

**L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS  
LE**

**A LABROQUERE (Haute-Garonne), Route de Luchon, au siège de  
l'Office Notarial ci-après nommé,  
Maître Arnaud BAROUSSE, notaire à la résidence de  
LABROQUERE, canton de Barbazan (Haute-Garonne), soussigné,  
Avec la participation de Maître Jean-Pierre REVERSAT, notaire à  
MONTREJEAU (31210), assistant l'EMPHYTEOTE,**

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

**ONT COMPARU**

La **COMMUNE DE GOURDAN POLIGNAN**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de la Haute-Garonne, dont l'adresse est à GOURDAN POLIGNAN (31210), 23 rue René Arnaud, identifiée au SIREN sous le numéro 213102247.

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

**D'UNE PART**

**L'ASSOCIATION POUR LA GESTION DU CFA DU  
COMMINGES**, Association déclarée, dont le siège est à GOURDAN-  
POLIGNAN (31210), 17 rue René Arnaud, numéro de déclaration d'activité :  
9499Z, numéro de SIRET 812 549 749 00016.

Figurant ci-après sous la dénomination "EMPHYTEOTE" OU "PRENEUR".

## D'AUTRE PART

### PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- La COMMUNE DE GOURDAN POLIGNAN est représentée à l'acte par Monsieur Patrick SAULNERON, Maire de ladite commune, habilité à l'effet des présentes aux termes d'une délibération du Conseil Municipal de ladite commune en date du ++++ (*en attente*), demeurée annexée aux présentes.

- L'Association dénommée ASSOCIATION POUR LA GESTION DU CFA DU COMMINGES est représentée par son Président, Monsieur Alain MAHE, lui-même représenté par Monsieur Jérôme BARON, Directeur du centre de formation d'apprentis du Comminges, agissant en vertu d'une délégation de pouvoirs en date du ++++ (*en attente*), demeurée annexée aux présentes.

**LESQUELS** se présentent devant le notaire soussigné pour constater par acte authentique la convention de bail emphytéotique conformément aux dispositions de l'article L 1311-2 du Code général des collectivités territoriales qu'ils viennent de conclure entre eux.

### BAIL EMPHYTÉOTIQUE

LA COMMUNE DE GOURDAN POLIGNAN, **BAILLEUR** donne à bail emphytéotique, conformément aux dispositions de l'article L 1311-2 du Code général des collectivités territoriales, à L'ASSOCIATION POUR LA GESTION DU CFA DU COMMINGES, **EMPHYTEOTE** qui accepte, le bien dont la désignation suit.

### IDENTIFICATION DU BIEN

#### DÉSIGNATION

**A GOURDAN-POLIGNAN (HAUTE-GARONNE) 31210 17 Rue René Arnaud,**

#### 1ent-

Sur un ténement dont l'assiette cadastrale de la volumétrie est la suivante :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
A	2336	17 RUE RENE ARNAUD	00 ha 41 a 11 ca	S

Dans le Volume 1  
DEUX BÂTIMENTS avec cour centrale à usage de centre de formation,

2ent-  
TROIS BÂTIMENTS avec cour centrale à usage de centre de formation,

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
A	2344	17 RUE RENE ARNAUD	01 ha 05 a 11 ca	S

Tel que le BIEN existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve et tel qu'il figure en teinte jaune sur le plan cadastral demeuré annexé aux présentes.

#### ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION VOLUMETRIQUE

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division volumétrique établi aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre BELARGE, notaire associé à TOULOUSE le 1<sup>er</sup> juin 2023 dont une copie authentique est en cours de publication au service de la publicité foncière de MURET.

Une copie des plans de division en volumes est annexée aux présentes.

Etant précisé que l'EMPHYTEOTE déclare avoir parfaite connaissance des servitudes liées à la division en volumes pour être intervenu dans le bail emphytéotique conclu entre la Commune de GOURDAN-POLIGNAN et la SAS THYGO 6 le 1<sup>er</sup> juin 2023 contenant l'état descriptif de division volumétrique susvisé.

#### Division cadastrale

La parcelle originairement cadastrée section A numéro 2337, adresse 17 rue René Arnaud, pour une contenance de 2ha 26a 92ca a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes.

- La parcelle présentement louée cadastrée section A numéro 2344 désignée sous teinte marron sur le plan de division annexé aux présentes,
- Le BAILLEUR conserve la propriété et jouissance de :
  - La parcelle désormais cadastrée section A numéro 2343 pour une contenance de 32a 60ca, désignée sous teinte verte sur le plan de division annexé aux présentes,
  - Et la parcelle désormais cadastrée section A numéro 2345 pour une contenance de 89a 21ca, désignée également sous teinte verte sur le plan de division annexé aux présentes,

Cette division résulte d'un document modificatif du parcellaire dressé par Monsieur Florent DESSENS géomètre expert à MARIGNAC (31440), le 17 janvier 2023 sous le numéro 696 A, visé par les services du cadastre de SAINT-GAUDENS le 22 mars 2023.

Une copie de ce document et du plan de division est annexée.

Ce document est annexé à l'extrait cadastral modèle 1, délivré par le service du cadastre, dont le notaire soussigné requiert la publication de la division parcellaire relatée sur l'extrait de plan, auprès du service de la publicité foncière compétent, simultanément aux présentes.

### **ETANT ICI PRÉCISÉ :**

-que les parcelles cadastrées section A numéro 2336 et section A 2337 proviennent de la division de la parcelle cadastrée section A numéro 2243 (procès verbal du cadastre en date du 18 juillet 2022 en cours de publication au service de la publicité foncière de MURET),

-que la parcelle cadastrée section A n°2243 provenait de la division de la parcelle anciennement cadastrée section A numéro 1634, ainsi qu'il résulte d'un acte reçu par Maître DUCASSE-DAVID, notaire à TOULOUSE, le 11 avril 2017, publié au service de la publicité foncière de SAINT-GAUDENS le 21 avril 2017, volume 2017P, numéro 1276,

-que la parcelle cadastrée section A n°1634 provenait de la division de la parcelle anciennement cadastrée section A numéro 1560, ainsi qu'il résulte d'un acte administratif en date du 24 mai 1983, publié au service de la publicité foncière de SAINT-GAUDENS le 30 mai 1983, volume 4294, numéro 9,

-que la parcelle cadastrée section A n°1560 provenait de la réunion des parcelles anciennement cadastrées section A numéro 1203 et 1378, ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal du cadastre en date du 10 mai 1979, publié au service de la publicité foncière de SAINT-GAUDENS le 14 mai 1979, volume 3867, numéro 52,

-que la parcelle cadastrée section A n°1203 provenait de la réunion des parcelles anciennement cadastrées section A numéro 1170 et 80, ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal du cadastre en date du 20 octobre 1960, publié au service de la publicité foncière de SAINT-GAUDENS le 21 octobre 1960, volume 2427, numéro 32,

-que la parcelle cadastrée section A n°1378 provenait de la réunion des parcelles anciennement cadastrées section A numéro 1196, 1220 et 1221, ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal du cadastre en date du 25 février 1972, publié au service de la publicité foncière de SAINT-GAUDENS le 25 février 1972, volume 3218, numéro 28.

### **EFFET RELATIF**

-Pour la parcelle anciennement cadastrée section A n°1170

Acquisition suivant acte administratif en date du 11 mars 1958, publié au service de la publicité foncière de SAINT-GAUDENS le 4 juin 1958, volume 2329, numéro 14.

-Pour la parcelle anciennement cadastrée section A n°80

Acquisition suivant acte administratif en date du 12 mars 1958, publié au service de la publicité foncière de SAINT-GAUDENS le 4 juin 1958, volume 2329, numéro 15.

-Pour les parcelles anciennement cadastrées section A n°1196, 1220, 1221

Acquisition suivant acte administratif en date du 30 août 1966, publié au service de la publicité foncière de SAINT-GAUDENS le 14 septembre 1966, volume 2763, numéro 20.

**CONSTITUTION DE SERVITUDE**

**NATURE DE LA SERVITUDE**

**Servitude de passage**

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant, **BAILLEUR** aux présentes, constitue au profit du fonds dominant représenté par le bien donné à bail, ce qui est accepté par le **PRENEUR**, un droit de passage en tout temps et heure et avec tout véhicule en rapport avec la destination de l'immeuble dont il s'agit.

**DÉSIGNATIONS DES BIENS**

**FONDS SERVANT**

**Propriétaires :**

La COMMUNE DE GOURDAN-POLIGNAN (31210)

BAILLEUR aux présentes.

**A GOURDAN-POLIGNAN (HAUTE-GARONNE) 31210**

**UNE PARCELLE**

Cadastrée :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	1423	23 Rue René Arnaud	00 ha 37 a 74 ca
A	2343	17 Rue René Arnaud	00 ha 32 a 60 ca

**Effet relatif :**

-Pour la parcelle cadastrée section A n°2343

Ainsi relaté ci-dessus.

-Pour la parcelle cadastrée section A n°1423

Acquisition suivant acte administratif en date du 15 janvier 1976, publié au service de la publicité foncière de SAINT-GAUDENS le 12 février 1976, volume 3562, numéro 13.

**FONDS DOMINANT**

**Il appartient :**

-à La COMMUNE DE GOURDAN-POLIGNAN (31210)

BAILLEUR aux présentes pour la totalité en pleine propriété

-au CFA en qualité d'EMPHYTEOTE

**A GOURDAN-POLIGNAN (HAUTE-GARONNE) 31210**

**1ent-**

Sur un ténement dont l'assiette cadastrale de la volumétrie est la suivante :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
A	2336	17 RUE RENE ARNAUD	00 ha 41 a 11 ca	S

**Dans le Volume 1**

DEUX BÂTIMENTS avec cour centrale à usage de centre de formation,

**2ent-**

TROIS BÂTIMENTS avec cour centrale à usage de centre de formation,

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
A	2344	17 RUE RENE ARNAUD	01 ha 05 a 11 ca	S

**Effet relatif :**

Ainsi relaté ci-dessus.

**INDEMNITÉ**

Cette constitution de servitude est consentie sans aucune indemnité distincte du loyer, comme formant un global dans l'opération de louage.

**MODALITÉS D'EXERCICE DE LA SERVITUDE**

Ce droit de passage profitera aux **PRENEURS** actuels et successifs du fonds dominant, à leurs élèves, personnel, fournisseurs, et plus généralement à toutes personnes se rendant au Centre de Formation des Apprentis (CFA), pour leurs besoins personnels et pour le besoin de leurs activités.

Ce droit de passage à l'aspect Est-Ouest s'exercera exclusivement sur une bande d'une largeur de quatre (4) mètres.

Son emprise est figurée au plan annexé approuvé par les parties. Ce passage part de la rue des Tannins, traverse la place du Corps Franc Pommiés, pour aboutir aux biens loués.

Ce passage est en nature de voie goudronnée.

Il devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner, **étant ici précisé que le parking formant les parcelles A 1423 et A 2343 pourra être utilisé par le personnel du CFA.**

Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas accord entre les parties.

Le **BAILLEUR** entretiendra à ses frais exclusifs le passage de manière qu'il soit normalement carrossable en tout temps par un véhicule particulier. Le défaut ou le manque d'entretien le rendra responsable de tous dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et matières transportées, dans la mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel passage.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette de ce passage.

#### DURÉE D'EXERCICE DE LA SERVITUDE

En application de l'article 705 du Code civil, la servitude s'éteindra au moment de la cessation du bail pour lequel elle est constituée, les droits réels représentant les fonds servant et dominant étant alors réunis dans la même main.

#### CONTRIBUTION DE SÉCURITÉ IMMOBILIÈRE

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à 150,00 Euros.

$150,00 \times 0,10 \% = 15,00$  Euros (Minimum de perception).

#### Réquisition de publication

Les parties requièrent la publication de la présente constitution de servitude au service de la publicité foncière compétent.

#### DELIBERATION (EN ATTENTE).

Le représentant du **BAILLEUR** est spécialement autorisé à réaliser la présente opération pour le compte de celle-ci aux termes d'une délibération motivée en date du ++++ visée par la Sous-Préfecture de SAINT-GAUDENS le ++++, dont une ampliation est demeurée annexée.

Ladite délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance effectué dans la huitaine ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit.

Observation étant faite que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code susvisé s'est écoulé sans que le **BAILLEUR** ait reçu notification d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif, ainsi que son représentant susnommé le déclare.

#### ETAT DES LIEUX

L'**EMPHYTEOTE** prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront à la date de leur entrée en jouissance.

Un état des lieux a été établi contradictoirement et à frais communs par les parties à la date du ++++ (*en attente*),.

Un exemplaire en demeurera annexé, après avoir été certifié véritable par les parties et revêtu de la mention d'annexe par le notaire soussigné.

**Etant ici précisé** s'agissant des compteurs de consommation, qu'un défalqueur pour l'eau et qu'un nouveau compteur électrique seront installés par le BAILLEUR, à ses frais, dans le délai de trois mois à compter des présentes.

### **DESTINATION**

Le bien loué est destiné exclusivement à l'enseignement privé dans le cadre d'un centre de formation.

### **DUREE**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **TRENTE (30) années** entières et consécutives prenant effet le ++++ pour finir le ++++ (*à déterminer par les parties*),

A défaut de dénonciation par les parties, il sera reconduit tacitement pour une durée de quinze (15) ans.

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

### **CONDITIONS DE JOUISSANCE**

#### **1°) Jouissance**

L'EMPHYTEOTE jouira des immeubles loués sans commettre ni souffrir qu'il y soit fait des dégâts ou des dégradations.

#### **2°) Empiètement - Usurpations**

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

#### **3°) Destination des lieux**

L'EMPHYTEOTE devra consacrer les lieux loués à la destination qui précède.

#### **4°) Affichage sur les murs et bâtiments**

Ce droit est réservé à l'EMPHYTEOTE.

#### **5°) Réparations locatives ou de menu entretien**

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

#### **6°) Grosses réparations - Reconstruction.**

L'EMPHYTEOTE, en ce qui concerne les constructions existant au moment du bail et celles qui auront été élevées par la suite, est tenu des réparations de toute nature sans obligation de reconstruire les bâtiments s'il prouve qu'ils ont été détruits par cas fortuit, force majeure ou qu'ils ont péri par le vice de la construction antérieure au bail.



### 7°) Mise aux normes des bâtiments

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

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

### 8°) Assurances.

L'**EMPHYTEOTE** devra, pendant le cours du bail, assurer pour une somme suffisante ;

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

- le recours des propriétaires et le risque des voisins ;

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

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

L'**EMPHYTEOTE** répond de l'incendie sauf à prouver le cas fortuit, la force majeure ou le vice de construction antérieure aux présentes, ou que le feu ait été communiqué par un immeuble voisin.

Le tout à défaut de résiliation des présentes.

### 9°) Ramonage

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

### 10°) Perte partielle du fonds ou de son exploitation

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

### 11°) Changement du fonds - Constructions - Améliorations

L'**EMPHYTEOTE** ne peut opérer dans le fonds de changement pouvant en diminuer la valeur.

Il peut effectuer sur le fonds dont il s'agit toutes constructions et toutes améliorations en rapport direct avec la destination des lieux loués.

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

### 12°) Droit d'accession

L'**EMPHYTEOTE** profite du droit d'accession pendant toute la durée du bail.

### 13°) Servitudes

L'**EMPHYTEOTE** peut acquérir au profit du fonds des servitudes actives et le grever, par titres, de servitudes passives, pour un temps qui n'excédera pas la durée du bail.



Etant précisé que si les biens objets du présent bail étaient soumis à la taxe foncière, elle serait prise en charge entièrement par le BAILLEUR, de sorte que si cette taxe était adressée directement à l'EMPHYTEOTE, elle lui serait remboursée par le BAILLEUR à première demande.

### REVISION DE LA REDEVANCE

La redevance ci-dessus fixée sera susceptible d'être révisée à l'expiration de chaque année dans les conditions prévues par la législation en vigueur.

L'indice de révision pris pour base est l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE, pour le 1er trimestre de l'année 2023 soit 138,61 points.

Si pour un motif quelconque, la redevance en question n'était pas définitivement fixée lors de l'échéance du terme qui suivra la demande de révision, le PRENEUR ne pourrait pas en profiter pour différer le paiement et il devra verser dès la présentation de la quittance, une somme égale à celle acquittée précédemment, sauf compte ultérieur, à moins que la juridiction saisie, si le différent venait devant elle, estime utile de fixer un loyer provisoirement différent, notamment à la demande en révision faite dans les formes légales.

### DEPOT DE GARANTIE

Le BAILLEUR ne souhaite pas recevoir de dépôt de garantie.

### CLAUSE RESOLUTOIRE

À défaut de paiement de deux mois consécutifs de loyer, le présent bail sera résilié de plein droit un mois après une sommation d'exécuter ou un commandement de payer délivré par acte extra-judiciaire au PRENEUR ou à son représentant légal (et à l'administrateur judiciaire également s'il en existe un à ce moment-là) de régulariser sa situation.

La résolution pourra également être demandée par le BAILLEUR en cas d'inexécution des conditions du bail, ou si le PRENEUR a commis sur les biens loués des détériorations graves.

### IMPOTS ET TAXES

L'EMPHYTEOTE devra acquitter toutes les contributions et charges relatives au fonds exploité.

### DIAGNOSTICS

#### AMIANTE (en attente)

Chacune des parties reconnaît que le notaire soussigné l'a pleinement informée des dispositions du Code de la santé publique imposant au propriétaire de locaux tels que ceux loués aux présentes dont le permis de

construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997 d'établir un dossier technique amiante contenant un repérage étendu des matériaux et produits contenant de l'amiante.

Le "Bailleur" déclare qu'un dossier technique amiante a été établi le +++++, par +++++,

Ce dossier demeuré joint et annexé aux présentes après mention, révèle :

++++

### DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE (en attente)

Un diagnostic de performance énergétique a été établi, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, par le Cabinet +++++, susnommé, le +++++ 2023, et est annexé.

Un diagnostic de performance énergétique doit notamment permettre d'évaluer :

- les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements,
- le bon état des systèmes de chauffage fixes et de ventilation,
- la valeur isolante du bien immobilier,
- la consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du bien à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de « A » (bien économe) à « G » (bien énergivore).

Les conclusions du diagnostic sont les suivantes :

"++++ »

Il est précisé que le preneur ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans ce diagnostic.

### DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

#### ÉTAT DES RISQUES (en attente)

Le BAILLEUR déclare, conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, que l'immeuble objet du présent bail étant situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels, prescrit ou approuvé, les dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement lui sont applicables.

Un état des risques et pollutions établi par le cabinet d'expertises DFS EXPERTISES, susnommé, en date du +++++ 2023 duquel il résulte notamment ce qui suit est demeuré joint et annexé aux présentes après mention:

***"-L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn approuvé***

***-Les risques naturels pris en compte sont liés à:***

***Mvt terrain-Sécheresse***

*-L'immeuble est situé dans une commune de sismicité Zone 3 (Modérée)*

*-L'immeuble est situé dans une zone à potentiel radon : zone 1 : Faible"*

L'EMPHYTEOTE déclare vouloir faire son affaire personnelle de ces dispositions et s'interdire tout recours à ce sujet contre le BAILLEUR.

Le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble objet du présent bail n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (art. L. 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (art. L. 128-2 du Code des assurances).

## SITUATION ENVIRONNEMENTALE

### CONSULTATION DE BASES DE DONNÉES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).
- La base de données relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

Le tableau de synthèse de ces consultations est annexée.

### Radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m<sup>3</sup>).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

La commune se trouvant en zone 1, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

### **RESILIATION DU BAIL**

#### *a) A la demande de l'EMPHYTEOTE.*

L'EMPHYTEOTE pourra demander la résiliation du bail en cas de destruction, par cas fortuit, d'un bien loué compromettant la réalisation de la mission confiée à l'EMPHYTEOTE, et également en toutes hypothèses à condition d'informer le BAILLEUR au moyen d'un préavis de six mois.

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

#### *b) A la demande du BAILLEUR*

Le BAILLEUR peut demander la résiliation du bail :

- à défaut de paiement à l'échéance de deux termes de redevance,
- en cas d'agissements de l'EMPHYTEOTE de nature à compromettre l'accomplissement de la mission qui lui a été confiée,
- en cas d'inexécution d'une des autres conditions du présent bail.

Pour toute autre raison, en cas de rupture unilatérale du **BAILLEUR**, l'**EMPHYTEOTE** aura droit à une indemnité compensatrice non réductible fixée à trois (3) années de chiffres d'affaires de l'**EMPHYTEOTE**.

*c) A la demande de l'une ou l'autre des parties.*

Le **BAILLEUR** ou l'**EMPHYTEOTE** pourra demander la résiliation du présent bail en cas de disparition justifiée de l'intérêt général ayant prélué à sa conclusion.

### PUBLICITÉ FONCIÈRE

Ce bail sera publié au service de la publicité foncière de MURET.

Le présent bail est soumis à une taxe de publicité foncière fixe de 125 € en vertu des dispositions de l'article 1048 ter du Code général des impôts.

### CONTRIBUTION DE SÉCURITÉ IMMOBILIÈRE

Les dispositions du présent acte à publier au fichier immobilier sont soumises à une contribution de sécurité immobilière fixe de 15 € en application des dispositions de l'article 881 C 15° du Code général des impôts.

### ENVOI DU PROJET

Un projet du présent acte a été adressé aux parties et à leurs conseils qui le reconnaissent et déclarent en avoir pris parfaite connaissance dès avant ce jour.

### 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 **BAILLEUR** et de l'**EMPHYTEOTE** à concurrence de moitié chacun, qui s'obligent à leur paiement.

### 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 RÉCIPROQUE

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.

### MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- 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 ou concourant 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 la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, 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 et encadré par la signature de clauses



contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

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. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : [etude.barousse@notaires.fr](mailto:etude.barousse@notaires.fr).

Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

### **CERTIFICATION D'IDENTITÉ**

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 LIÉ AUX ANNEXES**

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

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

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

**DONT ACTE sur dix-huit pages**

**Comprenant**

- renvoi approuvé :zéro
- blanc barré :zéro
- ligne entière rayée :zéro
- nombre rayé :zéro
- mot rayé :zéro

**Paraphes**

Fait et passé aux lieu(x), jour(s), mois et an ci-dessus indiqués.  
Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.

PROJET