administratives, et plus généralement pour le cas d'impossibilité de reconstruire le ou les bâtiments sinistrés ou de remettre en état les parties détruites, il est d'ores et déjà convenu ce qui suit :

- 1- S'agissant d'un sinistre partiel, le présent bail se poursuivra jusqu'à sa date d'expiration conventionnelle : l'obligation de construire du preneur comme l'accession du bailleur à la propriété du bâtiment seront limitées aux portions de l'immeuble non détruites par le sinistre ; la redevance due par le preneur au bailleur sera réduite proportionnellement.
- 2- S'agissant d'un sinistre ayant entraîné la destruction totale des bâtiments édifiés, le présent bail prendra fin de plein droit à la date de refus de délivrance de l'autorisation de construire et au plus tard douze (12) mois après la date du sinistre ; cette résiliation n'entraînera aucune indemnité ni dommages-intérêts au profit de l'une ou l'autre des parties, le bailleur reprendrait son terrain ou les vestiges résultant de la destruction du ou des bâtiments.

Dans l'un comme l'autre cas, l'indemnité qui sera due par les compagnies d'assurances au titre du sinistre considéré reviendra aux deux parties (bailleur et preneur) dans les proportions suivantes :



- le bailleur aura droit à une portion de l'indemnité proportionnelle au nombre d'années écoulées depuis l'achèvement des constructions par rapport à la durée conventionnelle du présent bail ;

- le preneur aura droit au reliquat de l'indemnité, c'est-à-dire à une portion de cette indemnité proportionnelle au nombre d'années restant à courir sur la durée de la convention par rapport à la durée conventionnelle du bail.

Chacune des parties supportera, dans les mêmes proportions, tous frais, impôts ou taxes pouvant grever la perception par elles de la portion de l'indemnité lui revenant.

### **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 auront été dénoncés aux titulaires 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 8% 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 à titre onéreux 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 et tous aménagements réalisés par lui 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 constater cette accession.

### **14) - 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**

Mis en ligne le 27/06/2024 à 15h20

**REÇU EN PREFECTURE**

**le 27/06/2024**

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-004-2104 02 095-2024 06 26-2024\_06\_08\_

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

### **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 8**).

### **DECLARATIONS**

Les parties attestent par elles-mêmes ou leurs représentants que rien ne peut limiter à ce jour ni remettre en cause leur capacité pour l'exécution des engagements figurant aux présentes et elles déclarent notamment :

- Que leur identité est conforme à 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, ni susceptibles de l'être ;
- Qu'elles ne font l'objet d'aucune action pouvant remettre en cause leur faculté de contracter aux présentes ;

### **SITUATION HYPOTHECAIRE**

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

### **ORIGINE DE PROPRIÉTÉ**

Les biens et droits immobiliers objets des présentes appartiennent à la Commune de SISTERON par suite de l'acquisition qu'elle en a faite, avec d'autres et pour plus grande contenance, 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,

Epoux 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 son union célébrée à la Mairie de VERSAILLES (Yvelines) le 22 mars 1951,

Suivant acte reçu par Maître François BAYLE et Maître Bernard LOMBARD, Notaire à SISTERON (Alpes de Haute Provence), 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), payé depuis lors,

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

### **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 à l'article 257-7 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 à la construction de bâtiment, ainsi qu'il a été dit ci-dessus, 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.

Mis en ligne le 27/06/2024 à 15h20

**REÇU EN PREFECTURE**

le 27/06/2024

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-004-2104 02 095-2024 06 26-2024\_06\_08\_

*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 1594-0G 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 trois cent mille euros (300.000,00 eur).*

### **PUBLICITE FONCIERE**

*Le présent bail à construction sera publié au bureau des hypothèques compétent aux frais du preneur.*

*Si l'accomplissement de cette formalité révélait l'existence d'inscription(s) grevant le terrain présentement loué du chef du bailleur ou des précédents propriétaires, le bailleur devra rapporter les mainlevées et justificatifs de radiation dans le mois de la dénonciation amiable qui lui aura été faite au domicile ci-après élu de l'état contenant la ou les inscriptions.*

### **POUVOIRS POUR RECTIFICATION**

*Pour l'accomplissements des formalités de publicité foncière, les comparants es-qualités, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes à l'effet de dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes, notamment pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires et cadastraux et ceux de l'état-civil, et rectifier, s'il y a lieu, toute désignation et toute origine de propriété.*

### **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 suite à un document modificatif de parcellaire n°04209-000-2056R, la parcelle ci-dessus visée, cadastrée commune de SISTERON section AD numéro 228, 332 a été divisée en deux nouvelles parcelles cadastrée section AD n°617 pour une contenance de 00ha 34a 01ca et section AD n°618 pour une contenance de 00ha 47a 31ca

**III -** Que le bail à construction initial établi par Maître François BAYLE, Notaire sus nommé, le 28 septembre 2012 a fait l'objet d'une résiliation partielle en vue du détachement de la parcelle cadastrée section AD n°618 suivant acte reçu par ledit Notaire le 26 novembre 2016.

**IV –** Que la SEM souhaite réaliser un projet complémentaire consistant en la création d'espaces de stockage modernisés (création de box) pour répondre aux besoins de ses entreprises locataires.

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

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

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\_08\_

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

Conviennent 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) Le Plan Roman,  
Une parcelle de terrain,

Cadastrée :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	AD	216	Le Plan Roman	00 ha 16 a 22 ca
	AD	617	Le Plan Roman	00 ha 34 a 01 ca

Total surface : 00 ha 50 a 23 ca

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

#### EFFET RELATIF

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 (ALPES-DE-HAUTE-PROVENCE), le 9 février 1990, Volume 1990P, numéro 983.

**Les parties conviennent que les autres conditions stipulées dans l'acte reçu par Maître François BAYLE, lors Notaire à SISTERON, le 28 septembre 2012 et dans l'acte du 26 novembre 2016 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.

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\_08\_

### **PUBLICITE FONCIERE**

Cette prorogation de bail sera publié 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.

Mis en ligne le 27/06/2024 à 15h20

**REÇU EN PREFECTURE**

le 27/06/2024

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-004-2104 02095-2024 0626-2024\_06\_08\_

### **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.

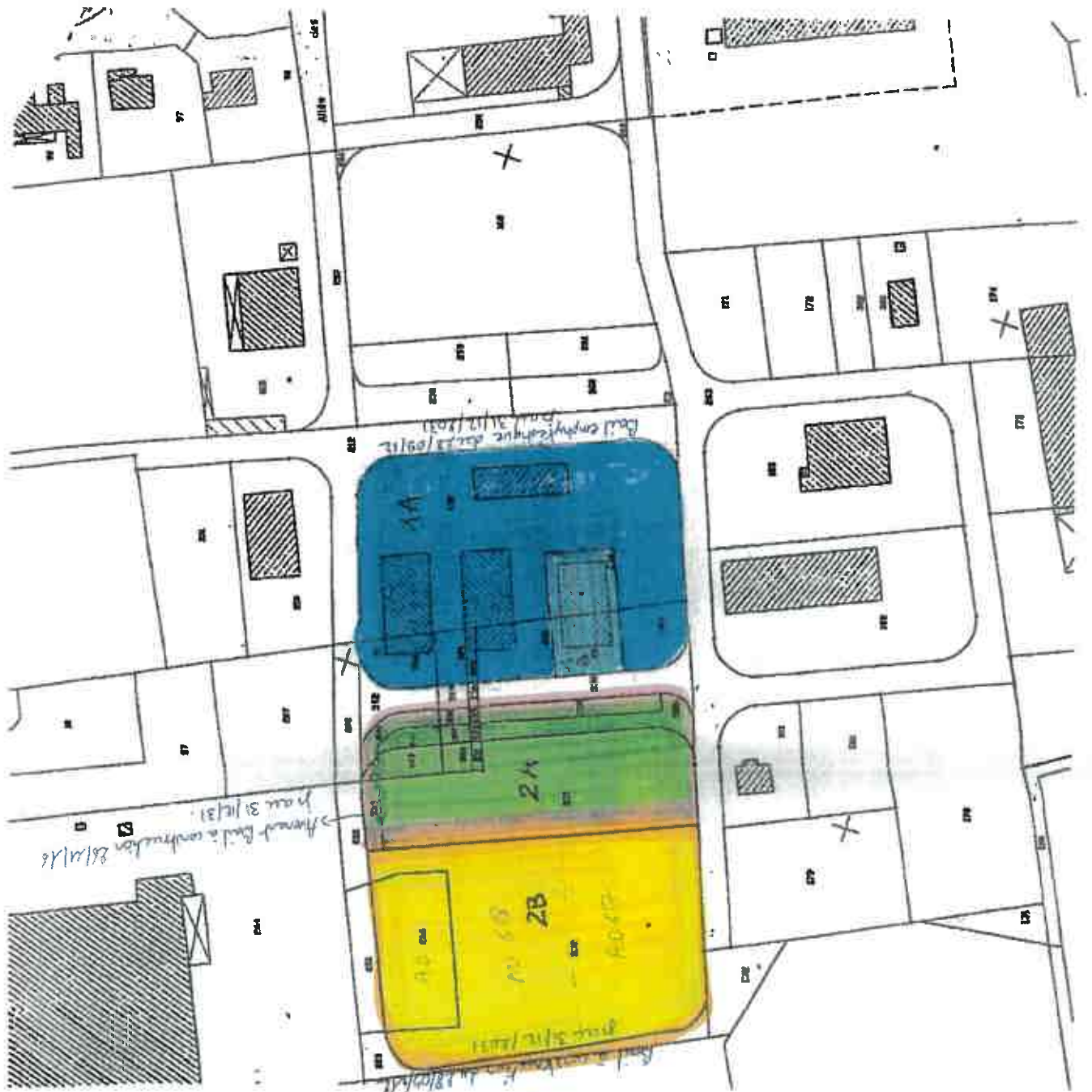
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

### **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.



AD 666	AD 222	587
	AD 223	583
	AD 226	238
	AD 229	76
	AD 232	518
	AD 235	7188
		9180 m <sup>2</sup>
AD 665	AD 224	585
	AD 236	517
		1202 m <sup>2</sup>
AD 667	AD 228	105
	AD 231	32
	AD 238	680
	AD 329	414
	AD 331	4066
	AD 333	183
	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 668	AD 216	1622
	AD 332	8432
	AD 617	9764 m <sup>2</sup>
		63401 m <sup>2</sup>
		5623 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