



Parc national
de La Réunion

BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
Séance du 17 novembre 2022

DELIBERATION N° BCA/2022-009

**RELATIVE A LA SIGNATURE D'UN BAIL EMPHYTEOTIQUE DE 30 ANS AVEC LE TCO
POUR LA FUTURE ANTENNE OUEST DU PARC NATIONAL DE LA REUNION
A LENA SUR TROIS BASSINS**

Le Conseil administration du Parc national de La Réunion,

Vu le Code de l'Environnement

Vu le décret n°2007-296 du 5 mars 2007 créant le Parc national de La Réunion,

Vu la délibération CA-2016-016 du 30 novembre 2016 portant délégation du Conseil d'Administration au Bureau et au Président et notamment l'alinéa 18° relatif aux baux supérieurs à 9 ans

Vu le projet de bail emphytéotique entre le Parc National de la Réunion et La COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU TERRITOIRE DE LA COTE OUEST (TCO),

Vu le rapport DIR-2022-11

Après en avoir valablement délibéré à l'unanimité des membres présents ou représentés :

DÉCIDE

ARTICLE 1 :

Le Directeur de l'Etablissement Public du Parc national de La Réunion est autorisé à finaliser et à signer le bail emphytéotique de 30 ans avec le TCO pour la future antenne Ouest du Parc national de la Réunion à LENA sur Trois Bassins ainsi que les documents nécessaires à sa bonne conclusion.



Parc national de La Réunion

ARTICLE 2 :

Le Directeur de l'établissement public est chargé de l'exécution de la présente délibération qui entre en vigueur à la date de sa publication au recueil des actes administratifs du Parc national de La Réunion et conformément au délai fixé par l'article R331-44 du Code de l'environnement.

Adoptée à la Plaine-des-Palmistes, le 17 novembre 2022

Le Président

Éric FERRERE

Le Directeur

Jean-Philippe DELORME

Date de transmission au Commissaire du Gouvernement	25 / 11 / 2022
Date de non opposition du Commissaire du Gouvernement dans le délai des 15 jours	25 / 11 / 2022
Date de transmission au MTES	25 / 11 / 2022
Date de transmission au Contrôleur Budgétaire Régional	
Date de non opposition du Contrôleur Budgétaire Régional dans le délai des 15 jours	
Date de publication au RAA	25 / 11 / 2022
Date d'affichage	
Date de retrait	

SOUS PRÉFECTURE DE SAINT-BENOIT

25 NOV. 2022

ARRIVÉE

Bureau du Conseil d'administration

Séance du 17 novembre 2022

Rapport n° DIR-2022-11

Objet : Signature d'un bail emphytéotique de 30 ans avec le TCO pour la future antenne Ouest du Parc national de la Réunion à LENA sur Trois Bassins

Contexte et objet

L'antenne du secteur Ouest du Parc national de La Réunion est basée depuis la création du PNR au 8 rue François de Mahy, au centre-ville de Trois Bassins, dans les anciens locaux de l'Aménagement des Hauts construits dans les années 1990, appartenant à la commune de Trois Bassins.

Ces locaux sont anciens et comportent de nombreux problèmes mis en évidence, notamment au travers des rapports d'inspection d'hygiène et de sécurité. Ils s'avèrent devenus inadaptés aux activités de l'équipe de secteur, du fait notamment ;

- d'insuffisance de place au regard de la taille de l'équipe et de la volonté d'accueillir du travail occasionnel en site distant pour d'autres agents, ainsi que des besoins de stockage divers,
- des problèmes de vétusté du bâtiment dus essentiellement à des vices de construction qui ont provoqué des phénomènes d'humidité, de salpêtre et d'infiltrations sur tous les murs de la façade ouest orientée côté montagne, ainsi que des infiltrations d'eau de pluie du fait d'une toiture défectueuse,
- des soucis d'instabilité de courant électrique, dont la cause semble difficile à identifier,
- de l'absence d'un local informatique et de stockage des serveurs, climatisé et sécurisé en bonne et due forme,
- de l'absence de possibilité d'accueillir des grandes réunions dépassant 12 personnes,
- une impossibilité de stockage des véhicules de services à proximité immédiate des locaux, accueillis depuis plusieurs années à plusieurs kilométrés sur le site de LENA à la sortie du bourg de Trois Basins dans le cadre d'une convention avec le TCO.

Il est à noter que la commune souhaite pouvoir disposer à nouveau de ces locaux pour y loger ses propres services et est en attente du départ de l'Antenne Ouest du PNR.

Pour toutes ces raisons, l'établissement public s'est mis en recherche de nouveaux locaux ou solutions depuis 2017. Parmi diverses solutions identifiées, la possibilité d'utiliser la Maison Benard située au cœur d'un ancien domaine agricole de 19 000 m² (devenu L'Espace Numérique et Artistique du TCO à Trois Bassins, à travers la réhabilitation de cette bâtisse principale insalubre du domaine dont le TCO n'avait pas identifié d'usage spécifique) a abouti à un accord de principe

entre le PNR et le TCO, validé par les instances de chaque partie (délibération du conseil communautaire du TCO du 2 décembre 2019).

Parallèlement à un projet de réhabilitation financé sur Plan France Relance ETAT actuellement au stade de démarrage du chantier pour une durée de 14 mois, un projet de Bail emphytéotique à un coût symbolique d'un euro / m² et d'une durée de 30 ans a été élaboré, tenant compte de l'investissement fait par le PNR sur la réhabilitation du bâtiment (cf. projet de bail joint au rapport)

Un bail emphytéotique (ou emphytéose) est un bail immobilier ou contrat de location dont la durée est extrêmement longue, pouvant aller jusqu'à 99 ans.

Ce type de bail confère au preneur (locataire) un droit réel sur le bien donné à bail (terrain, bien immobilier...). Il appartient au preneur d'exploiter et d'améliorer le fonds en contrepartie d'un faible loyer. Ces améliorations bénéficient en fin de bail au propriétaire sans qu'aucune indemnité ne soit due au locataire.

En clair, le locataire est un « quasi-propriétaire » du bien pour lequel il paie un loyer modique en raison de la durée du contrat.

La conclusion d'un bail emphytéotique nécessite le recours à un notaire pour être valable en raison notamment d'une publication obligatoire au bureau des hypothèques territorialement compétentes.

On peut souligner que ce projet d'installation d'une antenne administrative du PNR, au-delà de procurer des conditions de travail adaptées aux personnels, s'intègre dans une dynamique locale citoyenne existante, avec la valorisation de plusieurs espaces fonciers du domaine déjà conventionnés par le TCO à titre gratuit au PNR. On y compte notamment la création d'un arboretum à titre conservatoire sur 5200 m², et d'un espace foncier de 2700 m² à vocation de verger et de pépinière associatifs, complétant un espace de vie sociale sous forme de jardin partagé avec les habitants. L'ensemble étant cadré par le premier Projet Educatif Expérimental de Territoire (PEET) porté par le PNR dans le cadre de sa stratégie éducative et de sensibilisation.

Le chantier de réhabilitation ayant démarré en octobre 2022, le TCO, bailleur, souhaite une signature du bail aussitôt que possible.

Par délibération du Conseil d'Administration du 28 novembre 2016-017-2, art.1 alinéa 17, le directeur, en sa qualité de représentant de l'établissement public Parc national de la Réunion, dispose du pouvoir de signer « les baux et locations immobilières d'une durée inférieure ou égale à 9 ans ».

Objet de la délibération du Conseil d'Administration

Le Bureau du Conseil d'administration ayant reçu délégation du CA par délibération n° CA-2016-016 alinéa /18° du 30 novembre 2016 pour « les baux et locations immobilières d'une durée supérieure à 9 ans », il est proposé au Bureau de bien vouloir autoriser le directeur du Parc national de La Réunion à finaliser et à signer le bail de la future Antenne Ouest du Parc national de La Réunion à LENA d'une durée de 30 ans avec le TCO et les documents relatifs à la bonne conclusion de celui-ci.

100219901 TB/SRO/

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

A SAINT-GILLES-LES-BAINS (La Réunion), 183-183 Bis, Rue du Général de Gaulle, au siège de l'Office Notarial,

Maître Thomas BERARD, Notaire membre de la Société par Actions Simplifiée dénommée « SAS NOT'AVENIR », titulaire d'offices notariaux,

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

ONT COMPARU

La **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU TERRITOIRE DE LA COTE OUEST (TCO)**, communauté d'agglomération régie notamment par les dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), et notamment de sa cinquième partie, Livre II, chapitre VI, dont l'adresse est à LE PORT (97420), 1 rue Eliard Laude, identifiée au SIREN sous le numéro 249 740 101, ledit territoire créé aux termes des Arrêtés Préfectoraux en date des 31 décembre 2001 et 17 juillet 2002.

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

D'UNE PART

Le **PARC NATIONAL DE LA REUNION**, Etablissement public national à compétence territoriale limitée dont le siège est à LA PLAINE-DES-PALMISTES (97431), 258 rue de la République, identifiée au SIREN sous le numéro 200008357.

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

D'AUTRE PART

LESQUELS se présentent devant le notaire soussigné pour constater par acte authentique la convention de bail emphytéotique conformément aux articles L 451-1 à L 451-13 du Code rural et de la pêche maritime qu'ils viennent de conclure entre eux.

PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- La COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU TERRITOIRE DE LA COTE OUEST (TCO) est représentée à l'acte par Monsieur Emmanuel SERAPHIN, agissant en sa qualité de Président du TCO, nommé à cette fonction aux termes d'une délibération du Conseil Communautaire de la communauté d'agglomération du Territoire de la Côte Ouest en date du 16 juillet 2020 ci-annexée.

Et, spécialement habilité à l'effet des présentes aux termes d'une délibération du Bureau communautaire du TCO en date du 02 décembre 2019, affaire numéro 2019_142_BC_21, télétransmise à la Préfecture de La REUNION, le 09 décembre 2019 dont une copie par extrait du procès-verbal de ladite délibération est demeurée ci-annexée après mention.

{ Le PARC NATIONAL DE LA REUNION est représentée à l'acte par

Commenter [SR]: Pouvoirs à transmettre

LESQUELS se présentent devant le notaire soussigné pour constater par acte authentique la convention de bail emphytéotique conformément aux articles L 451-1 à L 451-13 du Code rural et de la pêche maritime qu'ils viennent de conclure entre eux.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les parties attestent pour elles-mêmes et pour leurs représentants que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent à l'acte et elles déclarent notamment :

- que, sauf mention en tête des présentes, elles sont régies par le droit français ;
- que leur situation fiscale telle que mentionnée aux présentes est exacte ;
- que leurs éléments caractéristiques énoncés en tête des présentes les concernant tels que : siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts ;
- qu'elles ne font pas et n'ont jamais fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de leurs biens ;
- qu'elles ne sont concernées par aucune demande en nullité ou dissolution ;
- qu'elles ne sont soumises à quelque titre que ce soit, à une mesure ou un état pouvant restreindre leur capacité ou leurs pouvoirs ;
- que les pouvoirs de leurs mandataires tels que mentionnés en tête des présentes sont exacts, ont été valablement constitués et n'ont pas été révoqués ;
- qu'elles ont, ainsi que leurs représentants, la capacité légale et ont obtenu tous les consentements et autorisations de leurs organes sociaux et, le cas échéant, des autorités administratives compétentes, et tous autres consentements et autorisations nécessaires afin de les autoriser à conclure et exécuter les obligations résultant des présentes ;
- que la formation et l'exécution des présentes ne contreviennent à aucun contrat ou engagement important auquel elles sont parties, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui leur est opposable et dont le non-respect pourrait avoir une incidence négative ou faire obstacle à la bonne exécution des engagements résultant des présentes.

INTERVENANT

Monsieur Gilles LE PODER, comptable du Centre des Finances Publiques du PORT (97420), demeurant ès-qualités à LE PORT (97420), Trésor Public, 4 avenue des Chagos,

À l'effet de prendre connaissance des modalités de paiement de la redevance capitalisée, ci-après énoncées.

A ce non présent mais représenté par Mademoiselle Valérie MAILLOT, collaboratrice au sein de l'office notarial de Maître Thomas BERARD notaire à SAINT GILLES LES BAINS (Réunion), 183 rue du Général de Gaulle, en vertu des pouvoirs qui lui ont été consentis aux termes d'une procuration sous seing privé, ci-annexée après mention.

EXPOSE

Préalablement au bail emphytéotique objet des présentes, et pour sa compréhension, il est exposé ce qui suit :

DELIBERATION DU BUREAU COMMUNAUTAIRE DU TCO EN DATE DU 02 DECEMBRE 2019 AFFAIRE NUMERO 2019_142_BC_21 : MISE A DISPOSITION DE LA MAISON BENARD A TROIS-BASSINS POUR L'IMPLANTATION DE L'ANTENNE OUEST DU PARC NATIONAL DE LA REUNION - CONCLUSION D'UN BAIL EMPHYTEOTIQUE.

Aux termes de la délibération du Bureau Communautaire du TCO en date du 02 décembre 2019 affaire numéro 2019_142_BC_21, il a été approuvé ce qui suit tel que littéralement rapporté :

« Contexte

Le Parc National de la Réunion (PNR) dispose actuellement de locaux au centre-ville de TROIS-BASSINS. Cependant ceux-ci ne sont plus adaptés au besoin des effectifs et ne permettent pas la sécurisation des véhicules de services qui sont régulièrement la cible d'actes de vandalisme.

Le Parc National recherche de nouveaux locaux en vue de déplacer l'antenne ouest et souhaite maintenir sa présence sur la commune de TROIS-BASSINS identifiée comme « carrefour des Hauts de l'Ouest ». L'objectif visé est d'améliorer la fonctionnalité de l'antenne par rapport à son implantation sur le territoire participer à une dynamique territoriale avec tous les acteurs et offrir aux équipes de meilleures conditions de travail.

Le Parc National a manifesté son intérêt pour le bien nommé « Maison Bénard » implanté sur le domaine de l'ancien centre de vacances du Port, qui accueille aujourd'hui l'Espace Numérique et Artistique de TROIS-BASSINS, propriété du TCO (parcelle AE 257).

Par la délibération N°2018_004_BC4, le Bureau communautaire a validé le principe d'une mise à disposition de la Maison Bénard au PNR, avec une autorisation d'accès au site pour les besoins d'études et de diagnostic. De même, une convention anticipée a été signée en date du 27 mars 2018 pour l'utilisation de cinq places de parking par le PNR sur site.

En Octobre 2018, le PNR informe le TCO que la consultation lancée pour un marché d'Assistance à maîtrise d'ouvrage pour la conception et la construction d'un bâtiment à énergie positive a été fructueuse. Une consultation pour maîtrise d'ouvrage a été lancée par le PNR le 18 octobre 2019.

(...)

Le projet

Le parc souhaite disposer d'un outil au service de la transmission des savoirs. Pour cela l'établissement public vise une opération de réhabilitation de la « Maison Bénard » empreint d'une démarche de haute qualité environnementale et de haute performance énergétique. Le PNR souhaite un bâtiment qui illustre ses valeurs et objectifs (architecture et parti pris) avec accueil du public sur site et des partenaires, des espaces de respiration et d'interprétation.

Par ailleurs un arboretum et une pépinière de plantes endémiques arboreront les lieux pouvant donner place à des visites et animations sur site.

Le projet est aussi doté d'une dimension scientifique du fait que sa mise en place dans un tel environnement (altitude et historique des sols) est inédite. Par

conséquent les différents processus appliqués feront l'objet de relevés scientifiques et d'analyses par le Conservatoire Botanique et le Parc National.

(...)

Le montage

Dans le cadre de la mise à disposition de la maison Bénard, il est prévu la conclusion d'un bail emphytéotique notarié avec le PNR.

Le service des Domaines a régulièrement été saisi en date du 21/10/2019.

Il est proposé de retenir un montant de loyer modique correspondant à 1€/m² / an (sur 30 ans), soit 10 470 € sur les 30 ans. Ce loyer est justifié par le montant important des investissements réalisés par le futur preneur (1.4 millions d'euros), quasi équivalent à la valeur vénale du bien loué. Ces investissements bénéficieront au TCO propriétaire au terme du contrat.

Le bail emphytéotique comporte les clauses essentielles suivantes :

- Désignation : le bâtiment à réhabiliter implanté sur la parcelle actuelle AE 257, qui fera l'objet de découpage cadastral (environ 489 m²) dénommé « Maison Bénard » sur le plan ci-joint.

- Durée de 30 ans

- Objet : implantation de l'antenne ouest du PNR

- Redevance de 1 €/m² /an soit 10 470 € sur les 30 ans

- A l'issue du bail emphytéotique, toutes les constructions ou améliorations réalisées par l'emphytéote bénéficient au propriétaire sans indemnité

- Constitution et acquisition de droits réels : le bail confère à l'emphytéote un droit réel immobilier susceptible d'hypothèque et peut être cédé dans les formes prescrites pour la saisie immobilière.

(...)

A reçu un avis favorable en Conférence Des Maires du 21/11/2019.

A reçu un avis favorable en Commission Aménagement, Habitat, Economie et Tourisme du 14/11/2019.

A reçu un avis favorable en Commission Affaires Générales du 12/11/2019.

LE BUREAU COMMUNAUTAIRE,

Où l'exposé du Président de séance,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ ET À L'UNANIMITÉ DÉCIDE DE :

- APPROUVER la conclusion d'un bail emphytéotique sur le bien sus visé, dénommé « Maison Bénard », d'une surface utile de 349 m², au profit du Parc National de la Réunion pour une durée de 30 ans moyennant une redevance de 1€/m²/an soit un total de 10 470€ sur les 30 ans, et aux autres conditions susvisées ; dont la prise en charge des travaux de réhabilitation par le Parc National de La Réunion,

- AUTORISER le Président du TCO à signer ledit bail emphytéotique et tous les actes correspondants. »

Une copie de ladite délibération du Bureau communautaire du TCO.

Le représentant du TCO 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 (2) mois prévu par l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales s'est écoulé sans que le TCO ait reçu notification d'un recours devant le Tribunal administratif par le représentant de l'Etat dans le département pour acte contraire à la légalité, ainsi que son représentant susnommé le déclare.

Une copie de la demande d'évaluation notifiée au service des domaines en date du 18 octobre 2019 est ci-annexée après mention.

Le **BAILLEUR** déclare ne pas avoir réceptionné de réponse concernant l'évaluation du bien objet des présentes.

L'**EMPHYTEOTE** déclare que concernant l'accueil au public sur site, le public sera effectivement accueilli sur l'arboretum de l'espace foncier attenant à l'immeuble bâti (à savoir les espaces de respiration et d'interprétation aménagés pour cela), mais il précise qu'il n'est pas prévu d'accueil du public dans l'immeuble bâti.

CECI EXPOSE, il est passé au bail emphytéotique objet des présentes.

BAIL EMPHYTÉOTIQUE

La COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU TERRITOIRE DE LA COTE OUEST (TCO), **BAILLEUR** donne à bail emphytéotique, conformément aux articles L 451-1 à L 451-13 du Code rural et de la pêche maritime, à PARC NATIONAL DE LA REUNION **EMPHYTEOTE** qui accepte, le bien dont la désignation suit.

Le bail emphytéotique sera régi par les dispositions des articles L. 451-1 à L. 451-13 du Code rural et de la pêche maritime, sauf les éventuelles dérogations apportées par les présentes aux règles édictées par lesdits textes, sans qu'il ne soit porté atteinte au caractère emphytéotique dudit Bail.

IDENTIFICATION DU BIEN

DÉSIGNATION

Sur la commune de LES TROIS-BASSINS (RÉUNION) 97426,
Une parcelle de terrain bâti,

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AE	1017	LOT AGRICOLE DE LA PTE RAV	00 ha 06 a 02 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Division cadastrale

La parcelle originellement cadastrée section AE numéro 257 lieudit LOT AGRICOLE DE LA PTE RAV pour une contenance de un hectare quatre-vingt-douze ares quarante-neuf centiares (01ha 92a 49ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance.

De cette division sont issues les parcelles suivantes.

- La parcelle objet des présentes cadastrée section AE numéro 1017 ;
- Le **BAILLEUR** conserve la propriété et la jouissance de la parcelle désormais cadastrée section AE numéro 1016 lieudit LOT AGRICOLE DE LA PTE RAV pour une contenance de un hectare quatre-vingt-six ares quarante-sept centiares (01ha 86a 47ca).

Cette division résulte d'un document modificatif du parcellaire dressé par géomètre expert à _____, le _____ sous le numéro _____.

Une copie de ce document est annexée.]

Commenter [SR]: A transmettre

Ce document est annexé à l'extrait cadastral modèle 1, délivré par le service du cadastre, dont le notaire soussigné requiert la publication de l'ensemble des divisions parcellaires relatées sur l'extrait de plan, y compris celles éventuellement non visées par l'opération immobilière objet des présentes, auprès du service de la publicité foncière compétent, simultanément aux présentes.

Observations concernant la surface et les limites

La contenance cadastrale est généralement obtenue par mesures graphiques relevées sur le plan cadastral à partir des limites y figurant.

Cette contenance et ces limites n'ont qu'une valeur indicative, le cadastre n'étant pas un document à caractère juridique mais un document à caractère fiscal servant essentiellement au calcul de l'impôt.

La superficie réelle est obtenue à partir des mesures prises sur le terrain et entre les limites réelles, c'est-à-dire définies avec les propriétaires riverains. Seules les limites et superficies réelles déterminées par un géomètre-expert sont garanties.

L'EMPHYTEOTE déclare en avoir été informé, et qu'il a la possibilité, s'il le désire, de demander à ses frais à un géomètre-expert la détermination des limites et la superficie réelle.

Cette intervention éventuelle ne remettra pas en cause les engagements résultant des présentes.

Les parties reconnaissent que le notaire soussigné a tout spécialement attiré leur attention sur la différence de superficie existant très fréquemment entre la superficie cadastrale indiquée ci-dessus au paragraphe "désignation" et la superficie réelle sur le terrain. Il a également attiré leur attention sur les problèmes de mitoyennetés de parcelles, d'emplacement des bornes et des clôtures.

Elles reconnaissent que le notaire soussigné leur a vivement conseillé de faire établir un procès-verbal de bornage contradictoire par un géomètre-expert afin d'établir la superficie arpentée réelle de la parcelle objet des présentes, et de déterminer l'emplacement des bornes et clôtures afin d'éviter tout contentieux ultérieur.

Les parties déclarent :

- Avoir parfaite connaissance de tout ce qui précède,
- Faire leur affaire personnelle de l'absence de tout bornage concernant ledit bien
- Décharge le notaire soussigné de toute responsabilité si une difficulté devait survenir à cet égard.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Gina GRONDIN notaire à SAINT PAUL (Réunion) le 20 janvier 2005, publié au service de la publicité foncière de SAINT-PIERRE-DE-LA-REUNION le 16 mars 2005, volume 2005P, numéro 1772.

CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE D'EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT

Aux termes d'un acte sous-seing privé en date du 07 mai 2021, le BAILLEUR a mis à disposition de **L'EMPHYTEOTE**, cinq (5) emplacements de parking pour voiture, qui se situe sur la parcelle cadastrée AE numéro 1016, restant la propriété et la jouissance du **BAILLEUR**.

Une copie de la convention est demeurée ci-annexée.

L'autorisation, de nature précaire et révocable, a été consentie pour la période du 1^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2022.

L'EMPHYTEOTE déclare en avoir parfaite connaissance et en fait son affaire personnelle.

ACCÈS AU BIEN

Le **BAILLEUR** déclare que l'accès au bien s'effectue depuis la route Hubert Delisle, par le chemin dénommé chemin des Jacarandas qui fait l'objet de la constitution de servitude visée ci-après.

SERVITUDES

LE BAILLEUR déclare qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur les immeubles loués et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune autre que celles éventuellement indiquées au présent acte.

Par arrêté n°2019-3554/SG/DRECV en date du 19 novembre 2019, en cours de publication auprès du service de la publicité foncière de SAINT DENIS (Réunion), Monsieur le Préfet de la Réunion a statué favorablement à l'établissement des servitudes sur fonds privés, dont le bien objet des présentes, pour le projet de création d'une Chaîne de refoulement d'Eau dans les Hauts de l'Ouest.

Une copie dudit arrêté est demeurée ci-annexée.

CONSTITUTION DE SERVITUDE(S)

I/ SERVITUDE DE PASSAGE

NATURE DE LA SERVITUDE

A titre de servitude réelle et temporaire, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, ce qui est accepté par son occupant, le temps de la durée du bail objet des présentes :

- un droit de passage en tout temps et heures et avec tous véhicules,
- un droit de passage en tréfonds de toutes canalisations tant d'alimentation en eau que d'évacuation des eaux usées, et de toutes lignes souterraines.

Fonds dominant

Occupant :

Le **PARC NATIONAL DE LA REUNION**, sus-désigné, **EMPHYTEOTE** aux présentes.

Désignation :

Sur la commune de LES TROIS-BASSINS (RÉUNION) 97426,
Une parcelle de terrain bâti,

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AE	1017	LOT AGRICOLE DE LA PTE RAV	00 ha 06 a 02 ca

Effet relatif :

Bail objet des présentes et qui sera publiée en même temps que les présentes auprès du service de la publicité foncière compétent.

Fonds servant

Propriétaire :

La **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU TERRITOIRE DE LA COTE OUEST (TCO)**, sus-désignée, **BAILLEUR** aux présentes.

Désignation :

Sur la commune de LES TROIS-BASSINS (RÉUNION) 97426,
Une parcelle de terrain bâti,

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AE	1016	LOT AGRICOLE DE LA PTE RAV	01 ha 86 a 47 ca

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

Effet relatif :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Gina GRONDIN notaire à SAINT PAUL (Réunion) le 20 janvier 2005, publié au service de la publicité foncière de SAINT-PIERRE-DE-LA-REUNION le 16 mars 2005, volume 2005P, numéro 1772.

INDEMNITÉ

Cette constitution de servitude est consentie sans aucune indemnité distincte du prix.

MODALITÉS D'EXERCICE DE LA SERVITUDE

Ce droit de passage profitera aux emphytéotes actuels et successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Son emprise est figurée sous teinte orange au plan annexé approuvé par les parties.

Le passage devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner.

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

Les frais d'entretien de ce droit de passage seront répartis à parts égales entre les différents fonds servants et dominats.

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.

Concernant les réseaux, l'occupant du fonds dominant assurera l'entretien de ses gaines et canalisations par les seuls services compétents à ses frais exclusifs ainsi que leur remise en état si nécessaire.

L'utilisation de ce passage en tréfonds et les travaux tant d'installation que d'entretien ne devront pas apporter de nuisances ni de moins-values au fonds servant. A ce droit de passage en tréfonds s'accompagne également la mise en place des compteurs en surface ou enterrés.

PUBLICITÉ FONCIÈRE

Cette convention sera publiée au service de la publicité foncière compétent aux fins d'information (Décret n°55-22 du 4 janvier 1955 article 37 1 2°).

CONTRIBUTION DE SÉCURITÉ IMMOBILIÈRE

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à mille euros (1 000,00 eur).

II/ SERVITUDE DE FOSSE SEPTIQUE

Commenter [SR]: Clause à valider

NATURE DE LA SERVITUDE

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant concède au propriétaire du fonds dominant une servitude de raccordement et d'épandage non aedificandi.

Fonds dominant**Occupant :**

Le **PARC NATIONAL DE LA REUNION**, sus-désigné, **EMPHYTEOTE** aux présentes.

Désignation :

Sur la commune de **LES TROIS-BASSINS (RÉUNION) 97426**,
Une parcelle de terrain bâti,

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AE	1017	LOT AGRICOLE DE LA PTE RAV	00 ha 06 a 02 ca

Effet relatif :

Bail objet des présentes et qui sera publiée en même temps que les présentes auprès du service de la publicité foncière compétent.

Fonds servant**Propriétaire :**

La **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU TERRITOIRE DE LA COTE OUEST (TCO)**, sus-désignée, **BAILLEUR** aux présentes.

Désignation :

Sur la commune de **LES TROIS-BASSINS (RÉUNION) 97426**,
Une parcelle de terrain bâti,

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AE	1016	LOT AGRICOLE DE LA PTE RAV	01 ha 86 a 47 ca

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

Effet relatif :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Gina GRONDIN notaire à SAINT PAUL (Réunion) le 20 janvier 2005, publié au service de la publicité foncière de SAINT-PIERRE-DE-LA-REUNION le 16 mars 2005, volume 2005P, numéro 1772.

INDEMNITÉ

Cette constitution de servitude est consentie sans aucune indemnité distincte du prix.

MODALITÉS D'EXERCICE DE LA SERVITUDE

Cette servitude profitera aux propriétaires et occupants actuels et successifs du fonds dominant, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

La servitude non aedificandi est conventionnellement définie entre les parties comme une servitude interdisant l'édification de toutes sortes de constructions, mêmes enterrées, quelles qu'en soit la destination et la superficie, qu'elles soient temporaires ou définitives, démontables ou non, ainsi que l'installation de voiries et emplacements de stationnement, et la plantation d'arbres de hautes tiges, sur l'assiette de l'épandage et de ses canalisations reliées à la fosse septique située sur le fonds dominant, telle que son assiette figure sous teinte jaune sur le plan de masse demeuré joint aux présentes après visa des parties.

Son emprise est figurée sous teinte jaune au plan annexé approuvé par les parties.

Le propriétaire du fonds servant s'engage à :

- S'abstenir de tout acte de nature à nuire au bon fonctionnement, à l'entretien et à la conservation de la fosse septique, des drains filtre à sable et des canalisations d'eaux usées ;
- Permettre de jour comme de nuit aux agents techniques d'accéder auxdites canalisations et réseaux pour la surveillance, l'entretien et la conservation des ouvrages.

Le propriétaire du fonds dominant assurera l'entretien à ses frais exclusifs des gaines et canalisations par les seuls services compétents ainsi que leur remise en état si nécessaire.

Le propriétaire du fonds dominant devra faire exécuter les travaux nécessaires par les services compétents selon les règles de l'art, et remettre le fonds servant dans son état primitif dès leur achèvement.

Cette servitude est consentie à titre gratuit.

PUBLICITÉ FONCIÈRE

Cette convention sera publiée au service de la publicité foncière compétent aux fins d'information (Décret n°55-22 du 4 janvier 1955 article 37 1 2°).

CONTRIBUTION DE SÉCURITÉ IMMOBILIÈRE

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à mille euros (1 000,00 eur).

CONSISTANCE - REGLEMENTATION

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 de l'EMPHYTEOTE.

L'EMPHYTEOTE supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever le fonds loué, et profitera de celles actives s'il en existe.

2°) Réglementation

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.

Commenter [SR]: A compléter selon date de signature

ETAT DES LIEUX

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

Le Preneur devra à sa sortie restituer les biens donnés à bail en bon état.

Dans le cas où le Preneur n'aurait pas respecté son obligation de restitution des Biens en bon état d'entretien et de réparations de toute nature, un état des lieux de sortie sera effectué et comportera, s'il y a lieu, le relevé et l'estimation des travaux restant à effectuer et les frais et honoraires d'experts et d'architecte.

À défaut d'accord entre les Parties sur le relevé et l'estimation de ces travaux, il y sera procédé avec le concours d'un expert désigné d'un commun accord ou à défaut judiciairement. Les frais de cet expert incomberont au Preneur.

Le Preneur sera alors redevable envers le Bailleur d'une indemnité compensatrice du coût de ces travaux, dont le montant sera déterminé conjointement ou avec le concours d'un expert, dans les conditions ci-dessus.

DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de TRENTE (30) 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, 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, à l'exception des bénéficiaires d'un bail d'habitation.

CONDITIONS DE JOUISSANCE

1°) Jouissance

L'EMPHYTEOTE jouira des immeubles loués raisonnablement 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 pourra librement affecter les lieux loués.

4°) Affichage sur les murs et bâtiments

Ce droit est réservé à l'EMPHYTEOTE pour ses propres productions.

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.

Conformément aux dispositions de l'article L 451-8 deuxième alinéa du Code rural et de la pêche maritime, 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 d'exploitation 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.

9°) 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, sans l'autorisation du **BAILLEUR**, toutes constructions et toutes améliorations.

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.

10°) Droit d'accession

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

11°) 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, à charge d'avertir le **BAILLEUR**.

12°) Fin du bail - Obligation de l'EMPHYTEOTE

Quelle que soit la cause de la fin du bail, à sa sortie, l'**EMPHYTEOTE** devra restituer les lieux en bon état, conformément à l'état des lieux qui aura été dressé comme il est dit ci-dessus, et sauf les modifications et transformations régulièrement autorisées et effectuées au cours du bail. Il ne pourra pas demander au **BAILLEUR** d'indemnité en contrepartie des améliorations qu'il aura effectuées.

CESSION - HYPOTHEQUE - APPORT EN SOCIETE

1°) Cession du bail - Hypothèque

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

2°) Apport à une société

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

REDEVANCE

Le bail est consenti et accepté moyennant une redevance capitalisée de DIX-HUIT MILLE SOIXANTE EUROS (18 060,00 EUR), calculé sur une base de UN EURO par mètre carré par an (1,00 € / m² / an).

PAIEMENT DE LA REDEVANCE

Le paiement s'effectuera suite à la réception par l'EMPHYTEOTE de l'avis des sommes à payer adressé par le receveur communautaire, et au plus tard le ++ 2023.

Le règlement ainsi effectué libérera entièrement l'EMPHYTEOTE.]

Commenter [SR]: Date de paiement à valider entre les parties

REVISION DE LA REDEVANCE

La redevance ci-dessus fixée sera susceptible d'être révisée en cas de changement d'affectation et de mise en place d'une activité économique, le BAILLEUR se réserve le droit de modifier le loyer initial.

Il est ici précisé que l'EMPHYTEOTE destine les locaux à l'implantation de l'antenne ouest du PARC NATIONAL DE LA REUNION.

En cas de changement d'affectation des locaux, le loyer sera révisé sur une base de CINQ EURO par mètre carré par an (5,00 € / m² / an).

CONDITIONS ET DÉCLARATIONS GÉNÉRALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'ÉVICTION

Le BAILLEUR garantit l'EMPHYTEOTE contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le BAILLEUR déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- que le BIEN ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'EMPHYTEOTE un droit quelconque sur le BIEN pouvant empêcher la signature du bail.

GARANTIE HYPOTHÉCAIRE

Le BAILLEUR s'oblige, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions, et à en justifier auprès de l'EMPHYTEOTE.

Un état hypothécaire délivré le 04 janvier 2022 et prorogé le 04 octobre 2022 ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Le BAILLEUR déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

ÉTAT DU BIEN

Le Preneur prend les Biens qu'il déclare connaître, à compter de la date d'effet du Bail, dans l'état où ils se trouvent, sans garantie de la part du Bailleur ni recours contre ce dernier pour quelque cause que ce soit et notamment à raison :

- soit de l'état des constructions et ouvrages en infrastructure et en superstructure, vices de toute nature apparents ou cachés, destination, usage et affectation des Biens au sens de la réglementation en vigueur ;
- soit de la présence d'amiante, de plomb, de termites, de mères, de légionnelles, d'installation fonctionnant au gaz, de l'état du sol et du sous-sol, de la présence de vestiges archéologiques, de fouilles, de carrières, de remblais qui auraient pu être faits sous les Biens et de tous mouvements de terrains qui en résulteraient par la suite, comme de la révélation éventuelle de toute pollution quelles que soient sa nature et son ampleur, de l'existence de réseaux, de fuites, collecteur d'égout, excavation, présence de nappes, voisinage des ouvrages de l'EDF, ou autres ;
- soit de l'exploitation des Biens notamment au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.

Un état des lieux sera établi contradictoirement aux frais de l'EMPHYTEOTE lors de son entrée en jouissance sur convocation de la partie la plus diligente par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au moins 15 jours calendaires à l'avance.

En cas de défaut d'une des parties, l'autre partie établira un état des lieux qu'elle notifiera par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la partie absente.

Le destinataire disposera alors de 30 jours calendaires pour faire ses observations sur tout ou partie du projet ou pour l'accepter. Passé ce délai, son silence vaudra accord et l'état des lieux deviendra définitif et réputé établi contradictoirement.

Le Preneur devra à sa sortie restituer les biens donnés à bail en bon état conformément à l'état des lieux qui aura été dressé et sauf les modifications régulièrement réalisées conformément aux dispositions du présent bail (Observations : l'état de restitution des biens pourra être utilement précisé dans le cadre d'une annexe au bail, par exemple par nature d'élément d'équipement).

Dans le cas où le Preneur n'aurait pas respecté son obligation de restitution des Biens en bon état d'entretien et de réparations de toute nature, cet état des lieux comportera, s'il y a lieu, le relevé et l'estimation des travaux restant à effectuer et les frais et honoraires d'experts et d'architecte.

À défaut d'accord entre les Parties sur le relevé et l'estimation de ces travaux, il y sera procédé avec le concours d'un expert désigné d'un commun accord ou à défaut judiciairement. Les frais de cet expert incomberont au Preneur.

Le Preneur sera alors redevable envers le Bailleur d'une indemnité compensatrice du coût de ces travaux, dont le montant sera déterminé conjointement ou avec le concours d'un expert, dans les conditions ci-dessus.

IMPOTS ET TAXES

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

PRIVILEGE

Le BAILLEUR se réserve son privilège sur tous les objets garnissant le fonds et appartenant au débiteur pour sûreté de toutes redevances qui seront dues en vertu du présent bail.

CONTRAT D'AFFICHAGE

Le BAILLEUR déclare qu'il n'a pas été conclu de contrat d'affichage.

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Plomb

L'immeuble a été construit depuis le 1^{er} janvier 1949, en conséquence il n'entre pas dans le champ d'application des dispositions des articles L 1334-5 et suivants du Code de la santé publique relatifs à la lutte contre la présence de plomb.

Amiante

Aucun état relatif à la présence ou à l'absence d'amiante n'a été établi.

Néanmoins, l'EMPHYTEOTE, déclare persister dans son intention de signer le contrat de bail emphytéotique sans avoir obtenu ces documents, à ses risques et périls, déclarant s'être à ce jour suffisamment renseigné à ce sujet, déclarant en faire son affaire personnelle, sans recours contre le BAILLEUR et le rédacteur des présentes.

Il résulte du titre de propriété du BAILLEUR ce qui suit ci-après littéralement relaté :

« SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD DE LA REGLEMENTATION RELATIVE A L'AMIANTE

L'ancien propriétaire déclare :

- *Que l'immeuble vendu ne comporte qu'un seul bâtiment ;*
- *Que cet immeuble ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré avant le 1^{er} juillet 1997 entre dans le champ d'application du décret n°96-97 du 7 février 1996 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis, modifié par le décret n°97-855 du 12 septembre 1997, par le décret n°2001-840 du 13 septembre 2001, et par le décret n°2002-839 du 3 mai 2002.*

En conséquence, et conformément aux articles L.1334-7 du Code de la santé publique et 10-1 du décret n°96-97 du 7 février 1996 modifié, un constat précisant la présence ou, le cas échéant, l'absence de matériaux et produits de la construction contenant de l'amiante ainsi que la localisation et l'état de conservation de ces matériaux et produits, est demeuré annexé aux présentes.

- *Que le constat susvisé consiste en un rapport technique établi par le Cabinet VERITAX Concept, sis à SAINT PAUL (REUNION), Plateau Caillou – 06 Rue P. Ferrand, le 28 Décembre 2004 dont il résulte ce qui suit littéralement retranscrit :*

CONCLUSIONS

Il a été repéré des matériaux et produits susceptibles de contenir de l'AMIANTE pour lesquels des investigations et analyses ultérieures doivent être faites.

Les raisons ou motifs : Liste des Matériaux ou Produits contenant de l'AMIANTE.

Matériaux / Produits	Situation	Etat de Conservation
<i>Thermo-dallage</i>	<i>Sols chambres 1-2-3-4, couloir, salon, villa du gardien</i>	<i>Bon état</i>
<i>Moquette</i>	<i>Sols chambres bâtiment principal</i>	<i>Bon état</i>

Consignes et procédures à suivre en cas de présence de matériau avec doute avéré (MDA)

- 1 : Prévenir toutes personnes travaillant ou présentes sur le site.**
2 : Toute modification du matériau (Décollage, perçage, découpage, etc ...) est à proscrire.
3 : Pour l'entretien quotidien ou exceptionnel du revêtement, éviter l'emploi de tampon ou disque abrasif.
4 : Avant tous travaux sur le matériau, consulter une entreprise agréée pour le traitement de l'amiante.
5 : En cas de retrait du matériau pollué, prendre les mesures qui s'imposent pour le traitement des déchets contenant de l'amiante. »

Il est ici rappelé qu'en vertu de l'article 10-6 du décret numéro 96-97 du 7 février 1996 ci-dessus visé ayant fait l'objet de l'arrêté du 2 décembre 2002, énonce qu'à compter du 1^{er} janvier 2003, le contrôleur technique ou le technicien de la construction doit avoir obtenu une attestation de compétence justifiant de sa capacité à effectuer les missions décrites audit décret. Cette attestation de compétence est délivrée à l'issue d'une formation et d'un contrôle de capacité, par des organismes dispensant une formation certifiée.

A cet égard, il est précisé que le Cabinet VERITAX Concept a obtenu l'attestation de compétence conformément à l'arrêté ci-dessus visé, dont une copie est demeurée ci-annexée après mention. »

L'EMPHYTEOTE déclare en avoir parfaite connaissance et en faire son affaire personnelle.

Il est ici précisé que **L'EMPHYTEOTE** a fait réaliser un diagnostic amiante avant travaux, dans le cadre de son projet de construction.

Il résulte de ce diagnostic, réalisé par le cabinet EXID, sis à SAINT PIERRE (Réunion), 6 Allée Watson, Apt 3 Résidence LE RONSARD, le 1^{er} février 2021:

Conclusion du rapport : Il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante.

Liste des matériaux ou produits contenant de l'amiante :

- Composant de la construction : Poteau
- Zone de prélèvement : Pièce 1
- Estimation quantité : 2,5m diamètre 0,40

L'EMPHYTEOTE déclare en avoir parfaite connaissance et en faire son affaire personnelle.

Termites

L'immeuble se trouve dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant contaminée par les termites ou susceptible de l'être.

Aucun état parasitaire n'a été produit.

Néanmoins, L'EMPHYTEOTE, déclare persister dans son intention de signer le contrat de bail emphytéotique sans avoir obtenu ces documents, à ses risques et périls, déclarant s'être à ce jour suffisamment renseigné à ce sujet, déclarant en faire son affaire personnelle, sans recours contre le BAILLEUR et le rédacteur des présentes.

Mérules

Les parties ont été informées des dégâts pouvant être occasionnés par la présence de mérules dans un bâtiment, la mérule étant un champignon qui se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide.

Le **BIEN** ne se trouve pas actuellement dans une zone de présence d'un risque de mérule délimitée par un arrêté préfectoral.

Le **BAILLEUR** déclare ne pas avoir constaté l'existence de zones de condensation interne, de moisissures ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous

des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.

Contrôle de l'installation de gaz

Les parties déclarent que le BIEN ne possède pas d'installation intérieure de gaz.

Contrôle de l'installation intérieure d'électricité

Le BAILLEUR déclare que le BIEN possède une installation intérieure électrique de plus de quinze ans.

Aucun état de cette installation n'a été produit.

Néanmoins, l' EMPHYTEOTE, déclare persister dans son intention de signer le contrat de bail emphytéotique sans avoir obtenu ces documents, à ses risques et périls, déclarant s'être à ce jour suffisamment renseigné à ce sujet, déclarant en faire son affaire personnelle, sans recours contre le BAILLEUR et le rédacteur des présentes.

Diagnostic de performance énergétique

La procédure actuelle d'établissement de diagnostic de performance énergétique contenu aux articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation est spécifique à la France métropolitaine. Elle ne permet pas de traiter convenablement les spécificités d'Outre-mer.

Le diagnostic de performance énergétique contenu aux articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation n'a pas été établi pour le BIEN objet des présentes.

Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aérodromes

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

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/m³).

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.

En application de l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français, tout le département de La Réunion est classé en zone 1 (*zone à potentiel radon faible*), à l'exception des communes de Cilaos, Saint-Benoît et Salazie classées en zone 2 (*zone à potentiel radon faible mais sur laquelle des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments*).

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

L'**EMPHYTEOTE** déclare avoir été informé du potentiel radon de la zone.

Etat des risques et pollutions

Conformément aux dispositions de l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, un état des risques et pollutions de moins de six (6) mois et fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est demeuré annexé.

A cet état sont également joints :

- La cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation du bien concerné sur le plan cadastral.

Plan de prévention des risques naturels

La commune sur laquelle est situé LE BIEN est concernée :

- Par un plan de prévention des risques naturels approuvé le 19 décembre 2013, le risque naturel pris en compte est : l'inondation et les mouvements de terrain.

- Par un plan de prévention des risques naturels prescrit le 25 juin 2015, le risque naturel pris en compte est : recul du trait de côte et submersion marine.

LE BIEN est situé dans le périmètre d'exposition délimité par ce plan ainsi qu'il résulte de la copie du dossier communal d'information et de la carte du diagnostic concernant LE BIEN demeurées ci-annexées.

Le BIEN objet des présentes est situé :

- **En zone de prescription B3 à savoir : aléa faible à modéré mouvement de terrain ou aléa faible inondation**

Plan de prévention des risques miniers

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

Plan de prévention des risques technologiques

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

LE BIEN se situe en zone de sismicité faible (zone 2) et qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations les règles édictées par les articles L 111-26 et R 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

Radon

L'immeuble n'est pas situé dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3.

Secteur d'information sur les sols

Des secteurs d'information sur les sols comprenant les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement peuvent être créés conformément aux dispositions de l'article L 125.6 du Code de l'environnement.

Il n'existe pas actuellement de secteur d'information sur les sols créé par arrêté préfectoral ni projeté.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **VENDEUR** 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.

L'**ACQUEREUR** est informé qu'en cas de location, et qu'en cas d'application de l'article L125-5 du Code de l'environnement, il devra faire mention de l'inclusion des biens dans ce Plan de prévention des risques dans le bail lui-même à peine de résiliation de celui-ci ou de réduction du loyer.

DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES

Le notaire informe les PARTIES des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement modifiées par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 et ci-après relatées :

« Sans préjudice de l'article L 514-20 et de l'article L 125-5, lorsqu'un terrain situé en zone d'information sur les sols mentionné à l'article L 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article. »

Le BAILLEUR déclare que les informations environnementales dont il dispose sont exposées aux paragraphes suivants relatifs aux installations classées pour la protection de l'environnement et aux déchets.

1. Pollution des sols

L'état des risques et pollutions demeurés ci-annexé a mis en évidence à proximité du BIEN objet des présentes, l'existence d'un risque de pollution des sols au sens des dispositions précitées, plus amplement décrit ci-après.

Il résulte des dites vérifications que :

- le BIEN objet des présentes est situé à proximité d'un site BASIAS terminés dénommé SUCRERIE LA PETITE RAVINE ;
- l'établissement SUCRERIE LA PETITE RAVINE était situé approximativement à 136 mètres du bien objet des présentes.
- l'établissement SUCRERIE LA PETITE RAVINE avait une activité de Fabrication de produits de boulangerie-pâtisserie et de pâtes alimentaires.

Le **BAILLEUR** reconnaît avoir été informé par son notaire de l'obligation de procéder à des investigations pour s'assurer de l'absence dans le passé de l'exploitation sur l'immeuble objet des présentes d'installations classées soumises à autorisation, enregistrement ou qui auraient dû l'être.

Par suite il déclare :

- ne pas personnellement exploiter actuellement une installation soumise à autorisation, enregistrement, ou qui aurait dû l'être sur les lieux objet des présentes ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

En conséquence de ce qui précède, l'**EMPHYTEOTE** déclare avoir été parfaitement et complètement informé par le **BAILLEUR** de l'état environnemental dudit immeuble vendu, pour avoir pris connaissance des différents éléments transmis par le vendeur, et s'être éventuellement fait assister de professionnels compétents afin d'être parfaitement éclairé sur le contenu.

2. Déchets

Rappel des textes

Le notaire soussigné attire l'attention des parties sur les dispositions de l'article L 541-1 1 du Code de l'environnement ci-après relatées :

« Au sens du présent article, on entend par déchet toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire (...) ».

Etant précisé que l'article L 541-4-1 du code de l'environnement dispose que :

« Ne sont pas soumis aux dispositions du présent chapitre :

Les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente (...) »

Il est précisé à ce titre, à l'attention de l'EMPHYTEOTE, qu'il résulte des dispositions sus visées, que les terres polluées qui viendraient à être excavées seraient soumises à la réglementation des déchets.

Le cas échéant, elles devraient faire l'objet d'une évacuation dans une installation de traitement de déchets appropriée (articles L 541-41 à L 542-14 et D 541-1 à R 543-224 du code de l'environnement).

En revanche, tant que les terres ne sont pas excavées, elles ne constituent pas des déchets au sens de l'article L 541-1 du code de l'environnement.

Le notaire soussigné informe également les parties que conformément à l'article L 541-2 du code de l'environnement, « tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion, conformément aux dispositions du présent chapitre. ».

En outre, le rédacteur des présentes rappelle qu'il convient également de s'intéresser à la question du traitement des terres qui seront excavées. Elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de catégorie 1, 2 ou 3 selon leur degré de pollution.

Obligation générale d'élimination des déchets

Le **BAILLEUR** reconnaît avoir été informé par le rédacteur des présentes de ce qu'il doit normalement supporter le coût de l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux des locataires ou ceux des précédents propriétaires, pouvant se trouver sur le bien vendu.

Il reconnaît également avoir été informé de ce que la charge de l'élimination des déchets pèse sur le producteur, détenteur et selon la jurisprudence le propriétaire détenteur à titre subsidiaire.

Il reconnaît enfin avoir été informé de ce qu'aux termes de l'article L541-1-1 du code de l'environnement :

- Constitue un déchet : toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire ;
- Et que la gestion des déchets comporte les opérations de collecte, transport, valorisation et élimination, plus généralement toute activité participant de l'organisation de la prise en charge des déchets depuis leur production jusqu'à leur traitement final, y compris les activités de négoce ou de courtage et la supervision de l'ensemble de ces opérations.

Par suite, le BAILLEUR déclare :

- Ne pas connaître l'existence de déchets au sens de l'article L 541-1-1 du code de l'environnement, ni de déchets abandonnés ;
- Qu'il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement,
- Qu'il n'a reçu de l'administration, sur le fondement de l'article L 541-3 du code de l'environnement, aucune injonction de faire des travaux de remise en état du BIEN.

ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

L'**EMPHYTEOTE** est informé :

- d'une part que le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive imposant la conservation de tout ou partie du site ;
- d'autre part sur les conséquences qui peuvent résulter de ce diagnostic tant sur les pièces d'urbanisme que sur les délais fixés quant à la réalisation de l'opération d'aménagement.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

Certificat d'urbanisme d'information

Un certificat d'urbanisme d'information dont une copie est annexée a été délivré le 28 JUIN 2022, sous le numéro CU 974423 22 B0091

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance de l'**EMPHYTEOTE** est le suivant :

- Les dispositions d'urbanisme applicables.
- Les servitudes d'utilité publique.
- Le droit de préemption.
- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.
- Les avis ou accords nécessaires.
- Les observations.

L'EMPHYTEOTE :

- s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations

administratives au droit de propriété mentionnées dans ce document au caractère purement informatif ;

- reconnaît que le notaire lui a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges et prescriptions ;
- déclare qu'il n'a jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

DIVISION D'IMMEUBLE – DISPENSE DE DÉCLARATION PRÉALABLE OU DE PERMIS D'AMENAGER

L'immeuble provient d'une division de propriété.

Cette division ne constitue pas un lotissement comme entrant dans l'un des cas d'exemptions de l'article R 442-1 du Code de l'urbanisme, ces exemptions étant les suivantes :

- a) Les divisions en propriété ou en jouissance effectuées par un propriétaire au profit de personnes qui ont obtenu un permis de construire ou d'aménager portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle.
- b) Les divisions effectuées dans le cadre d'une opération de remembrement réalisée par une association foncière urbaine.
- c) Les divisions effectuées par l'aménageur à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté.
- d) Les divisions de terrains effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 dudit Code.
- e) Les détachements de terrains supportant des bâtiments qui ne sont pas destinés à être démolis.
- f) Les détachements de terrain d'une propriété en vue d'un rattachement à une propriété contiguë.
- g) Les détachements de terrain par l'effet d'une expropriation, d'une cession amiable consentie après déclaration d'utilité publique et, lorsqu'il en est donné acte par ordonnance du juge de l'expropriation, d'une cession amiable antérieure à une déclaration d'utilité publique.
- h) Les détachements de terrains réservés acquis par les collectivités publiques dans les conditions prévues aux articles L. 230-1 à L. 230-6 dudit Code.
- i) Les détachements de terrains résultant de l'application de l'article L. 332-10 dans sa rédaction en vigueur avant la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010, ou de l'application de l'article L. 332-11-3 du même Code.

Le cas en l'espèce étant : Le détachement de terrain supportant des bâtiments qui ne sont pas destinés à être démolis.

En conséquence, cette division n'a pas à être précédée d'une déclaration préalable ou d'un permis d'aménager en mairie.

DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONSTRUCTION

AVERTISSEMENT –

ABSENCE DE JUSTIFICATION DES AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE D'ORIGINE

[Le BAILLEUR déclare, sous sa responsabilité, que la construction édifée sur l'immeuble objet des présentes a été achevée depuis plus de TRENTE (30) ans mais qu'il n'a pas été en mesure de justifier au notaire soussigné de la régularité de la construction par la production des autorisations d'urbanisme et notamment du permis de construire d'origine.]

Commenter [SR]: A confirmer

En conséquence, le Notaire soussigné a informé les parties de la nécessité de justifier de la régularité de la construction au regard de l'urbanisme, nonobstant la prescription des recours sur le plan civil.

En effet, dans le cas où L'EMPHYTEOTE envisagerait des travaux, notamment d'extension ou de rénovation entrant dans le champ d'application du permis de construire, la commune pourrait refuser l'autorisation de construire au motif de l'absence de régularité de la construction initiale au regard des règles d'urbanisme actuelles.

Dument informé de cette situation, L'EMPHYTEOTE déclare ne pas faire de la justification de la régularité de la construction une condition de son acquisition.

Il dispense le Notaire soussigné de procéder à des recherches plus approfondies auprès de la Mairie, reconnaissant enfin que ce dernier a parfaitement rempli son devoir d'information et de conseil.

PERMIS DE CONSTRUIRE

Un permis de construire a été délivré à L'EMPHYTEOTE le 15 juillet 2021 par la mairie de TROIS BASSINS (Réunion), sous le numéro PC 974423 21 A0006. Une copie de ce permis est annexée.

Un permis de construire a été délivré à L'EMPHYTEOTE le 1^{er} décembre 2021 par la mairie de TROIS BASSINS (Réunion) sous le numéro PC 974423 21 A0006 M01.

Une copie de ce permis est annexée.

Concernant les autorisations de construire susvisées, L'EMPHYTEOTE a l'obligation de faire procéder à leur affichage réglementaire sur le chantier sans délai, étant précisé que seul l'affichage sur le terrain fait courir à l'égard des tiers le délai de recours contentieux et ce à compter du premier jour d'une période continue de deux mois de cet affichage. L'EMPHYTEOTE doit, en conséquence, faire constater à ses frais, par exploit d'huissier cet affichage à deux reprises : dans les cinq jours suivant la mise en place de l'affichage et dans les cinq jours suivant l'expiration du délai de recours des tiers.

Ce permis peut faire l'objet d'un recours contentieux, gracieux ou hiérarchique dans les deux mois de son affichage et/ou d'un retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance.

En cas de recours gracieux ou hiérarchique, le délai de recours contentieux est prorogé de deux mois à compter du jour du rejet express ou implicite du recours gracieux ou hiérarchique.

L'EMPHYTEOTE, dûment informé, déclare ne pas faire du caractère définitif du permis une condition déterminante pour signer l'acte de bail.

L'EMPHYTEOTE s'engage à afficher régulièrement le permis de construire et son modificatif sur site pendant une période continue de deux mois et en faire constater l'affichage par acte extrajudiciaire.

Un premier constat d'affichage du permis de construire sur site a été effectué suivant procès-verbal dressé par Maître ++, huissier de justice ++, en date du ++.

Un premier constat d'affichage du permis de construire sur site a été effectué suivant procès-verbal dressé par Maître ++, huissier de justice ++, en date du ++.

Une copie desdits procès-verbaux est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes.

INFORMATION RELATIVE À LA CONSTRUCTION - AUX AMÉNAGEMENTS ET AUX TRANSFORMATIONS

Dispositions générales

Le notaire soussigné informe L'EMPHYTEOTE dans la mesure où il projette d'effectuer, des constructions, des aménagements et des transformations et ce quelle qu'en soit la destination :

Commenter [SR]: PV affichage à transmettre

- De ce qu'un certificat d'urbanisme constitue une information sur la constructibilité du terrain et non une autorisation de construire, et que préalablement avant toute construction un permis de construire régulier doit avoir été délivré au propriétaire ou transféré à son profit et ne pas être périmé.
- De l'obligation d'affichage du permis de construire (et du permis de démolir s'il y a lieu) 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.
- Des dispositions des articles 1383 à 1387 du Code général des impôts, relatives au bénéfice de l'exonération temporaire de la taxe foncière sur les propriétés bâties et l'obligation corrélative de dépôt d'une déclaration auprès du centre des finances publiques du lieu de la situation de l'immeuble, de leur achèvement dans le délai de quatre-vingt-dix jours à compter de cet achèvement.
- 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 (et le permis de démolir s'il y a lieu) 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 trois 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 deux fois pour une durée d'un an sous certaines conditions.
- Qu'aucune action en vue de l'annulation d'un permis de construire n'est recevable à l'expiration d'un délai de six mois à compter de l'achèvement de la construction.

L'**EMPHYTEOTE** déclare que le notaire soussigné l'a parfaitement informé 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.

Raccordement aux réseaux

Les frais de raccordement aux réseaux de distribution, notamment d'eau s'il existe, et d'électricité de la construction à édifier par L'**EMPHYTEOTE**, dans la mesure où le raccordement n'existerait pas à ce jour, seront intégralement supportés par ce dernier, 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.

Assurance-construction

L'**EMPHYTEOTE** reconnaît avoir été averti par le notaire soussigné 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.

Il devra donc effectuer toutes les démarches nécessaires pour bénéficier de ce type d'assurance et se faire remettre par l'assureur le modèle d'attestation d'assurance comprenant les mentions minimales prévues par l'article L 243-2 du Code des assurances.

Dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage

Le notaire soussigné a informé L'**EMPHYTEOTE** 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.

Conservation des factures des travaux

Le notaire rappelle à L'**EMPHYTEOTE** la nécessité de conserver les factures des travaux et achats de matériaux, ainsi que tous autres documents s'y rapportant, notamment pour la mise en œuvre de l'assurance dommages-ouvrage dans le cadre de la garantie décennale.

TRAVAUX ET REPÉRAGE AMIANTE

L'**EMPHYTEOTE** reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné de la réglementation en vigueur, à savoir le décret n° 2017-899 du 9 mai 2017 modifié et l'arrêté du 16 juillet 2019 modifié par l'arrêté du 23 janvier 2020, rendant obligatoire, avant la réalisation de tous travaux sur un immeuble bâti, un repérage amiante avant travaux (RAAT), éventuellement invasif par sondages et pouvant nécessiter l'analyse d'échantillons. Ce RAAT permet d'établir la présence ou non de matériaux ou produits pouvant contenir de l'amiante et susceptibles d'être affectés directement ou indirectement du fait, notamment, de chocs ou de vibrations par les travaux et interventions visés à l'article R 4412-94 du Code du travail et définis par le donneur d'ordre.

L'opérateur de repérage de l'amiante devra disposer de la certification avec mention et en justifier. Le rapport technique rendu dans le cadre de sa mission de repérage devra être communiqué à l'entreprise en charge des travaux, afin de lui permettre de prendre les mesures adaptées à la protection de ses salariés intervenant sur le chantier.

En cas de non-respect de cette réglementation, la loi a fixé des amendes administratives et pénales.

PROXIMITÉ DE SECTEURS D'ACTIVITÉS

Il est rappelé les dispositions de l'article L 113-8 du Code de la construction et de l'habitation :

"Les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales, commerciales, touristiques, culturelles ou aéronautiques, n'entraînent pas droit à réparation lorsque le permis de construire afférent au bâtiment exposé à ces nuisances a été demandé ou l'acte authentique constatant l'aliénation ou la prise de bail établi postérieurement à l'existence des activités les occasionnant dès lors que ces activités s'exercent en

conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur et qu'elles se sont poursuivies dans les mêmes conditions. "

RESILIATION DU BAIL

a) A la demande de l'EMPHYTEOTE.

L'EMPHYTEOTE pourra demander la résiliation du bail :

- si lui ou l'un des membres de sa famille indispensable au travail du fonds est frappé d'une incapacité de travail grave et permanente ;
- si, par suite de décès, sa famille se trouve privée d'un ou plusieurs de ses membres indispensables au travail du fonds ;
- en cas de destruction, par cas fortuit, d'un bien loué compromettant l'équilibre économique du fonds loué.

Il est précisé que le 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 annuels de redevance, constaté dans les conditions fixées à l'article L 451-5 du Code rural et de la pêche maritime,
- en cas d'agissements de l'EMPHYTEOTE de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds,
- en cas d'inexécution des conditions du présent bail.

PUBLICITÉ FONCIÈRE

Ce bail sera publié au service de la publicité foncière de SAINT DENIS (Réunion).

Le présent bail est soumis à la taxe de publicité foncière comme n'étant pas soumis à la taxe sur la valeur ajoutée et ne participant pas à une opération de construction.

La taxe de publicité foncière est due, en application des articles 689 et 742 du Code général des impôts, sur le montant cumulé des redevances et des charges, soit sur la somme de dix-huit mille soixante euros (18 060,00 eur).

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 dix-huit mille soixante euros (18 060,00 eur).

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 aux frais de l'EMPHYTEOTE.

FRAIS

Le montant des droits fiscaux et autres frais de ce bail est à la charge de l'EMPHYTEOTE, qui s'oblige à leur paiement.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des

présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

MODALITÉS DE DÉLIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE

Le notaire rédacteur des présentes se réserve le droit de n'adresser au preneur une copie authentique de l'acte qu'en cas de demande expresse de ce dernier, de son mandataire ou de son ayant droit.

Le preneur donne son agrément à cette réserve.

Néanmoins, le notaire lui adressera, immédiatement après la signature des présentes, une copie scannée de l'acte s'il a été signé sur support papier, ou une copie de l'acte électronique s'il a été signé sous cette forme.

Cet envoi se fera par courriel à l'adresse du preneur qui a été utilisée pour correspondre avec lui durant toute la durée du dossier.

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 disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission 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 intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils 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. Ils 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 intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si ces 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 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 manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.