



## CONSEIL MUNICIPAL

**SEANCE DU 27 JUIN 2023**

### EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

**DEL01\_2023\_0066**

#### **Bail emphytéotique pour le 38, avenue Roger Salengro**

L'an deux mille vingt-trois, le vingt-sept juin à dix-huit heures et six minutes, le Conseil municipal de Chaville, légalement convoqué le vingt-et-un juin deux mille vingt-trois à se réunir, s'est assemblé dans la salle du Conseil de l'Hôtel de Ville, sous la présidence de Monsieur Jean-Jacques GUILLET, Maire.

#### **Présents au début de la séance :**

M. GUILLET, M. LIEVRE, M. ERNEST, Mme CHEVRIER, M. BES, Mme MESADIEU, M. BISSON, Mme CHAYÉ-MAUVARIN, M. PANISSAL, Mme LE VAVASSEUR, M. TARDIEU, Mme FOURNIER, M. TRUELLE, Mme RE, Mme SAVARY, M. MAUVARIN, Mme DORISON, M. FEGHALI, M. GIRONDOT, Mme LALLEMENT, M. ANTONIO, Mme SCHWEITZER, Mme COUTEAUX, Mme FRESCO, M. BESANÇON, M. BARBIER, M. TURINI, M. DENUIT

#### **Absents ayant donné procuration :**

Mme TILLY, a donné procuration à M. LIEVRE  
M. DUBARRY DE LA SALLE, a donné procuration à M. MAUVARIN  
M. CHENU, a donné procuration à M. ERNEST  
Mme PRADET, a donné procuration à Mme LE VAVASSEUR  
Mme ACKERMANN, a donné procuration à M. BARBIER

#### **Arrivées en cours de séance :**

Entre l'approbation du procès-verbal du Conseil municipal du 27 mars 2023 et l'examen de la délibération n°DEL01\_2023\_0050 : Mme NICODEME-SARADJIAN (18h13) et Mme COSTE (18h23)  
Mme TILLY, 19h35, lors de l'examen du projet de délibération n°DEL01\_2023\_0066

#### **Départ en cours de séance :**

M. BES, 20h28, lors des questions orales

#### **Désignation du secrétaire de séance :**

Mme FOURNIER, désignée à l'unanimité par l'assemblée communale, a procédé à l'appel nominal

Publication le :5 juillet 2023

**Objet : Bail emphytéotique pour le 38, avenue Roger Salengro**

La commune de Chaville a décidé par délibération n°DEL01\_2023\_0029 du Conseil municipal du 27 mars 2023 (R.D. du 31 mars 2023) l'acquisition des lots de copropriété appartenant à Hauts-de-Seine Habitat situés dans la copropriété du 38, avenue Roger Salengro, ainsi que l'annulation du règlement de copropriété, une fois les acquisitions réalisées.

Il a également été décidé du principe de mise en place d'un bail emphytéotique au profit de Hauts-de-Seine Habitat pour la réalisation d'un immeuble de 10 logements (3 PLUS, 3 PLS et 4 PLI), pour une durée de 65 ans et pour une redevance capitalisée de 1 452 044 €, en précisant qu'il sera soumis au vote d'un prochain Conseil municipal.

Ce bail emphytéotique est élaboré conformément aux articles L.451-1 à L.451-13 du Code rural et de la pêche maritime entre, le bailleur, en la commune de Chaville et le Preneur, Hauts-de-Seine Habitat.

Aussi, conformément à cet engagement, le projet de bail emphytéotique est soumis par cette délibération à la validation du Conseil municipal.

Les principales caractéristiques du bail annexé sont les suivantes :

- Le projet : Suite à la signature du présent bail emphytéotique et obtention des autorisations administratives nécessaires, Hauts-de-Seine Habitat procédera à la démolition des bâtiments existants et envisage la construction d'un immeuble R + 5 de 10 logements locatifs sociaux, d'une Surface de Plancher (Sdp) de 784, 82 m<sup>2</sup>, soit une Surface Habitable (SHAB) de 610,87 m<sup>2</sup>, comprenant 3 logements PLUS, 3 logements PLS et 4 logements PLI.
- Les conditions : Pour la réalisation de ce programme de construction, Hauts-de-Seine Habitat devra obtenir :
  - o Les agréments des financements ci-dessus énoncés ;
  - o Les prêts conventionnés par la Banque des Territoires ;
  - o Un prêt Action Logement ;
  - o Une subvention du Ministère de l'Intérieur ;
  - o Une subvention de l'Etat ;
  - o Une garantie communale des emprunts.
- La durée : Le bail est consenti et accepté pour une durée de 65 ans. Il ne peut se prolonger par tacite reconduction. A l'expiration de la durée du bail, le preneur, ou son ayant droit, ne pourra en aucun cas se prévaloir d'un quelconque droit au maintien dans les lieux ou au renouvellement, à l'exception des bénéficiaires d'un bail d'habitation.
- Le montant du loyer : Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer capitalisé fixé à la somme de 1 452 044 €, conformément à l'avis du Pole des évaluations domaniales en date du 5 janvier 2023. Le versement du loyer capitalisé par Hauts-de-Seine Habitat fera l'objet d'une compensation, par le comptable assignataire de la Ville, avec le versement par la Ville à Hauts-de-Seine Habitat du montant de l'acquisition des lots de la copropriété pour 1 452 044 €.

Le Conseil municipal est donc invité à se prononcer pour valider le projet de bail emphytéotique au profit de Hauts-de-Seine Habitat, pour le terrain sis 38, avenue Roger Salengro et à autoriser sa signature.

Les membres de la commission municipale « Aménagement » ont examiné l'objet de la présente délibération le 15 juin 2023.

***Le Conseil municipal,  
après en avoir délibéré,  
au scrutin public et à l'unanimité,***

**VALIDE** le projet de bail emphytéotique, annexé à la présente délibération, au profit de Hauts-de-Seine Habitat, représenté par son Directeur Général, Monsieur Vanoverschelde, 45 rue Paul Vaillant Couturier - 92532 Levallois-Perret, pour un total de 1 452 044 €, conformément à l'avis du Pôle d'évaluation domaniale en date du 5 janvier 2023.

**AUTORISE** Monsieur le Maire à signer l'ensemble des documents permettant l'exécution de la présente délibération.

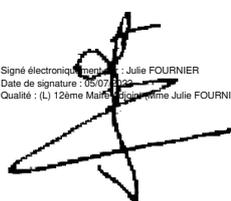
Il est précisé que la recette correspondante sera inscrite au budget 2023 de la Commune (fonction 518 – compte 16878).



  
Signé électroniquement par : Jean-Jacques GUILLET  
Date de signature : 05/07/2023  
Qualité : Mr LE MAIRE (Jean-Jacques GUILLET)

Jean-Jacques GUILLET  
Maire de Chaville



  
Signé électroniquement par : Julie FOURNIER  
Date de signature : 05/07/2023  
Qualité : (L) 12ème Maire Adjointe Julie FOURNIER

Julie FOURNIER  
12<sup>ème</sup> maire adjointe  
Secrétaire de séance

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise dans un délai de deux mois à compter de sa publicité et sa transmission aux services de l'Etat.

52602101  
EG/EL/

**L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS,  
LE \_\_\_\_\_,  
À CHAVILLE (92370) 1456 Avenue Roger Salengro,**

**Maître Eric GACHOD, Notaire Associé de la Société par Actions Simplifiée dénommée « NOTARIDGE », titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à LEVALLOIS-PERRET (92300), 11-11bis Place du Général Leclerc,**

**Avec la participation de Maître Solène POITOU-de MONTEYNARD, notaire à CHAVILLE, assistant le VENDEUR.**

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

## **1. IDENTIFICATIONS DES PARTIES**

### **1.1. BAILLEUR**

#### **1.1. VENDEUR**

La **COMMUNE DE CHAVILLE**, Autre collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département des Hauts-de-Seine, ayant son siège à CHAVILLE (92370), Hôtel de Ville 1456 avenue Roger Salengro, identifiée au SIREN sous le numéro 219200227.

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

**D'UNE PART**

### **1.2. PRENEUR**

L'établissement dénommé **HAUTS-DE-SEINE HABITAT**, Office Public d'habitation à loyer modéré, dont le siège est à LEVALLOIS-PERRET (92300), 45 rue Paul Vaillant-Couturier, identifié au SIREN sous le numéro 279200224 et immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

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

**D'AUTRE PART**

## **2. PRESENCE – REPRESENTATION**

- La **COMMUNE DE CHAVILLE** est représentée à l'acte par :

Monsieur Jean-Jacques GUILLET, Maire de la Ville de CHAVILLE, domiciliée en l'Hôtel de la Ville de CHAVILLE, Agissant en sa qualité de Maire de ladite ville en exercice.

Monsieur Le Maire est dûment autorisée à l'effet des présentes :

- Aux termes d'un procès-verbal du Conseil Municipal de la Commune de CHAVILLE en date du 3 juillet 2020 portant élection du Maire et ses adjoints,
- Et, spécialement habilité, aux termes d'une délibération du Conseil Municipal n° DEL01\_2023\_00XX en date du 27 juin 2023, prise après avis du Service de France Domaine en date du 28 février 2023 Une copie de ladite délibération a été déposée en Préfecture le 23 février 2023 et par suite devenue exécutoire en vertu de l'article L.2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Monsieur le Maire déclare n'avoir reçu, à ce jour, aucun recours contre ladite délibération.

Une copie de délibération du 27 juin 2023 et de l'avis du Service de France Domaine en date du 28 février 2023 est demeurée jointe et annexée aux présentes. **(Annexe n°1.)**

- L'établissement dénommé **HAUTS-DE-SEINE HABITAT** est représenté à l'acte par :

Monsieur Damien VANOVERSCHELDE, domicilié professionnellement à LEVALLOIS-PERRET (Hauts de Seine), 45 rue Paul Vaillant Couturier,

Agissant au nom, pour le compte et en sa qualité de Directeur Général de **HAUTS-DE-SEINE HABITAT**,

- Fonction à laquelle il a été nommé en vertu de la délibération n°C 3912 du Conseil d'Administration dudit établissement en date du 21 juin 2012, à ce jour exécutoire, ainsi qu'il est mentionné sur le procès-verbal de ladite délibération également du 21 juin 2012, dont une ampliation a été déposée en Préfecture des Hauts de Seine le 22 juin 2012.

- Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de la délibération n°[ • ] du bureau du Conseil d'Administration dudit établissement en date du [ • ], à ce jour exécutoire dont une ampliation a été déposée en Préfecture des Hauts de Seine le [ • ] ;

Une copie de ces délibérations est demeurée jointe et annexée aux présentes **(Annexe n°2.)**

## **3. DECLARATION SUR LA CAPACITE**

Le Bailleur déclare que le présent Acte intervient dans le respect des règles imposées en matière d'aliénation de droit réel par une collectivité territoriale d'un bien immobilier dépendant de son domaine privé conformément aux dispositions des articles 2211-1 et 2221-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

Les Parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes et ont obtenu les habilitations nécessaires à cet effet.

Le Preneur déclare

- a) Etre une société de droit français constituée et existant valablement, et n'est notamment concernée par aucune demande en nullité ou dissolution,
- b) Etre une société dont le siège social est situé à l'adresse indiquée en tête des présentes, ses éléments caractéristiques énoncés ci-dessus le concernant tels que dénomination, numéro d'immatriculation, sont exacts,
- c) Avoir la capacité légale et avoir obtenu tous les consentements et autorisations de ses organes sociaux et des autorités administratives compétentes afin de conclure le présent Acte et d'exécuter les obligations qui en découlent pour lui,
- d) Ne pas avoir fait et ne fait pas l'objet de mesures liées à l'application des dispositions des articles L 611 -1 et suivants du Code du Commerce portant sur la prévention des difficultés des entreprises et procédures de conciliation ou L 620 -1 et suivants du Code du Commerce portant sur la sauvegarde, le redressement et liquidation judiciaire et aucune procédure ou requête visant à obtenir la nomination d'un mandataire ad-hoc, d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur en application des dispositions visées ci-dessus n'a été déposée, et à sa connaissance n'est susceptible d'être introduite par un tiers.

#### **4. DEFINITIONS**

**Acte** désigne le présent acte de bail emphytéotique,

**Bailleur** désigne la **COMMUNE DE CHAVILLE** dont la comparution figure à l'article 1.1

**Biens ou Immeuble** désigne les biens objet du présent bail emphytéotique **désignés à l'article 7**

**Jour Ouvré** désigne un jour autre qu'un samedi ou un dimanche ou jour férié en France, où les banques sont ouvertes à PARIS pour la journée entière pour des opérations de virements bancaires de la nature de celles requises par la vente, étant précisé que si l'une quelconque des obligations, ou notifications des Parties doit être exécutée un jour qui n'est pas un Jour Ouvré, elle devra alors être exécutée le Jour Ouvré suivant,

**Parties** désigne le Bailleur et le Preneur,

**Preneur** désigne **HAUTS-DE-SEINE HABITAT - OPH**, dont la comparution figure à l'article 1.2

#### **5. EXPOSE**

Préalablement au bail emphytéotique objet des présentes, le Bailleur et le Preneur ont exposé ce qui suit :

##### **5.1. PROPRIETE DE LA COMMUNE DE CHAVILLE**

- La Commune de CHAVILLE a créé un périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation en entrée de ville côté Sèvres, lors de l'adoption du Plan Local d'Urbanisme en 2012 pour permettre une requalification de ce secteur.

Cette opération concerne l'immeuble situé au 38 avenue Roger Salengro, cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
AD	28	38 avenue Roger Salengro	00 ha 05 a 30 ca

Lequel a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître PISANI notaire à PARIS le 21 juillet 1982 publié au service de la publicité foncière de VANVES 1ER le 12 août 1982, volume 4320, numéro 14.

L'état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié aux termes d'un acte reçu par Maître LEVI-MARTIN, notaire à ASNIERES le 4 février 2005 , publié au service de la publicité foncière de VANVES 1ER le 22 avril 2005, volume 2005P, numéro 3156.

La démolition de cet immeuble est envisagée pour créer un espace vert protégé et reconstruire un bâtiment en fond de parcelle sur le même alignement que les bâtiments voisins.

Cet immeuble est concerné par un arrêté de péril imminent n°6536 du 27 juillet 2006 ayant fait l'objet d'une levée partielle par arrêté n°6750 du 20 avril 2007 et à ce jour aucun des travaux préconisés n'a été réalisé. Aux termes dudit arrêté de levée partielle, l'arrêté de péril imminent n°6536 visant la copropriété ci-après désignée est maintenu exclusivement pour le bâtiment B, lots 5 à 21 et 32 de la copropriété. Une copie de l'arrêté de péril et de levée partielle sont jointes et annexées aux présentes après mention.

Cet immeuble est également concerné par un arrêté de péril ordinaire n° AR01-2017-0072 du 15 mars 2017.

Dans ces circonstances, depuis 2007, la Commune de CHAVILLE est devenue copropriétaire majoritaire de 15 lots, HAUTS-DE-SEINE HABITAT ayant acquis le surplus des lots rétrocédés ce jour à la Commune de CHAVILLE, moyennant le prix de UN MILLION QUATRE CENT CINQUANTE-DEUX MILLE QUARANTE-QUATRE EUROS (1 452 044,00 EUR).

Devenue, seul propriétaire de l'ensemble des lots constituant la copropriété, la Commune de CHAVILLE a annulé l'état descriptif de division et règlement de copropriété suivant acte reçu par le notaire participant, en date de ce jour, dont une copie authentique sera publiée au service de la publicité foncière de VANVES 1<sup>ER</sup> avant ou en même temps que les présentes

L'immeuble dépend donc du domaine privé de la Commune comme n'ayant pas affectés à l'usage direct du public ou à un service public et comme ne constituant pas un accessoire indissociable à un bien dépendant du domaine public, au sens des articles L.2111-1 et L.2111-2 du Code général des propriétés des personnes publiques.

## **5.2. PROJET DE LOGEMENTS SOCIAUX**

Ensuite de la signature du présent bail emphytéotique et obtention des autorisations administratives nécessaires, HAUTS-DE-SEINE HABITAT procédera à la démolition des bâtiments existants et envisage la construction d'un immeuble R +5 de 10 logements Locatifs Sociaux, avec une partie des parkings dans l'immeuble à édifier, HAUTS-DE-SEINE HABITAT devant mettre des places de stationnement à la disposition des futurs locataires, dans l'immeuble dont il est propriétaire 231 Avenue Roger Salengro, d'une Surface de Plancher (Sdp) de 784, 82 m<sup>2</sup>, soit une Surface Habitable (SHAB) de 610,87 m<sup>2</sup>, comprenant :

- 3 logements PLUS,
- 4 logements PLI,
- 3 logements PLS.

Pour la réalisation de ce programme de construction, HAUTS-DE-SEINE HABITAT devra obtenir :

- Les agréments des financements ci-dessus énoncés,
- Les prêts conventionnés par la Banque des Territoires,

- Un prêt Action Logement,
- Une subvention du Ministère de l'Intérieur,
- Une subvention de l'Etat,
- Une garantie communale des emprunts.

### 5.3. DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE CHAVILLE

Aux termes d'une délibération numéro [ • ] en date du 27 juin 2023 dont les termes sont ci-après littéralement rapportés, le Conseil municipal a autorisé Monsieur le Maire de CHAVILLE à signer avec le Preneur, un bail à caractère emphytéotique, à savoir :

"  
[ • ] *A compléter par le Notaire*  
"

### 5.4. DELIBERATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE HAUTS DE SEINE HABITAT

Aux termes d'une délibération numéro B37-23 en date du 23 mai 2023 dont les termes sont ci-après littéralement rapportés, le Conseil d'administration de Hauts de Seine Habitat a autorisé le Directeur Général à signer avec le bailleur, un bail à caractère emphytéotique, à savoir :

"  
[ • ] *A compléter par le Notaire*  
"

**CECI EXPOSE**, il est passé au **BAIL EMPHYTEOTIQUE** objet des présentes.

## 6. BAIL EMPHYTEOTIQUE

La Commune de CHAVILLE, **BAILLEUR** donne à bail emphytéotique, conformément aux articles L 451-1 à L 451-13 du Code rural et de la pêche maritime, à HAUTS-DE-SEINE HABITAT - OPH **PRENEUR** qui accepte, les biens dont la désignation suit.

## 7. IDENTIFICATION D BIEN

### 7.1. DESIGNATION

Un ensemble immobilier situé à **CHAVILLE (HAUTS-DE-SEINE) (92370) 38 Avenue Roger Salengro**, destiné à la démolition,

Ayant pour assiette foncière la parcelle figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AD	28	38 avenue Roger Salengro	00 ha 05 a 30 ca

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

### 7.2. EFFET RELATIF

Acquisitions des lots de copropriété

Renseignement à compléter par le Notaire

## Annulation de l'Etat Descriptif de Division et Règlement de copropriété

*Renseignement à compléter par le Notaire*

### **8. CONSISTANCE - REGLEMENTATION**

#### **8.1. CONSISTANCE**

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

#### **8.2. REGLEMENTATION**

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

### **9. ORIGINE DE PROPRIETE**

Le **BAILLEUR** est devenu propriétaire de la façon suivante :

#### Acquisitions des lots de copropriété

*Renseignement à compléter par le Notaire*

## Annulation de l'Etat Descriptif de Division et Règlement de copropriété

*Renseignement à compléter par le Notaire*

### **10. DUREE**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de SOIXANTE CINQ (65) années entières et consécutives prenant effet le jour de la signature du présent bail (date à fixer en septembre 2023) pour finir le [ XX ].

Il ne peut se prolonger par tacite reconduction.

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

### **11. SITUATION D'OCCUPATION DES BIENS**

Le Bailleur déclare que les Biens ont été antérieurement loués et qu'ils sont, à ce jour, libres de toute location, occupation, réquisition quelconque.

### **12. CESSION - HYPOTHEQUE - APPORT EN SOCIETE**

#### **12.1. CESSION DU BAIL - HYPOTHEQUE**

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

## **12.2. APPORT A UNE SOCIETE**

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

## **13. LOYER**

### **13.1. MONTANT DU LOYER**

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer capitalisé fixé à la somme de **UN MILLION QUATRE CENT CINQUANTE-DEUX MILLE QUARANTE-QUATRE EUROS (1 452 044,00 EUR)**.

### **13.2. PAIEMENT DU LOYER - COMPENSATION**

Ainsi qu'il a été expliqué en l'exposé des présentes, préalablement au présent bail emphytéotique, HAUTS-DE-SEINE HABITAT vend à la Commune de CHAVILLE, les lots de copropriété dépendant de l'immeuble existant à ladite adresse, moyennant le prix de UN MILLION QUATRE CENT CINQUANTE-DEUX MILLE QUARANTE-QUATRE EUROS (1 452 044,00 EUR), suivant acte reçu par le notaire participant un instant de raison avant les présentes.

Par suite, Vendeur et Acquéreur conviennent de compenser le montant du loyer capitalisé, avec le montant du prix de vente de même montant, selon les règles de la compensation résultant des articles 1347 et 1347-1 du code civil.

La présente compensation intervenant entre deux personnes publiques, Vendeur et Acquéreur déclarent :

- D'une part, que la dette et la créance à compenser ne relèvent pas au sein de chaque personne publique de services financièrement indépendants, de sorte que la compensation pourra s'effectuer dans le cadre de l'exécution du même budget,
- D'autre part, bien que la compensation intervienne entre personnes publiques, elle ne porte pas directement sur des deniers publics.

#### Modalité de la compensation

Les parties établissent ainsi le décompte de leurs créances respectives, et conviennent de la compensation qui s'opérera entre ces créances, à savoir :

1.- la Commune de CHAVILLE doit à HAUTS-DE-SEINE HABITAT, à raison du prix de la vente des lots de copropriété, constatée ce jour, la somme de UN MILLION QUATRE CENT CINQUANTE-DEUX MILLE QUARANTE-QUATRE EUROS (1 452 044,00 EUR),

2. – HAUTS-DE-SEINE HABITAT doit à la Commune de CHAVILLE à raison du loyer capitalisé du présent bail emphytéotique, la somme de UN MILLION QUATRE CENT CINQUANTE-DEUX MILLE QUARANTE-QUATRE EUROS (1 452 044,00 EUR),

Les deux créances dont s'agit, réunissant toutes les conditions d'exigibilité,

Il s'opère donc compensation de plein droit entre elles conformément aux dispositions des articles 1347 et suivants du Code Civil,

Cette compensation emporte quittance entière et définitive.

De sorte que chacune des parties se trouve libérée, entièrement et définitivement, du montant d'UN MILLION QUATRE CENT CINQUANTE-DEUX MILLE QUARANTE-QUATRE EUROS (1 452 044,00 EUR),

Et de toute obligation au titre du paiement du prix de vente et du paiement du loyer capitalisé.

Par suite, chacune des créances sus-relatées d'un montant d'UN MILLION QUATRE CENT CINQUANTE-DEUX MILLE QUARANTE-QUATRE EUROS (1 452 044,00 EUR), du Vendeur contre l'Acquéreur et du Bailleur contre le Preneur se trouve éteinte.

### **13.3. INTERVENTION DU COMPTABLE MUNICIPAL**

Aux présentes et à l'instant même est intervenu et a comparu en tant que de besoin, connaissance prise des présentes dès avant ce jour :

Le comptable public assignataire de Chaville, en sa qualité de responsable du service de gestion comptable de Boulogne-Billancourt.

Non présent mais représenté à l'acte par Maître Solène POITOU-de MONTEYNARD, notaire participant, en vertu d'une procuration sous seing privé en date, à MEUDON, du [ • ] 2023 dont une copie est demeurée jointe et annexée aux présentes.  
**(Annexe n°3.)**

Donne, en sa qualité ci-dessus indiquée, quittance pure et simple au Preneur de la somme ainsi compensée.

Par suite de ce paiement et quittance, en vertu des articles L 2241-1 et L 2241-3 du Code général des collectivités territoriales, le comptable public est déchargé de toute responsabilité.

## **DONT QUITTANCE**

### **13.4. AVIS DES DOMAINES**

Copie de l'avis du Service local du domaine, délivré le 28 février 2023 est demeurée ci-annexée.

### **14. IMPOTS ET TAXES**

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

### **15. CHARGES ET CONDITIONS DU BAIL**

Le présent bail emphytéotique est consenti et accepté tant sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière que sous les conditions suivantes :

#### **15.1. ETAT DES BIENS**

Le **PRENEUR** prend les Biens dans leur 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, des vices même cachés, comme aussi sans aucune

garantie d'erreur dans la désignation et dans la contenance indiquées quelle que puisse être la différence en plus ou en moins.

Le **PRENEUR** devra, pendant tout le cours du bail :

- conserver en bon état d'entretien les constructions édifiées et tous travaux et aménagements qu'il aura effectués,
- 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 révèlera nécessaire,
- et notamment effectuer à ses frais et sous sa responsabilité tous travaux de ravalement prescrits par l'autorité publique aux époques et dans le temps imparti.

Le **PRENEUR** répondra de l'incendie des constructions édifiées sur les Biens quelle qu'en soit la cause ; en cas de sinistre, le **PRENEUR** sera tenu de procéder à la reconstruction des Biens, sous réserve de l'obtention des autorisations de construire, ou à la remise en état des parties endommagées ou à la reconstruction des fractions détruites ; cette reconstruction devra être agréée par écrit par le Bailleur, à qui le Preneur devra communiquer préalablement un dossier complet à cet effet.

Si les constructions périssent par cas fortuit ou force majeure, le **PRENEUR** ne sera pas obligé de reconstruire le bâtiment ayant péri et la résiliation du bail pourra, à la demande de l'une ou de l'autre partie, être prononcée par décision judiciaire qui statuera également sur les indemnités qui pourraient alors être dues. Les Parties pourront aussi, si elles en sont d'accord, modifier les charges et conditions du présent bail.

## **15.2. PROPRIETE DES CONSTRUCTIONS**

### **15.2.1. Propriété pendant la durée du bail**

Tous travaux et aménagements effectués par le **PRENEUR** resteront sa propriété et celle de ses ayants-cause pendant toute la durée du présent bail emphytéotique.

### **15.2.2. Propriété à l'expiration du bail**

A l'expiration du bail de quelque manière que cette expiration se produise ou en cas de résiliation judiciaire à la demande du **BAILLEUR**, tous les travaux, aménagements et équipements effectués par le **PRENEUR** ou ses ayants-cause sur les Biens loués, comme toutes améliorations de quelque nature qu'elles soient, deviendront de plein droit et sans indemnité la propriété du **BAILLEUR**, sans qu'il soit besoin d'aucun acte pour le constater.

### **15.2.3. Etat des constructions en fin de bail**

En fin de bail, le **PRENEUR** devra rendre au **BAILLEUR** les Biens en parfait état d'entretien et de réparations de toute nature.

## **15.3. SERVITUDES**

Le **PRENEUR** fera son affaire personnelle de toutes les servitudes passives, apparentes ou occultes qui grèvent ou pourront grever les Biens loués, qui résulteraient de plans d'urbanisme, des prescriptions réglementaires et des titres de propriété.

Le **PRENEUR** bénéficiera des droits réels lui permettant notamment d'opérer sur la propriété tout changement, amélioration ou construction en application de l'article L. 451-7 du code rural et de la pêche maritime.

A cet égard, le **BAILLEUR** déclare que les Biens objet des présentes ne sont grevés d'aucune servitude ou empêchement quelconques susceptibles de mettre obstacle aux travaux du **PRENEUR**, et qu'ils ne sont concernés par aucune autre servitude que celle constituée aux termes des présentes.

#### **15.4. APPORT EN SOCIETE - FUSION**

En cas de fusion de l'établissement **PRENEUR** ou d'apport par l'établissement **PRENEUR**, la structure issue de la fusion ou bénéficiaire de l'apport sera substituée de plein droit à l'établissement **PRENEUR** dans tous les droits et obligations découlant du présent bail emphytéotique.

Il en sera de même en cas de cession dudit bail par le **PRENEUR**.

Tout apport devra être notifié par exploit d'huissier, au **BAILLEUR** qui conservera ses droits uniquement envers la structure que le **PRENEUR** initial aura substituée ou envers le cessionnaire.

Une copie exécutoire de l'acte sera délivrée au **BAILLEUR** aux frais du Bénéficiaire.

#### **15.5. PACTE DE PREFERENCE EN CAS DE VENTE DES BIENS**

Le **BAILLEUR** s'oblige, au cas où il se déciderait à vendre les Biens objet du présent bail emphytéotique, et pendant toute la durée de ce bail, à donner au **PRENEUR** la préférence sur tout autre acquéreur pour l'acquisition desdits Biens, et ce à égalité de prix et de conditions de vente.

A cet effet, le **BAILLEUR** devra faire connaître au Preneur, par lettre recommandée avec accusé de réception, quarante jours au moins avant de réaliser la vente qu'il se proposera de faire, les nom, prénoms, profession et domicile de l'acquéreur éventuel, le prix sincère offert par celui-ci, ainsi que les modalités de paiement prévues et les conditions de la vente projetée.

Le **PRENEUR** sera tenu de faire connaître son intention d'user de son droit de préférence, par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au **BAILLEUR** en son siège social, dans un délai de trente jours à compter de la réception de la lettre recommandée susvisée, faute de quoi il sera déchu de son droit.

**Les Parties requièrent le service de la publicité foncière de VANVES 2 de bien vouloir annoter le fichier de la publicité foncière de ce droit de préférence.**

#### **15.6. CONTRIBUTIONS**

Le **PRENEUR** acquittera pendant toute la durée du présent bail et en sus du loyer ci-dessus stipulé, à compter de ce jour tous les impôts, contributions, taxes et redevances de toutes natures auxquels les Biens peuvent et pourront être assujettis.

#### **15.7. ASSURANCES**

Le **PRENEUR** sera tenu, pendant toute la durée du bail et à compter de ce jour, de souscrire une assurance et de maintenir assurés contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux et autres risques, les Biens et les constructions à édifier.

Il devra également contracter une assurance contre les risques civils.

Ces assurances seront contractées de manière à permettre, à l'identique, la reconstruction des Biens ou leur remise en état, ou la reconstitution des parties détruites, le tout sous réserve des stipulations qui précèdent relatives à la destruction de l'immeuble par force majeure ou cas fortuit.

### **15.8. RESILIATION**

Le présent bail pourra être résilié pour défaut d'exécution de l'une ou l'autre des charges et conditions prévues aux présentes, dans les conditions prévues par les textes en vigueur.

Toutefois dans le cas où le **PRENEUR** aurait conféré des sûretés hypothécaires ou d'autres droits réels à des tiers, aucune résiliation du 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 suivant la date à laquelle la mise en demeure d'exécuter aura été dénoncée aux titulaires de ces droits réels.

Si dans le 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. Dans ce cas, le **BAILLEUR** aura la faculté de se substituer au **PRENEUR** dans la charge des emprunts avec l'accord du prêteur.

### **16. DIAGNOSTICS**

L'ensemble de ces diagnostics, dont le Bailleur a remis une copie au Preneur dès avant ce jour pour sa parfaite information a été établi par la société [ • ] . *En cours*

Le Bailleur ne garantit pas le contenu de ce rapport établi sous la seule responsabilité de son auteur. Le Preneur déclare avoir parfaite connaissance du diagnostic susvisé et vouloir en faire son affaire personnelle sans recours ni obligation contre le Bailleur.

Demeurent ci-annexées :

- la copie des attestations de compétence, d'assurance et l'attestation sur l'honneur du diagnostiqueur susnommé,
- la copie des diagnostics.

Le Preneur entend s'en tenir aux diagnostics communiqués par le VENDEUR, dès avant ce jour, le dispensant de la réalisation de nouveaux diagnostics, voulant et entendant faire son affaire de la situation des biens au regard desdites réglementations, l'immeuble existant en état de péril état destiné à être démoli.

### **16.1. SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD DES RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES**

Il résulte des dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement ce qui suit :

*« I.- Les acquéreurs ou locataires de Biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le Bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.*

*A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.*

*II.- En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.*

*L'état des risques naturels et technologiques, fourni par le Bailleur, est joint aux baux commerciaux mentionnés aux articles L. 145-1 et L. 145-2 du code de*

commerce.

*III.- Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.*

*IV.- Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le Bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.*

*V.- En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.*

*VI.- Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article.*

*VII. — Le présent article n'est pas applicable aux conventions mentionnées aux articles L. 323-14 et L. 411-37 du code rural et de la pêche maritime. »*

### **16.1.1. Etat des risques et pollutions**

Les informations mises à disposition par le préfet font mention de l'existence des risques majeurs suivants :

[ • ]

### **16.1.2. Concernant les sinistres (L. 125-5 IV du Code de l'environnement)**

Le BAILLEUR déclare que depuis qu'il est propriétaire, les Biens n'ont pas subi de sinistre susceptible de donner lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances et que par ailleurs, il n'a pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

Le PRENEUR informé de ladite situation s'oblige à en faire son affaire personnelle sans recours contre le BAILLEUR.

### **16.2. DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

L'article L134-3 du Code de la Construction et de l'Habitation dispose dans son second alinéa, que *"Lorsque l'immeuble est offert à la vente ou à la location, le propriétaire tient le diagnostic de performance énergétique à la disposition de tout candidat acquéreur ou locataire"*.

L'article L 134-3-1 du même code dispose quant à lui que *"En cas de location de tout ou partie d'un immeuble bâti, le diagnostic de performance énergétique prévu par l'article L. 134-1 est joint à des fins d'information au contrat de location lors de sa conclusion, sauf s'il s'agit d'un contrat de bail rural ou lorsque ce sont des contrats de location saisonnière"*.

En conséquence, les Parties reconnaissent avoir été informées des dispositions des articles L 134-1 à 134-5 et L 271-4 II du Code de la construction et de l'habitation :

#### Article L134-1

*Le diagnostic de performance énergétique d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment est un document qui comprend la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée pour une utilisation standardisée du bâtiment ou de la partie de bâtiment et une classification en fonction de valeurs de référence afin que les consommateurs puissent comparer et évaluer sa performance énergétique. Il est accompagné de recommandations destinées à améliorer cette performance.*

*Il est établi par une personne répondant aux conditions prévues par l'article L. 271-6.*

*Sa durée de validité est fixée par décret.*

#### Article L134-2

*Lors de la construction d'un bâtiment ou d'une extension de bâtiment, le maître de l'ouvrage fait établir le diagnostic mentionné à l'article L. 134-1, qui indique, à partir du 1er janvier 2013, les émissions de gaz à effet de serre de ce bâtiment, estimées suivant une méthode de calcul adaptée aux bâtiments neufs et tenant compte des différents usages des énergies. Il le remet au propriétaire du bâtiment au plus tard à la réception de l'immeuble.*

#### Article L134-3

*En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, le diagnostic de performance énergétique est communiqué à l'acquéreur dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6. Lorsque l'immeuble est offert à la vente ou à la location, le propriétaire tient le diagnostic de performance énergétique à la disposition de tout candidat acquéreur ou locataire.*

#### Article L134-3-1

*En cas de location de tout ou partie d'un immeuble bâti, le diagnostic de performance énergétique prévu par l'article L. 134-1 est joint à des fins d'information au contrat de location lors de sa conclusion, sauf s'il s'agit d'un contrat de bail rural ou lorsque ce sont des contrats de location saisonnière.*

*Le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique.*

#### Article L134-4

*Dans certaines catégories de bâtiments, le propriétaire ou, s'il y a lieu, le gestionnaire affiche à l'intention du public le diagnostic mentionné à l'article L. 134-1 valide.*

#### Article L134-4-1

*Un diagnostic de performance énergétique est réalisé pour les bâtiments équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement dans un délai de cinq ans à compter du 1er janvier 2012.*

*Les bâtiments à usage principal d'habitation en copropriété de cinquante lots ou plus, équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement, et dont la date de dépôt de la demande de permis de construire est antérieure au 1er juin 2001, sont exemptés de la disposition de l'alinéa précédent.*

*Dans ces bâtiments, un audit énergétique doit être réalisé. Le contenu et les modalités de réalisation de cet audit sont définis par décret en Conseil d'Etat.*

#### Article L134-4-2

*Les personnes qui établissent les diagnostics de performance énergétique les transmettent à des fins d'études statistiques, d'évaluation et d'amélioration méthodologique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie, qui rend disponibles auprès des collectivités territoriales concernées les résultats statistiques de ces études, selon des modalités définies par décret en Conseil d'Etat.*

#### Article L134-4-3

*A compter du 1er janvier 2011, en cas de vente ou de location d'un bien immobilier, le classement du bien au regard de sa performance énergétique est mentionné dans les annonces relatives à la vente ou la location, selon des modalités définies par décret en Conseil d'Etat.*

#### Article L134-5

*Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent chapitre.*

Art. L. 271-4 II

*L'acquéreur ne peut se prévaloir à l'encontre du propriétaire des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative*

[ • ]

### **16.3. REGLEMENTATION SUR LE SATURNISME**

Le BIEN objet des présentes ayant été construit avant le 1<sup>er</sup> janvier 1949 et étant affecté en tout ou en en partie à un usage d'habitation, entre dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la santé publique et des articles suivants.

[ • ]

Ces recherches ont conclu à la **présence de revêtements contenant du plomb.**

Le PRENEUR déclare en avoir parfaite connaissance et avoir été averti par le Notaire soussigné que les travaux destinés à éradiquer la présence de plomb doivent alors être effectués aux frais du propriétaire et qu'il lui incombe de communiquer aux occupants du bien dont il s'agit, et à toute personne physique ou morale appelée à effectuer des travaux dans ledit bien, le constat susvisé.

Copie du constat des risques d'exposition au plomb pour les parties dites communes est demeurée ci-annexée.

Le Preneur déclare en avoir parfaite connaissance et avoir été averti par le Notaire soussigné que les travaux destinés à éradiquer la présence de plomb doivent alors être effectués aux frais du propriétaire et qu'il lui incombe de communiquer aux occupants du bien dont il s'agit, et à toute personne physique ou morale appelée à effectuer des travaux dans ledit bien, le constat sus-visé.

Copie des constats de risques d'exposition au plomb pour les parties dites privatives est demeurée ci-annexée.

### **16.4. REGLEMENTATION SUR L'AMIANTE**

[ • ]

Ces recherches ont conclu à

### **16.5. ETAT PARASITAIRE**

[ • ]

### **16.6. CONTROLE DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE**

[ • ]

## **16.7. CONTROLE DE L'INSTALLATION DE GAZ**

[ • ]

## **16.8. MERULES**

Le BAILLEUR déclare que l'Immeuble n'est pas situé dans une zone définie par arrêté préfectoral où ont été identifiés des foyers de mérules, et qu'à sa connaissance l'immeuble n'est pas infesté par la présence de mérule, ainsi qu'il est corroboré par un courriel établi par la Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement de la Préfecture de la Région Ile-de-France, en date du xxx dont une copie est demeurée ci-annexée après mention.

Le PRENEUR déclare avoir pris connaissance de cette situation et être informé de l'obligation qui lui est faite comme à tout occupant de l'Immeuble de déclarer à la mairie, le cas échéant, la présence de mérule dans l'Immeuble.

## **16.9. ASSAINISSEMENT**

Le BAILLEUR déclare que l'Immeuble est raccordé à l'assainissement communal, mais ne garantit aucunement la conformité des installations aux normes actuellement en vigueur.

## **17. PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT**

Les Parties déclarent être informées des dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'Environnement ci-après relatées :

*"Lorsqu'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.*

*Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.*

*A défaut, et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente."*

Observation étant ici faite que ces dispositions ne trouvent à s'appliquer qu'en matière de vente.

Toutefois, pour la parfaite information du Preneur, le BAILLEUR déclare :

### **17.1. ÉTAT ENVIRONNEMENTAL DE L'IMMEUBLE – SECTEURS D'INFORMATION SUR LES SOLS**

#### Déclarations du BAILLEUR

Dans l'attente de l'élaboration par l'État des secteurs d'informations sur les sols mentionnés à l'article L. 125-6 du Code de l'environnement, le BAILLEUR déclare que les informations environnementales dont il dispose sont exposées aux paragraphes

suiuants relatifs aux installations classées pour la protection de l'environnement et aux déchets.

## **17.2. ÉTAT ENVIRONNEMENTAL DE L'IMMEUBLE – INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT**

### Déclarations du BAILLEUR

En conséquence, le BAILLEUR a effectué des vérifications auprès des sites BASOL et BASIAS dont il résulte l'absence d'installations classées ou déclarées.

En outre le BAILLEUR a consulté la Préfecture des Hauts de Seine et les informations suivantes ont été communiquées par mail en date du xxx et les informations suivantes ont été communiquées :

« Aucune installation classée déclarée ou enregistrée ni autorisée à cette adresse ».

Sont également demeurés ci-joints et annexés aux présentes, les descriptifs GEORISQUES édités les xxx, desquels il résulte ce qui suit littéralement rapporté par extraits, savoir :

## **17.3. ÉTAT ENVIRONNEMENTAL DE L'IMMEUBLE - DECHETS**

### Déclarations du BAILLEUR

Le BAILLEUR déclare :

- ne pas connaître l'existence de déchets au sens de l'article L. 541-1-1 du Code de l'environnement ;
- qu'il n'a reçu de l'administration, sur le fondement de l'article L. 541-3 du Code de l'environnement, en sa qualité de « producteur » ou de « détenteur » de déchets, aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble. »

## **18. DETECTEUR DE FUMEE**

Le décret numéro 2011-36 du 10 janvier 2011 prescrit d'équiper à compter du 8 mars 2015 chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, d'au moins un détecteur de fumée normalisé.

L'obligation d'installation incombe au propriétaire du logement. Si le logement est mis en location, le propriétaire doit s'assurer de son bon fonctionnement lors de l'établissement de l'état des lieux.

L'obligation d'entretien et son renouvellement incombe à l'occupant du logement, et s'il s'agit d'une société à son représentant légal.

L'obligation d'installation et d'entretien incombe au propriétaire du logement s'il s'agit d'un logement à caractère saisonnier, d'un logement-foyer, d'une résidence hôtelière à vocation sociale, d'un logement de fonction ou d'une location meublée.

Le détecteur de fumée doit être muni du marquage CE et être conforme à la norme européenne harmonisée NF EN 14604.

L'existence d'un tel dispositif doit être notifiée à l'assureur garantissant les dommages d'incendie. Le défaut de notification à l'assureur pourrait engendrer un défaut de prise en charge du sinistre.

Le BAILLEUR déclare ignorer si les logements sont pourvus d'un détecteur de fumée. Le PRENEUR déclare avoir parfaitement connaissance de cette situation et en faire son affaire personnelle.

## **19. DECLARATIONS FISCALES - PUBLICITE FONCIERE**

Le présent bail sera dispensé d'enregistrement et publié au service de la publicité foncière de VANVES 2 conformément aux dispositions de l'article 647 du CGI.

Les Parties requièrent le service de la publicité foncière de publier au fichier immobilier :

- le présent bail emphytéotique.
- Le droit de préférence ci-dessus visé à l'article 15.5.

Les Parties déclarent que le droit de préférence constitue une disposition dépendante du bail emphytéotique comme en étant un corolaire nécessaire et essentiel dans la convention des Parties.

Concernant la Taxe de Publicité Foncière :

Le présent bail concernant des locaux destinés à l'application de la législation sur les habitations à loyer modéré, n'est pas assujéti à la taxe de publicité foncière en application de l'article 1049 du CGI,

Liquidation des droits: Gratis

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière,

Le PRENEUR déclare que le montant de la valorisation des loyers ci-dessus fixés est d'un million quatre cent cinquante-deux mille quarante-quatre euros (1 452 044,00 euros).

Les Parties évaluent le bénéfice éventuel du droit de préférence conféré au Preneur en cas de vente de l'Immeuble par la Commune de CHAVILLE à cent cinquante euros (150,00 euros).

En application des dispositions de l'article 881 K du CGI le présent bail sera assujéti à une contribution de sécurité immobilière au taux de 0,10% calculée sur la base de l'assiette qui précède, soit un million quatre cent cinquante-deux mille quarante-quatre euros (1 452 044,00 euros).

La Contribution de sécurité immobilière étant calculée sur la disposition (dépendante) donnant lieu à la contribution la plus élevée à savoir celle du bail emphytéotique.

Etant ici rappelé que sont exonérées de la taxe sur la valeur ajoutée les locations d'immeubles résultant d'un bail conférant un droit réel conformément aux dispositions de l'article 261 D 1bis du CGI.

## **20. SITUATION HYPOTHECAIRE**

Le BAILLEUR déclare et garantit que les Biens sont libres de tous privilèges et de tous droits réels ainsi qu'il résulte d'un état hypothécaire délivré le [ • ] 2023.

Une copie de ces état hypothécaires est demeurée ci-annexée.

En tout état de cause, le BAILLEUR s'oblige à l'égard du PRENEUR à rapporter la mainlevée de toute sûreté inscrite avant la publication des présentes au fichier immobilier.

## **21. FRAIS**

Tous les frais, droits et émoluments des présentes, ceux des avenants éventuels à intervenir et ceux qui en seront la suite et la conséquence, en ce compris le coût de la

copie exécutoire nominative et de trois copies authentiques (deux destinées au BAILLEUR et une au PRENEUR), seront supportés par le PRENEUR qui s'y oblige.

## **22. POUVOIRS POUR LA PUBLICITE FONCIERE**

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les Parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc habilité et assermenté de la société civile professionnelle dénommée en tête du présent Acte, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

## **23. ELECTION DE DOMICILE**

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

## **24. COPIE EXECUTOIRE**

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

## **25. 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.

## **26. 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.

## **27. PROTECTION DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL PAR L'OFFICE NOTARIAL SOUSSIGNE**

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 partenaires légalement habilités,
- 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 services compétents de l'administration et notamment le service de la publicité foncière et les services fiscaux.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte. Toutefois, aucune donnée n'est transférée en dehors de l'Union Européenne ou de pays adéquats.

Les données sont conservées dans le respect des durées suivantes :

- 30 ans à compter de l'achèvement de la prestation pour les dossiers clients (documents permettant d'établir les actes, de réaliser les formalités)
- 75 ans pour les actes authentiques, les annexes (notamment les déclarations d'intention d'aliéner), le répertoire des actes 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 (CNIL) – www.cnil.fr – 3 place de Fontenoy 75007 Paris.

## **28. 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 sur [ • ] pages**

### **Comprenant**

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

### **Paraphes**

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.

<b>BAILLEUR</b>	
-----------------	--

<b>PRENEUR</b>	
----------------	--

<b>NOTAIRE</b>	
----------------	--