

BAIL A REHABILITATION

3269602

SJ/CLH/

L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF,

LE

A CHONAS L'AMBALLAN (Isère), au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Sylvain JOUY, Notaire associé de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée « NOTAE » titulaire d'un Office Notarial à CHONAS L'AMBALLAN, soussigné,

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

ONT COMPARU

La **Commune des COTES D'AREY**, Collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de l'Isère, dont l'adresse est à LES COTES D'AREY (38138), 1 place Arélis, identifiée au SIREN sous le numéro 213801319.

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

D'UNE PART

La Société dénommée **L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT dénommé ADVIVO**, Etablissement public local à caractère industriel et commercial dont le siège est à VIENNE (38200), 1 Square de la Résistance, identifiée au SIREN sous le numéro 350276580 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VIENNE.

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

D'AUTRE PART

EXPOSE

Le **BAILLEUR** est propriétaire de l'immeuble ci-après désigné.

Cet immeuble est actuellement libre de toute location ou occupation quelconque. Le **BAILLEUR** désire le mettre en état d'habitabilité permettant la location. Toutefois, son état général nécessite la réalisation d'importants travaux de réhabilitation que son propriétaire ne peut assumer lui-même.

Le **PRENEUR** a qualité pour prendre cet immeuble à bail à réhabilitation conformément aux articles L 252-1 à L 252-4 du Code de la construction et de l'habitation et des textes subséquents.

Par suite, le **BAILLEUR** et le **PRENEUR** se présentent devant le notaire soussigné pour constater par acte authentique la convention de bail à réhabilitation qu'ils viennent de conclure entre eux.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Commune des COTES D'AREY est représentée à l'acte par :
Monsieur Michel THOMMES, en sa qualité de maire de la commune spécialement autorisé à cet effet, ainsi qu'il sera précisé ci-après.

- La Société dénommée L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT dénommé ADVIVO est représentée à l'acte par :

Monsieur Julien de LEIRIS, son Directeur Général, spécialement autorisé à signer le présent acte aux termes d'une délibération en date du 15 mars 2018, dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée.

DELIBERATION MUNICIPALE

Le représentant de la commune est spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération motivée de son Conseil Municipal en date du visée par la le **ou** télétransmise à la le , dont une ampliation est annexée.

Il déclare :

- que la délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,
- que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales s'est écoulé sans qu'il y ait eu notification d'un recours devant le Tribunal administratif pour acte contraire à la légalité.

BAIL A REHABILITATION

La Commune des COTES D'AREY, **BAILLEUR**, donne à bail à réhabilitation à L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT dénommé ADVIVO, **PRENEUR** qui accepte, le bien dont la désignation suit :

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A LES COTES-D'AREY (ISÈRE) 38138 Route de Vernioz, lieudit "Saint Martin",

Un tènement de bâtiment d'habitation et de commerce, aisances et dépendances.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AY	362	Route de Vernioz	00 ha 01 a 39 ca

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

EFFET RELATIF

Acte administratif en date du 31 octobre 2014 , publié au service de la publicité foncière de VIENNE le 12 novembre 2014, volume 2014P, numéro 6987.

CONSISTANCE - ETAT DES LIEUX

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.

Un rapport de diagnostic établi par le bureau d'études Bâtiment – Génie civil dénommé STRUCTURES BATIMENT, 3 rue de la Dombes, 01700 NEYRON, est demeuré ci-joint et annexé.

Un état des lieux d'entrée concernant le local commercial sera établi contradictoirement entre les parties avant le début de la réalisation des travaux dans le local commercial.

Un état des lieux de sortie sera effectué également contradictoirement, ou à la requête de la partie la plus diligente, lors de la remise des clés.

ETABLISSEMENT DE PROPRIETE

Le bien objet des présentes appartient à la Commune des COTES D'AREY pour l'avoir acquis de la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS VIENNOIS aux termes d'un acte administratif en date du 31 octobre 2014,

Moyennant un prix payable comptant dans le délai d'un mois de la délivrance à l'acquéreur d'une expédition de la vente revêtue de la mention de publicité foncière. Le VENDEUR déclare que ce prix a été payé depuis.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de VIENNE le 12 novembre 2014, volume 2014P, numéro 6987.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

1°) Acquisition par la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS VIENNOIS :

La COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS VIENNOIS, identifiée au SIREN sous le numéro 243 800 455, dont le siège social est à VIENNE (Isère), 30 avenue Général Leclerc, Espace Saint Germain, Bâtiment Antares,

Avait acquis le bien objet des présentes de :

a) Madame Lucienne Marie DURIEUX, Retraitée, demeurant à LES COTES-D'AREY (38138) Grande Rue,

Née à LES COTES-D'AREY (38138), le 25 février 1922,

Veuve de Monsieur Joseph Eugène BAROU et non remariée. Monsieur Gérard Maurice BAROU, Retraité, époux de Madame Christiane Arlette FAURE, demeurant à ESTRABLIN (38780), La Baraudière, 25 lot Le Janin,

Né à VIENNE (38200) le 4 février 1946,

Marié sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de ROUSSILLON (38150), le 17 août 1974.

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis. Monsieur Robert Francis BAROU, Retraité, époux de Madame Patricia Marie-Thérèse MARTIN, demeurant à SAINT-ISMIER (38330), 415 chemin du Ruisseau,

Né à VIENNE (38200) le 15 avril 1949,

Marié sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de FONTAINE (38600), le 1er septembre 1973.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Nicolas BLANCHON, Notaire à CHONAS-L'AMBALLAN, le 27 septembre 2011,

Moyennant un prix payé conformément aux dispositions du décret numéro 83-16 du 13 Janvier 1983, portant établissement des pièces justificatives des paiements des communes, départements, régions et établissements publics locaux, modifié par le décret numéro 88-74 du 21 Janvier 1988 et par le décret n°2003-301 du 2 avril 2003.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de VIENNE le 28 octobre 2011, volume 2011P, numéro 7589.

2°) Les Consorts BAROU, sus-nommés étaient indivisément propriétaires du tènement présentement vendu, savoir :

Originairement :

Ledit tènement immobilier dépendait de la communauté de biens ayant existé entre les époux BAROU/DURIEUX, par suite de l'acquisition que Monsieur BAROU en avait faite seul au nom et pour le compte de ladite communauté de :

Mademoiselle Marthe-Marie VELLAY, célibataire propriétaire, demeurant aux COTES D'AREY, née aux COTES D'AREY, le 30 Avril 1889,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Alfred-René MATHIAN, Notaire à CHONAS-L'AMBALLAN, le 14 Octobre 1949,

Ladite vente a eu lieu moyennant le prix de trois cent mille anciens francs, converti en une rente annuelle et viagère égale à la valeur de mille deux cents kilo de blé-froment, que l'acquéreur a créé au profit de la venderesse, sa vie durant.

Etant ici précisé que ladite rente s'est éteinte par suite du décès de Mademoiselle VELLAY survenu depuis de nombreuses années.

Une expédition dudit acte a été transcrite à la conservation des hypothèques de VIENNE, le 19 Novembre 1949, volume 3480 N°70.

Décès de Monsieur Joseph Eugène BAROU

Monsieur Joseph Eugène BAROU, en son vivant boucher-charcutier, demeurant aux COTES D'AREY (Isère),

Né à LYON (2°), le 18 juin 1918,

Epoux de Madame Lucienne Marie DURIEUX,

Est décédé en son domicile le 1^{er} septembre 1969,

Laissant pour recueillir sa succession :

Son épouse survivante :

Madame Lucienne Marie DURIEUX, venderesse aux présentes,

Avec laquelle il était marié sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître FRECON, Notaire à VIENNE, le 31 Mars 1944,

Et donataire de la plus forte quotité disponible permise entre époux, en vertu d'une donation entre époux reçue par Maître MATHIAN, Notaire susnommé, le 1^{er} juin 1956.

Ses enfants :

Et pour seuls héritiers à réserve et de droit, ses deux enfants issus de son union avec Madame DURIEUX, savoir :

Monsieur Gérard Maurice BAROU,

Monsieur Robert François Joseph BAROU,

Tous deux vendeurs aux présentes.

Ainsi que ces qualités héréditaires sont constatées aux termes d'un acte de notoriété établi par Maître Alfred-René MATHIAN, Notaire susnommé, le 24 Septembre 1969.

L'attestation immobilière après décès a été établie par ledit Maître MATHIAN, le 19 janvier 1970, dont une expédition a été publiée au bureau des Hypothèques de VIENNE, le 9 février 1970, volume 5640 N°11.

DUREE

Le présent bail à réhabilitation est consenti et accepté pour une durée de **SOIXANTE (60) années entières et consécutives prenant effet le pour finir le**

Il ne peut se prolonger par tacite reconduction.

A l'expiration de la durée du bail, les parties pourront convenir entre elles d'une prorogation par un avenant aux présentes.

CONVENTION DE L'ARTICLE L 351-2 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Le **PRENEUR** a conclu, préalablement aux présentes, une convention telle que prévue par l'article L 351-2 du Code de la construction et de l'habitation qui expire le , soit en même temps que les présentes.

Un exemplaire de cette convention est annexé.

CONDITIONS

JOUISSANCE

Le **PRENEUR** jouira des immeubles loués en les prenant tels qu'ils sont décrits dans l'état des lieux sus visé. Il fera son affaire personnelle des servitudes tant de droit public que de droit privé pouvant grever l'immeuble, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe.

Il est ici précisé que l'immeuble objet des présentes fait l'objet d'un **bail commercial consenti ce jour**, sous seing privé, à la SNC TABAC PRESSE LABRUX, dont le siège social est situés 1 route de Vernioz, 38138 LES COTES D'AREY, immatriculée au RCS de VIENNE, sous le numéro 514 516 111,

La SNC TABAC PRESSE LABRUX bénéficiait déjà d'un renouvellement de bail commercial consenti par la Commune des Cotes d'Arey, le 17 décembre 2015, pour une période de neuf années à compter du 1^{er} janvier 2016.

Le bail commercial originaire sous seing privé, en date du 13 janvier 1998, qui avait commencé à courir le 1^{er} janvier 1998 pour se terminer le 31 décembre 2006, avait fait l'objet d'un premier renouvellement suivant acte sous seing privé en date du 8 septembre 2006 pour une durée de neuf années commençant le 1^{er} janvier 2007, pour se terminer le 31 décembre 2015.

EMPIETEMENT - 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.

DESTINATION DES LIEUX

Le **PRENEUR** s'engage à affecter l'immeuble à usage d'habitation pour l'étage et à usage commercial pour le rez-de-chaussée, pendant toute la durée du bail et de ses prorogations éventuelles.

AFFICHAGE SUR LES MURS ET BATIMENTS

L'affichage sur les murs et les bâtiments est réservé au **PRENEUR** pour ses propres productions.

TRAVAUX DE REHABILITATION - TRAVAUX D'EQUIPEMENT ET DE FINITIONS

Le **PRENEUR** devra, pendant tout le cours du bail, réaliser dans l'immeuble, à ses frais exclusifs, les travaux de réhabilitation décrits dans les documents ci-après listés et demeurés ci-joints et annexés :

- Compte-rendu de la réunion de présentation de l'étude d'avant-projet définitif (APD) en mairie le vendredi 18 mai 2018 ;
- Prescriptions communes à tous les lots ;
- Cahiers des clauses techniques particulières :
 - o Lot 1 : Désamiantage ;
 - o Lot 2 : Démolition – Maçonnerie ;

- Lot 3 : Charpente – couverture – zinguerie ;
- Lot 4 : Façades ;
- Lot 5 : Menuiseries extérieures et intérieures ;
- Lot 6 : Menuiseries métalliques – serrurerie ;
- Lot 7 : Plafonds – cloisons – doublages- peintures ;
- Lot 8 : Carrelages faïences – sols souples ;
- Lot 9 : Electricité – courants faibles – chauffage électrique ;
- Lot 10 : ventilation – plomberie – sanitaires – climatisation ;

- Planning d'exécution prévisionnel.

Il est précisé que ces documents sont susceptibles d'être modifiés en fonction des nécessités techniques, administratives et de l'avancement effectif des travaux.

Le tout conformément aux plans établis par BARRIOS ARCHITECTURE, 8 rue Jean Peyret, 69420 CONDRIEU dont un exemplaire est annexé :

- Plan de situation - plan cadastral
- Plan de masse ;
- Plan de l'état existant ;
- Plan du projet : sous-sol et rez-de-chaussée ;
- Plan du projet : R+1 et combles, coupes transversales.

Ces travaux devront être effectués selon les règles de l'art en matière de réhabilitation et d'après les normes de sécurité et d'environnement en vigueur.

Il est ici précisé que ces travaux ont été évalués à la somme de :

- 228.872,00 € TTC (TVA 10 %) concernant les travaux liés au logement dont 5.500 euros TTC seront à la charge de VIENNE CONDRIEU AGGLOMERATION
- 157.409,64 € TTC (TVA 20 %) concernant les travaux liés au local commercial.

Il a été convenu entre les parties que le **BAILLEUR** garderait à sa charge, à hauteur de **18.200,00 euros HT soit 21.840,00 euros TTC, une partie des travaux à effectuer dans le local commercial** afin de pouvoir maintenir le loyer à son montant actuel.

Délai

Ces travaux devront être débutés au plus tard le _____ pour se terminer au plus tard le _____, sauf causes légitimes de suspension.

Sont notamment considérés comme causes légitimes de report de délai de livraison, les événements suivants :

- intempéries prises en compte par la Caisse du Bâtiment et des Travaux Publics, empêchant les travaux ou l'exécution des "Voies et Réseaux Divers" (V.R.D) selon la réglementation des chantiers du bâtiment ;
- grève générale ou partielle affectant le chantier ou les fournisseurs ;
- retard résultant du règlement ou de la liquidation judiciaire des ou de l'une des entreprises ;
- retard provenant de la défaillance d'une entreprise (la justification de la défaillance pouvant être fournie par le **PRENEUR** au **BAILLEUR** au moyen de la production du double de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par le maître d'œuvre du chantier à l'entrepreneur défaillant) ;
- retards entraînés par la recherche et la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à une entreprise défaillante ;
- retards provenant d'anomalies du sous-sol (telle que présence de source ou résurgence d'eau, nature du terrain hétérogène aboutissant à des remblais

spéciaux ou des fondations particulières, découverte de site archéologique, de poche d'eau ou de tassement différentiel, tous éléments de nature à nécessiter des fondations spéciales ou des reprises) et, plus généralement, tous éléments dans le sous-sol susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation ;

- injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux, à moins que ces injonctions ne soient fondées sur des fautes ou des négligences imputables au **PRENEUR** ;
- troubles résultant d'hostilités, cataclysmes, accidents de chantier ;
- retards imputables aux compagnies cessionnaires ;
- retards de paiement du preneur.

Ces différentes circonstances auront pour effet de retarder la livraison du bien loué d'un temps égal au double de celui effectivement enregistré, en raison de leur répercussion sur l'organisation générale du chantier.

Equipements et finitions

Le **PRENEUR** s'oblige également dans le délai ci-dessus :

- à installer dans les locaux loués les éléments d'équipement qui leur seront propres et prévus aux cahiers des clauses techniques.
- à effectuer la finition intérieure des locaux loués conformément aux prévisions des cahiers des clauses techniques.

Constatation de l'achèvement

Les parties devront constater l'achèvement dans un document écrit, daté et signé par elles constatant l'exécution des travaux nécessaires à l'utilisation de l'immeuble conformément à la destination sus-indiquée, ainsi que l'exécution des éléments d'équipement et l'accomplissement des finitions.

A défaut d'accord entre elles, un expert sera désigné par le président du Tribunal de grande instance à la requête de la partie la plus diligente.

Le tout sauf à tenir compte de ce qui est indiqué ci-après relativement aux travaux de parachèvement.

Conformité

Le **PRENEUR** s'oblige à faire toute diligence pour obtenir dans les plus brefs délais la justification de la conformité des travaux effectués.

Dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage

Un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage sera remis par le coordonnateur au **BAILLEUR** et au **PRENEUR** lors de la réception des travaux.

SORT DES TRAVAUX REALISES EN FIN DE BAIL

Conformément aux dispositions de l'article L 252-1 du Code de la construction et de l'habitation, **les améliorations ainsi réalisées resteront acquises en fin de bail au BAILLEUR sans indemnité.**

Régime des locations consenties par le preneur DURANT LE BAIL ET A LA FIN DU BAIL

Le **PRENEUR** pourra, pendant la durée du bail et de ses prorogations éventuelles, louer les locaux à l'usage d'habitation ainsi que renouveler les baux le

cas échéant, et ce sous ses seules initiatives et responsabilités. Il est ici rappelé l'existence du bail commercial en cours, dont il a été parlé ci-dessus.

Ces locations prendront automatiquement fin à l'expiration du bail.

Conformément aux dispositions de l'article L 252-4 du Code de la construction et de l'habitation, six mois avant la date d'expiration du bail à réhabilitation, le **BAILLEUR** peut proposer aux occupants un contrat de location prenant effet à cette date. A défaut, le **PRENEUR** est tenu, au plus tard trois mois avant l'expiration du bail à réhabilitation, d'offrir aux occupants un logement correspondant à leurs besoins et à leurs possibilités. L'occupant qui n'a pas conclu de contrat de location ou accepté l'offre de relogement est déchu de tout titre d'occupation sur le logement à l'expiration du bail à réhabilitation. Au terme du bail à réhabilitation, le **PRENEUR** est tenu de restituer l'immeuble au **BAILLEUR** libre de location et d'occupation.

MISE AUX NORMES DES BATIMENTS

De convention expresse, le **PRENEUR** sera tenu, pendant le bail et ses éventuelles prorogations, d'effectuer les travaux rendus nécessaires par la mise en conformité des installations et des bâtiments avec les règles de protection des personnes et de l'environnement imposées par l'autorité administrative.

ASSURANCES RELATIVES AUX LOCAUX

a) Obligations pour **LE PRENEUR** : le **PRENEUR** devra, pendant le cours du bail, assurer pour une somme suffisante garantissant la reconstruction ou le remplacement :

- son mobilier, son matériel et plus généralement, tous les biens lui appartenant et garnissant les locaux ;
- 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 antérieur aux présentes, ou que le feu ait été communiqué par un immeuble voisin.

ASSURANCES RELATIVES AUX TRAVAUX

Assurance dommages-ouvrage

Pour le cas où les travaux entrent dans le champ d'application de l'article L 243-2 du Code des assurances, le **PRENEUR** s'engage à souscrire dès avant le début des travaux une assurance "Dommages-Ouvrages" et à en justifier au **BAILLEUR**.

A défaut, le **PRENEUR** ne pourra commencer les travaux, et ce report ne pourra repousser d'autant la date ci-dessus fixée pour la fin des travaux.

Assurance de responsabilité

Le **PRENEUR** déclare être, conformément aux articles L 241-1 et L 242-2, 2ème alinéa du Code des assurances, couvert, en ce qui concerne sa responsabilité décennale de constructeur non réalisateur, par une police souscrite auprès de la compagnie , par contrat , à effet du .

Il a fourni à cet effet une attestation qui est annexée.

Le **PRENEUR** s'oblige à transmettre au **BAILLEUR**, la liste des entreprises et maîtres d'œuvre avec les références de leurs contrats d'assurance responsabilité.

PERTE PARTIELLE DES LOCAUX

Il est convenu que le **PRENEUR** ne pourra pas demander de réduction partielle de la redevance pour perte partielle des locaux par cas fortuit.

CHANGEMENT DES LOCAUX - CONSTRUCTIONS OU AMELIORATIONS NON PREVUES AUX PRESENTES

Le **PRENEUR** ne peut opérer dans les locaux de changements pouvant en diminuer la valeur ou en changer la destination telle qu'elle est définie aux présentes.

Il ne peut effectuer sur le fonds, sans l'autorisation du **BAILLEUR**, des constructions et améliorations non prévues aux présentes.

A défaut, ce dernier pourra exiger la remise en état des lieux, aux frais du **PRENEUR**, dans la mesure où ces travaux menaceraient la sécurité des locaux ou leur bon fonctionnement. L'absence de manifestation du **BAILLEUR** ne donnera aucun droit à indemnité au **PRENEUR**.

DROIT D'ACCESSION

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

SERVITUDES

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

FIN DU BAIL ET ETAT DES LIEUX

Un état des lieux de sortie sera dressé comme il est dit ci-dessus.

PERMIS DE CONSTRUIRE

Un permis de construire a été délivré au **PRENEUR** le 20 novembre 2018 par L'Adjoint à l'urbanisme des COTES D'AREY (Isère) sous le numéro PC0381311810011.

Le dossier de demande de permis de construire est demeuré ci-joint et annexé.

Une copie de ce permis est annexée.

La notice descriptive de sécurité est également demeurée ci-jointe et annexée

INFORMATION SUR LES TRAVAUX

Le notaire informe le **PRENEUR** :

- de l'obligation d'affichage du permis de construire sur les lieux des travaux et de la nécessité de faire constater dès le premier jour l'exécution de celle-ci. L'affichage doit être effectué de manière visible de la voie ou des espaces ouverts au public, et ce sur un panneau rectangulaire dont les dimensions doivent être supérieures à quatre-vingts centimètres. Ce panneau doit comporter l'identité du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, la nature du projet, la superficie du terrain, la superficie du plancher hors-œuvre nette autorisée, la hauteur des bâtiments projetés, l'adresse de la Mairie où le dossier peut être consulté ainsi que la mention relative aux délais de recours ainsi qu'à l'obligation de notifier tout recours au bénéficiaire et à l'autorité ayant délivré le permis,
- de ce que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance-construction devra garantir les propriétaires successifs,
- que le permis de construire ne devient définitif que s'il n'a fait l'objet :

- d'aucun recours devant la juridiction administrative et ce dans le délai de deux mois qui court à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain,
 - d'aucun retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance,
- que les travaux doivent être entrepris dans un délai de deux ans à compter de la notification et, passé ce délai, ces travaux ne doivent pas être interrompus plus d'un an. Ce délai est prorogeable une fois d'un an sous certaines conditions. Il peut être porté à trois ans si le permis est délivré avant le 31 décembre 2015,
 - qu'aucune action en vue de l'annulation d'un permis de construire n'est recevable à l'expiration d'un an à compter de l'achèvement de la construction,
 - qu'il devra effectuer, lors de l'achèvement de la construction, la déclaration d'achèvement des travaux dite "déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT)", document obligatoire permettant de signaler à l'administration l'achèvement des travaux et la conformité de la construction avec le permis de construire et la déclaration préalable,
 - de l'obligation qui est faite par les dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances, de souscrire dès avant toute ouverture du chantier de construction et/ou travaux de gros-œuvre ou de second-œuvre, une assurance garantissant le paiement des travaux de réparation des dommages relevant de la garantie décennale, ainsi qu'une assurance couvrant sa responsabilité au cas où il interviendrait dans la construction en tant que concepteur, entrepreneur ou maître d'œuvre, et que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance devra garantir les propriétaires successifs,
 - que les frais de raccordement aux réseaux de distribution, notamment d'eau s'il existe, et d'électricité, dans la mesure où le raccordement n'existerait pas à ce jour, seront intégralement supportés par lui, et à défaut de réseau d'assainissement collectif ce seront les frais de création d'un dispositif d'assainissement individuel qui seront à supporter par lui, et également le ou les taxes afférentes,
 - qu'un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage tel que visé par l'article L 4532-97 du Code du travail devra lui être remis par le coordonnateur des travaux lors de la réception de ceux-ci, et que ce dossier devra être transmis, lors de la prochaine mutation au nouveau propriétaire et un exemplaire devra être annexé à l'acte constatant cette mutation,
 - qu'il supportera le coût de l'élimination des déchets, s'il en existe, qu'ils soient les siens, ou ceux de producteurs ou de détenteurs maintenant inconnus ou disparus, pouvant se trouver sur les lieux.

Le Code de l'environnement définit le déchet comme étant tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, matériau, produit que son détenteur destine à l'abandon. Le déchet résulte de la simple activité ménagère, mais également d'une activité économique, il peut être inoffensif ou dangereux, il peut se dégrader ou être inerte.

Il exclut, de la réglementation sur les déchets, les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente.

Selon ce Code, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers. L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération

des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

Consultation de bases de données environnementales

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services).
- La base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif).
- La base de données GEORISQUES.
- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire.

Une copie de chacune de ces consultations est annexée.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions est annexé.

Absence de sinistres avec indemnisation

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

AMIANTE

Un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante a été établi par QUALICONSULT IMMOBILIER, 150 Allée du Sautaret, 38113 VEUREY –VOROIZE, le 11 juin 2017.

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

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

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

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

Le tout par une entreprise spécialisée à cet effet.

L'état, établi par QUALICONSULT IMMOBILIER, demeuré ci-joint et annexé, **fait état de la présence d'amiante.**

Un état précédemment établi par SURMESURE, 106 route du Tilleul, 38960 SAINT AUPRE, le 9 mai 2011, avait déjà fait état de la présence de matériaux et produits contenant de l'amiante.

Le **PRENEUR** déclare :

- être informé de la réglementation en vigueur ainsi que des sanctions attachées à son non respect,
- avoir été averti qu'il devra transmettre ce résultat à tout occupant ou locataire éventuel ainsi qu'à toutes personnes devant effectuer des travaux sur les lieux.

CESSION - HYPOTHEQUE

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

Toutefois, la cession qui ne peut être que de la totalité des locaux ne peut avoir lieu qu'au profit d'un des organismes énumérés à l'article L 252-1 du Code de la construction et de l'habitation.

En cas de sous-location ou cession, le **PRENEUR** reste responsable avec le cessionnaire ou le sous-locataire de l'exécution des obligations résultant des présentes ainsi que du paiement de la redevance.

REDEVANCE

Le bail est consenti et accepté moyennant une **redevance annuelle** fixée à **un euro (1,00 eur)**.

Le **PRENEUR** s'oblige à la payer au **BAILLEUR** ou à son fondé de pouvoir le DIX JANVIER de chaque année.

Le paiement des redevances s'effectuera au siège du bailleur conformément à la loi.

IMPOTS ET TAXES

Le **PRENEUR** devra acquitter toutes les contributions, impôts et charges relatives aux locaux.

PRIVILEGE

Le **BAILLEUR** se réserve son privilège sur tous les objets garnissant les locaux 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 aux dispositions de 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 **BAILLEUR** s'engage à déposer sa déclaration d'option dans les plus brefs délais à la Recette de VIENNE.

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.

RESILIATION DU BAIL

Le **BAILLEUR** peut demander la résiliation du bail un mois après un commandement de payer ou mise en demeure d'exécuter demeuré infructueux et contenant intention du **BAILLEUR** de se prévaloir du bénéfice de la présente clause:

- à défaut de paiement de la redevance ;
- en cas d'inexécution d'une seule des conditions du présent bail.

PUBLICITE FONCIERE

Ce bail sera publié au service de la publicité foncière de VIENNE (Isère).

Les présentes sont exonérées de taxe de publicité foncière.

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 60,00 € + (228.872,00 € - 5.500,00 €) + (157.409,64 € - 21.840,00 €) = 359.001,64 €.

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux plein	359.002,00	0,05%	180 €

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**, ainsi qu'il s'y oblige.

CONCLUSION DU CONTRAT

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

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les

instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),

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

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

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

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

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

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

DONT ACTE sans renvoi

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

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

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