

100436601

FB/CC/

L'AN DEUX MILLE QUINZE,  
LE VINGT QUATRE FÉVRIER.

A SAMATAN (Gers), Place René Cassin, en l'Office Notarial ci-après  
nommé,

Maître François BELAMAN, soussigné, Notaire associé de la Société  
Civile Professionnelle « François BELAMAN et Laurent MINVIELLE, Notaires  
associés », titulaire d'un Office Notarial à la résidence de SAMATAN (Gers),  
Place René Cassin,

A RECU, à la requête des parties ci-après identifiées, le présent acte  
contenant BAIL A CONSTRUCTION.

#### IDENTIFICATION DES PARTIES

##### - "BAILLEUR" -

La Société dénommée **SCI POP CORN IMMOBILIERE**, Société civile  
immobilière au capital de 38112,25 €, dont le siège est à BEZERIL (32130), Domaine  
de Villeneuve, identifiée au SIREN sous le numéro 410320337 et immatriculée au  
Registre du Commerce et des Sociétés de AUCH.

Cette société a été constituée aux termes d'un acte sous seing privé en date à  
BEZERIL, du 15 novembre 1996, enregistré à MULHOUSE, le 27 novembre 1996,  
Bord. 344/8/2259.

Dénommée ci-après par le vocable le "BAILLEUR".

##### - "PRENEUR" -

La Société dénommée **NATAÏS**, Société par actions simplifiée au capital de  
5.500.000 €, dont le siège est à BEZERIL (32130), Domaine de Villeneuve, identifiée  
au SIREN sous le numéro 434739496 et immatriculée au Registre du Commerce et  
des Sociétés de AUCH.

Précision étant ici faite :



cc

Que la S.A.S. NATAÏS, initialement constitué sous la forme sociale de Société à Responsabilité Limitée, s'est transformé en Société par Actions Simplifiée, avec augmentation du capital social et modification de l'objet social, suivant procès-verbal des décisions de l'associé unique en date du 26 février 2009.

Que la S.A.R.L. NATAÏS a été constituée suite à la fusion avec la société GROUPE POP CORN MIDI PYRENEES,

Société à Responsabilité Limitée au capital de 205.000 euros, dont le siège social est à BEZERIL (32130), Domaine de Villeneuve, dont le numéro SIREN est 394 813 109.

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'AUCH sous le n° 394 813 109.

Ladite société anciennement dénommée POP CORN MIDI PYRENEES, Société à Responsabilité Limitée au capital de 100.000 francs, dont le siège social est à BEZERIL (32130), Domaine de Villeneuve, dont le numéro SIREN est 394 813 109.

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'AUCH sous le n° 394 813 109.

Dénommée ci-après par le vocable le "PRENEUR".

#### PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée SCI POP CORN IMMOBILIERE est représentée à l'acte par Madame Claire CHAUVET, clerk de notaire, demeurant en cette qualité à SAMATAN, Place René Cassin, agissant en vertu d'une délibération de la collectivité des associés en date à BEZERIL, du 29 janvier 2015, qui est demeurée annexée aux présentes après mention.

- La Société dénommée NATAÏS est représentée à l'acte par Monsieur Mickaël EHMANN, gérant, demeurant à BEZERIL (32130), Domaine de Villeneuve, agissant en vertu d'une délibération de la collectivité des associés en date à BEZERIL, du 29 janvier 2015, qui est demeurée annexée aux présentes après mention.

LESQUELS, préalablement au bail à construction objet des présentes, ont exposé ce qui suit:

#### EXPOSE

1°) Aux termes d'un acte reçu par Me Jean-Paul PFEIFFER, notaire associé à MULHOUSE (68100), le 7 janvier 1997, publié au bureau des hypothèques d'AUCH le 24 mars 1997, volume 1997 P n° 1907,

La société S.C.I. POP CORN IMMOBILIERE a donné à bail à construction à la société dénommée POP CORN MIDI PYRENEES, les terrains situés à BEZERIL (32130), cadastrés sous les numéros 197, 199, 142, 187, section C, pour une contenance totale de 75 ares 64 centiares.

Ce bail à construction a été consenti à l'effet de permettre à la société POP CORN MIDI PYRENEES, d'édifier sur le terrain concerné un bâtiment agricole traditionnel à ossature métallique, et bardage métallique double peau.

Le bail a été consenti pour une durée de 18 années à compter du 1er juillet 1996, pour se terminer le 30 juin 2014.

2°) Ultérieurement et dans le cadre de la réalisation de nouveaux bâtiments, la SARL POP CORN MIDI PYRENEES a ajouté et intégré dans son programme de construction, l'adjonction d'un bâtiment de stockage de produits finis avec un quai de desserte, ainsi que d'un local de conditionnement et de bureaux.

La nouvelle assise foncière a fait l'objet d'un avenant au bail à construction initial, portant sur la parcelle sise à BEZERIL (32130), cadastrée sous le n° 219 section C, pour une contenance de 58 ares 98 centiares (provenant de la parcelle n° 216 section C, propriété du GF A EHMANN),

Suivant acte reçu par Me PFEIFFER, notaire à MULHOUSE, le 25 octobre 2000, publié au bureau des hypothèques d'AUCH le 08 mars 2001, volume 2001 P n° 1556.

Etant ici précisé que les conditions et modalités du bail initial, plus particulièrement, la durée du bail, le montant du loyer, et le régime fiscal du bail, sont demeurées inchangées.

3°) Suivant procès-verbal de cadastre portant le n° 92 H, en date du 11 juillet 2002, publié au bureau des hypothèques d'AUCH le 16 juillet 2002, volume 2002 P n° 4381,

Les parcelles cadastrées sous les numéros 142, 187, 197, 199, section C, ont été réunies pour donner naissance au numéro 221 section C, d'une contenance de 75 ares 64 centiares.

4°) Aux termes d'un acte reçu par Me François BELAMAN, notaire soussigné, le 26 janvier 2007, publié au bureau des hypothèques d'AUCH le 27 février 2007, volume 2007 P n° 1223,

Les parties ont procédé amiablement à une résiliation partielle du bail à construction, en tant qu'il porte sur les numéros 222 et 226, section C, pour une contenance totale de 21 ares 55 centiares, sans indemnité.

Cette résiliation a pris effet au 1er mai 2006.

En vue de cette résiliation partielle, il a été procédé par Monsieur Jean-Luc MIMOUNI, géomètre-expert à SAMATAN (32130), à une division cadastrale aux termes de laquelle :

La parcelle cadastrée sous le numéro 221 section Ca été divisée et a donné naissance à deux nouvelles parcelles :

- le numéro 222 section C, ci-dessus,
- le numéro 223 section C, restant à bail, pour une contenance de 70 ares 98 centiares.

La parcelle cadastrée sous le numéro 219 section C a été divisée et a donné naissance à deux nouvelles parcelles :

- le numéro 226 section C, ci-dessus,
- le numéro 227 section C, restant à bail, pour une contenance de 41 ares 95 centiares.

5°) Suivant procès-verbal de cadastre portant le n° 111 D, en date du 1er septembre 2009, publié au bureau des hypothèques d'AUCH le 03 septembre 2009, volume 2009 P n° 4011, Les parcelles notamment cadastrées sous les numéros 223 et 227, section C, ont été réunies pour donner naissance au numéro 249 section C, d'une contenance de 1 hectare 12 ares 93 centiares.

6°) Il a été établi par la SCP SAINT SUPERY - JEAN - PEREZ, une division cadastrale aux termes de laquelle la parcelle notamment cadastrée sous le numéro 249 section C a donné naissance à quatre nouvelles parcelles, cadastrées, savoir :

- sous le numéro 255 section C, pour une contenance de 16 ares 76 centiares,
- sous le numéro 256 section C, pour une contenance de 48 ares 26 centiares,
- sous le numéro 257 section C, pour une contenance de 1 are 61 centiares,
- sous le numéro 258 section C, pour une contenance de 46 ares 81 centiares.

cc

**Propriété du terrain**

Le bailleur est propriétaire de terrains situés à BEZERIL (32130), lieudit A Embriole, qui sera plus amplement désigné ci-après.

**2) Constructions projetées**

Le preneur se propose de faire édifier sur le terrain loué les aménagements et constructions qui seront décrites ci-après.

L'emplacement de ces aménagements et construction figure sur un plan, certifié par le bailleur, qui est demeuré annexé aux présentes.

**3) Caractéristiques techniques de la construction projetée**

Les normes de construction, le genre et la qualité des matériaux devant être utilisés, ainsi que leur mode d'utilisation, ont été précisés dans un devis descriptif devant servir de base aux marchés qui seront conclus par le preneur avec ses entrepreneurs et fournisseurs pour l'ensemble des travaux de construction du bâtiment et de ses équipements qu'ils soient collectifs, extérieurs.

Ce devis descriptif des conditions et caractéristiques techniques de l'opération de construction projetée a été établi par la SCP AIROLDI - BRUN, architectes à AUCH (32000), 3 rue Eugène Sue.

**4) Permis de construire**

Avec l'accord du bailleur, le preneur a présenté une demande de permis de construire de l'ensemble immobilier projeté. Celui-ci a été accordé, savoir :

- par arrêté délivré par la mairie de BEZERIL en date du 20 mai 2010, et portant le numéro PC 032 051 10 A1003, pour "une extension de l'usine sur les façades Nord et Est", *ci-dessus*.

- par arrêté délivré par la mairie de BEZERIL en date du 16 janvier 2015, et portant le numéro PC 032 051 14 A1002, pour "la construction d'un bâtiment en rez-de-chaussée abritant le siège social de la société Nataïs", *ci-dessus*.

Le Preneur a requis le notaire soussigné d'établir le présent acte sans attendre la purge des recours, dûment informé des conséquences pouvant en résulter et il décharge le notaire soussigné de toute responsabilité à ce sujet.

Ceci exposé, il est passé au bail à construction.

**BAIL A CONSTRUCTION**

Le bailleur, par ces présentes, donne à bail à construction, dans les termes des articles L 251-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Au preneur, ici présent et qui accepte.

Les biens immobiliers dont la désignation suit :

**DESIGNATION**

1/ A BEZERIL (GERS) 32130 Lieu-dit A Embriole,  
Un terrain destiné à la construction d'un parking VL.

Cadastré :

| Section | N°  | Lieudit    | Surface          | Nature |
|---------|-----|------------|------------------|--------|
| C       | 305 | A EMBRIOLE | 00 ha 05 a 84 ca | terre  |
| C       | 306 | A EMBRIOLE | 00 ha 25 a 04 ca | terre  |

Total surface : 00 ha 30 a 88 ca

**EFFET RELATIF**

cc

Acquisition suivant acte reçu par Maître François BELAMAN, notaire à SAMATAN le 13 février 2015 en cours de publication au service de la publicité foncière de AUCH.

2/ A BEZERIL (GERS) 32130 Lieu-dit A Embrïole,  
Un terrain destiné à la construction d'un quai de chargement.

Cadastré :

| Section | N°  | Lieudit    | Surface          | Nature |
|---------|-----|------------|------------------|--------|
| C       | 252 | A EMBRIOLE | 00 ha 05 a 81 ca | terre  |

#### EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître François BELAMAN, notaire à SAMATAN (32130) le 13 février 2015 en cours de publication au service de la publicité foncière de AUCH.

3/ A BEZERIL (GERS) 32130 Lieu-dit A Embrïole,  
Un terrain destiné à l'aménagement d'une cours face à l'usine et la construction de nouveaux bureaux.

Cadastré :

| Section | N°  | Lieudit    | Surface          | Nature |
|---------|-----|------------|------------------|--------|
| C       | 253 | A EMBRIOLE | 00 ha 00 a 32 ca | terre  |
| C       | 254 | A EMBRIOLE | 00 ha 65 a 81 ca | terre  |
| C       | 258 | A EMBRIOLE | 00 ha 46 a 81 ca | terre  |

Total surface : 01 ha 12 a 94 ca

#### EFFET RELATIF

**Le numéro 258 section C :**

Acquisition suivant acte reçu par Maître Jean-Paul PFEIFFER notaire à MULHOUSE (68100) le 7 janvier 1997, publié au service de la publicité foncière de AUCH le 24 mars 1997, volume 1997P, numéro 1906.

**Les numéros 253 et 254 section C :**

Acquisition suivant acte reçu par Maître François BELAMAN, notaire à SAMATAN (Gers) le 13 février 2015 en cours de publication au service de la publicité foncière de AUCH.

#### DIVISION DU SOL – DISPENSE D'AUTORISATION

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.

e) Les détachements de terrains supportant des bâtiments qui ne sont pas destinés à être démolis.

cc

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.

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.

Le cas en l'espèce est le a).

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

Le notaire informe que la demande de permis de construire tient lieu de déclaration préalable de lotissement dès lors que la demande indique que le terrain est issu d'une division.

### SERVITUDES

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

### CONDITIONS GENERALES

1) - Le preneur prendra le terrain présentement loué dans son état actuel, sans pouvoir exercer aucun recours contre le bailleur pour quelque cause que ce soit, et notamment, pour mauvais état du sol et du sous-sol, vices même cachés, comme aussi sans aucune garantie d'erreur dans la désignation et dans la contenance indiquée, quelle que puisse être la différence en plus ou en moins.

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

2) - Le preneur fera son affaire personnelle de toutes servitudes administratives qui peuvent grever le terrain loué et qui résulteraient des plans d'urbanisme et des prescriptions d'ordre réglementaire ainsi que des servitudes de toute nature pouvant grever le terrain loué sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe.

A cet égard, le bailleur déclare qu'à sa connaissance il n'existe pas d'autres servitudes que celles résultant des conventions le cas échéant rapportées aux présentes.

Le bailleur déclare :

- qu'il n'a personnellement créé ni laissé acquérir aucune servitude quelconque sur le bien loué ;

- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, de toutes prescriptions administratives, des règles d'urbanisme, des anciens titres de propriété et du permis de construire sus visé ;

- que le terrain loué n'est grevé d'aucune servitude ou empêchement quelconque (notamment existence de canalisations) susceptible de mettre obstacle à l'édification et à l'exploitation de la construction envisagée par le preneur ;

- que le terrain loué n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation classée.

### SITUATION LOCATIVE

cc

Le bailleur déclare que le terrain présentement loué par bail à construction est libre de toute location, occupation ou réquisition de quelque nature que ce soit.

Etant ici précisé que suivant acte sous seing privé en date du 16 août 2006, la SCI POP CORN IMMOBILIERE, Bailleur, a donné à titre de bail commercial à la SAS NATAIS, Preneur, un local de stockage et des bureaux, édifiés sur les parcelles cadastrées sous les numéros 199 (ex-n° 258) et 219 (ex n° 257) section C, pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 1er août 2006 pour se terminer le 31 juillet 2015.

Le Preneur déclare avoir parfaite connaissance de cette situation, et en faire son affaire personnelle.

### DUREE

Le présent bail à construction est consenti et accepté pour une durée de DIX-HUIT ANNEES, qui commencera à courir le 13 février 2015 pour se terminer le DOUZE FÉVRIER DEUX MIL TRENTE-TROIS.

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

### DISPENSE DE GARANTIE

Le BAILLEUR dispense expressément le PRENEUR de lui fournir une garantie financière offerte par un tiers ou de lui fournir une garantie à l'exécution de son engagement.

### AUTORISATION D'HYPOTHEQUER

Le BAILLEUR déclare dès à présent autoriser le PRENEUR, qui accepte, à donner en garantie, sous quelque forme, pour le financement des constructions, et au profit de qui que ce soit, le BIEN présentement donné à bail.

### CONDITIONS PARTICULIERES

#### 1) - Engagement de construction

Le preneur s'oblige à édifier ou faire édifier à ses frais, sur le terrain présentement loué, des constructions conformes aux plans et devis descriptif analysés en l'exposé qui précède. Il ne pourra apporter au projet de construction ainsi défini aucune modification d'exécution ou de détail sans avoir obtenu préalablement par écrit l'accord du bailleur à leur sujet.

Le preneur s'oblige à poursuivre l'édification desdites constructions jusqu'à leur complet achèvement ainsi que des éléments d'infrastructure ou d'équipement qui peuvent être nécessaires à la desserte et, d'une manière générale, à la mise en fonctionnement de l'ensemble immobilier projeté.

Les constructions devront être édifiées conformément aux règles de l'art, aux prescriptions réglementaires et administratives et aux obligations résultant du permis de construire, en outre le preneur devra justifier auprès du bailleur du dépôt en Mairie de la déclaration attestant de l'achèvement ainsi que de la conformité des travaux. Cette déclaration sera le cas échéant accompagnée d'une attestation établie par un contrôleur technique indiquant que les travaux réalisés respectent les règles d'accessibilité applicables aux établissements recevant du public, et, si nécessaire, le respect des règles en matière de construction para-sismiques et para-cycloniques.

Le preneur devra prendre toutes les dispositions utiles pour n'apporter aucun trouble de quelque nature qu'il soit aux propriétés voisines, particulièrement en ce qui concerne les travaux de terrassement et les fondations.

#### 2) - Délai d'exécution des travaux

Le preneur s'oblige à commencer les travaux dans les meilleurs délais.

Le délai ainsi fixé est basé sur les possibilités normales d'approvisionnement et de main-d'oeuvre.

Les travaux seront poursuivis de façon continue et sans aucune interruption sauf cependant pour le cas de force majeure ne provenant pas du fait des entrepreneurs qui en seront chargés, tels que grèves ou intempéries pouvant nuire à la bonne exécution ou compromettre la solidité des ouvrages. En cas de force majeure définie comme il précède, l'époque prévue pour l'achèvement sera différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aura mis obstacle à la poursuite des travaux.

### **3) - Détermination de l'achèvement**

Il est convenu entre bailleur et preneur que l'opération de construction projetée ne sera réputée achevée que lorsqu'auront été exécutés les ouvrages et que seront installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble à construire. Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions ne seront pas pris en considération lorsqu'ils n'auront pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendront pas les ouvrages ou éléments ci-dessus visés impropres à leur utilisation.

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

La constatation de l'achèvement par le bailleur et le preneur ou, à défaut d'accord, par une tierce personne choisie d'un commun accord entre eux ou, en cas de difficulté sur ce choix, désignée par le Président du Tribunal de grande instance de AUCH sur la seule requête de la partie la plus diligente, n'emportera par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions, ni renonciation au droit du bailleur d'exiger cette conformité.

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

Le preneur s'oblige à déposer la déclaration d'achèvement et de conformité auprès de la Mairie.

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

Il s'oblige également à notifier cette attestation au bailleur et à en effectuer le dépôt au rang des minutes du notaire soussigné.

Le preneur, ayant seul la qualité de maître de l'ouvrage, restera seul qualifié tant pour donner les instructions nécessaires à la poursuite des travaux que pour prononcer la réception d'abord provisoire, puis définitive des constructions projetées.

Pour vérifier la conformité des constructions prévues au présent bail à construction avec les plans et devis qui déterminent les conditions techniques dans lesquelles l'immeuble doit être réalisé, le bailleur disposera d'un délai de trois mois à compter de la constatation de l'achèvement de l'immeuble dans les conditions ci-dessus exposées sans, toutefois, que ce délai puisse excéder un mois à compter de la notification qui lui aurait été faite par le preneur, par lettre recommandée avec accusé de réception, de la délivrance de l'attestation certifiant la conformité ou que la déclaration d'achèvement n'a pas été contestée.

Au cours de ce délai, le bailleur pourra notifier au preneur, par lettre recommandée, les défauts de conformité qu'il aura constatés. Cette notification conservera, au profit du bailleur, tous recours et actions contre le preneur. Par contre, une fois expiré le délai ci-dessus prévu, le bailleur ne pourra plus élever de nouvelles contestations relatives à la conformité.

### **5) - Constitution et acquisition de droits réels**

Le preneur pourra grever de privilèges et d'hypothèques son droit au présent bail à construction et les constructions qu'il aura édifiées sur le terrain qui en est l'objet.

Il pourra aussi consentir, conformément à la loi, les servitudes passives indispensables à la réalisation des constructions prévues au bail ; toutes autres servitudes ne pourront être conférées qu'avec le consentement du bailleur.

| cc

Le bailleur donne également tous pouvoirs au preneur à l'effet d'acquérir les servitudes, mitoyennetés, droits de passage nécessaires à la réalisation des constructions prévues au présent bail à construction. Ces pouvoirs sont conférés au preneur dans l'intérêt commun du bailleur et du preneur et en contrepartie des engagements contractés par le preneur envers le bailleur. En conséquence, ces pouvoirs sont stipulés irrévocables. Ils expireront à la date de délivrance de l'attestation visée au paragraphe 4 ci-dessus. Le preneur devra, dans le délai de trois mois à compter de la délivrance de l'attestation visée au paragraphe 4 ci-dessus, rendre compte au bailleur conformément à l'article 1993 du Code civil. Il est convenu au surplus que les sommes qui pourraient être payées à des tiers, au titre de ces acquisitions et en exécution des conventions passées par le preneur, seront supportées exclusivement par ce dernier qui s'y oblige.

A l'expiration du bail à construction par arrivée du terme contractuel ou résiliation amiable ou judiciaire, toutes les servitudes autres que celles indispensables à la réalisation des constructions prévues et celles à la constitution desquelles le bailleur aurait consenti, ainsi que tous les privilèges et hypothèques conférés par le preneur et ses ayants cause, s'éteindront de plein droit. Toutefois, si le bail prend fin avant son terme contractuel par résiliation amiable ou judiciaire, les privilèges ou hypothèques visés au premier alinéa et inscrits, suivant le cas, avant la publication de la demande en justice tendant à obtenir cette résiliation ou avant la publication de l'acte ou de la convention la constatant, ne s'éteindront qu'à la date primitivement convenue pour l'expiration du bail.

#### **6) - Entretien des constructions**

Le preneur devra pendant tout le cours du bail conserver en bon état d'entretien les constructions édifiées et tous les aménagements qu'il y aura apportés, et effectuer à ses frais, et sous sa responsabilité, les réparations de toute nature, y compris les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil et par l'usage, ainsi que le remplacement de tous éléments de la construction et de son aménagement au fur et à mesure que le tout se révélera nécessaire.

Le bailleur aura droit de faire visiter la propriété et les constructions par son architecte ou son mandataire une fois par an, à ses frais, pour s'assurer de l'exécution de tous travaux d'entretien, de réparation petites ou grosses.

Le preneur répondra de l'incendie des constructions édifiées quelle qu'en soit la cause. En cas de sinistre, le preneur sera tenu de procéder à la reconstruction de l'immeuble ou à la remise en état des parties endommagées ou à la reconstruction des fractions détruites, tel que cela est ci-après exposé au paragraphe « Assurances ».

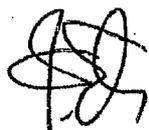
Si les constructions sont détruites par cas fortuit, ou force majeure, le preneur ne sera pas obligé de reconstruire le bâtiment détruit, et la résiliation du bail pourra, à la demande de l'une ou l'autre partie, être prononcée par décision judiciaire qui statuera également sur les indemnités qui pourraient alors être dues.

#### **7) - Cession - apport en société**

Le preneur pourra céder, conformément à la loi, tout ou partie de ses droits ou les apporter en société. Les cessionnaires ou la société bénéficiaire de l'apport devront s'engager directement envers le bailleur à l'exécution de toutes les conditions du présent bail à construction.

Les cessionnaires demeureront tenus solidairement entre eux et avec le preneur, vis-à-vis du bailleur, des mêmes obligations que le preneur, et celui-ci en reste garanti jusqu'à l'achèvement des constructions que le preneur s'est engagé à édifier aux termes du présent contrat.

Toutefois, en cas de fusion de la société preneuse, la société issue de la fusion ou la société bénéficiaire de l'apport sera substituée de plein droit à la société preneuse dans tous les droits et obligations découlant du présent bail à construction. Le bailleur, dans la mesure seulement où l'obligation de garantie ne pourrait plus être assurée dans les termes de la convention, pourra demander au Tribunal à y substituer éventuellement toutes les garanties que le Tribunal jugera suffisantes.




ec

Toute cession ou tout apport en société devra être notifié par exploit d'huissier au bailleur qui conservera tous droits vis-à-vis tant du preneur que de ceux que ce dernier se sera substitué, avec solidarité et sans division entre eux.

Une copie exécutoire de l'acte sera délivrée au bailleur aux frais du cessionnaire.

### **8) - Locations**

Le preneur pourra louer librement les constructions édifiées par lui pour une durée ne pouvant excéder celle du présent bail.

En conséquence, à l'expiration du bail par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, tous baux, locations ou conventions d'occupation quelconques consentis par le preneur ou ses ayants cause prendront fin de plein droit.

Toutefois, les baux à usage d'habitation ainsi que ceux consentis avec le concours du bailleur demeureront en vigueur même après l'expiration du présent bail à construction.

### **9) - Contributions**

Le preneur acquittera pendant toute la durée du bail, en sus du prix du bail ci-après stipulé, les impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature auxquels le terrain loué et les constructions qui seront édifiées par ses soins peuvent et pourront être assujetties.

### **10) - Assurances**

Le preneur sera tenu d'assurer, dès le début des travaux, et de maintenir assurées contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux et autres risques, les constructions qu'il se propose d'édifier. Il devra également contracter une assurance contre les risques civils.

Ces assurances seront contractées de manière à permettre la reconstruction à l'identique de l'immeuble ou sa remise en état, ou la reconstitution des parties détruites. Le preneur justifiera de ces assurances et de l'acquis exact des primes à toute demande du bailleur.

Le bailleur aura toujours le droit de se substituer au preneur pour payer les primes des assurances et de souscrire les polices d'assurances complémentaires si le preneur ne satisfait pas aux obligations qui lui sont imposées par la présente clause. Dans l'une ou l'autre de ces hypothèses, le preneur devra rembourser au bailleur le montant des primes ainsi que les frais entraînés par la souscription des nouvelles polices d'assurances, s'il y a lieu.

En cas de sinistre survenu au bâtiment édifié pendant la durée du bail, le preneur sera tenu de procéder à la reconstruction ou à la remise en état des parties détruites à ses frais, risques et périls exclusifs sans recours ni répétition contre le bailleur, l'indemnité versée par la ou les compagnies d'assurances sera employée à la reconstruction de l'immeuble ou à sa remise en état ou à la reconstitution des parties détruites, le tout sauf décision commune contraire des parties. Pour assurer au bailleur l'exécution par le preneur des engagements ainsi souscrits, celui-ci délègue et transporte au profit du bailleur le montant de toutes les indemnités qui pourraient lui être allouées de ce chef. Par suite, celles-ci seront versées entre les mains d'un tiers séquestre désigné soit amiablement par les parties, soit par ordonnance du Président du Tribunal de grande instance du lieu de la situation de l'immeuble rendue à la requête de la partie la plus diligente. Cette ordonnance déterminera en outre l'étendue et les modalités de la mission du séquestre. Pour assurer au bailleur l'effet du transport ci-dessus consenti, notification en sera faite aux compagnies d'assurances intéressées.

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

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

1- S'agissant d'un sinistre partiel, le présent bail se poursuivra jusqu'à sa date d'expiration conventionnelle : l'obligation de construire du preneur comme l'accession du bailleur à la propriété du bâtiment seront limitées aux portions de l'immeuble non détruites par le sinistre ; la redevance due par le preneur au bailleur sera réduite proportionnellement.

2- S'agissant d'un sinistre ayant entraîné la destruction totale des bâtiments édifiés, le présent bail prendra fin de plein droit à la date de refus de délivrance de l'autorisation de construire et au plus tard douze (12) mois après la date du sinistre ; cette résiliation n'entraînera aucune indemnité ni dommages-intérêts au profit de l'une ou l'autre des parties, le bailleur reprendrait son terrain ou les vestiges résultant de la destruction du ou des bâtiments.

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

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

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

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

#### **11) - Résiliation**

Le présent bail pourra être résilié de plein droit pour défaut de paiement de son prix ou d'exécution de l'une ou l'autre des charges et conditions du bail, conventionnelles ou légales, si bon semble au bailleur, un mois après un simple commandement de payer ou mise en demeure d'exécuter demeurés infructueux.

Toutefois, dans le cas où le preneur aurait conféré des sûretés hypothécaires ou autres droits réels à des tiers, aucune résiliation du présent bail, tant amiable que judiciaire, ne pourra, sous peine d'inopposabilité à ces derniers, intervenir à la requête du bailleur, avant l'expiration d'un délai d'un mois à partir de la date à laquelle le commandement de payer ou la mise en demeure d'exécuter auront été dénoncés aux titulaires de ces droits réels.

Si, dans les mois de cette dénonciation, ces derniers n'ont pas signifié au bailleur leur substitution pure et simple dans les obligations du preneur, la résiliation pourra intervenir.

Les conséquences fiscales de la résiliation sont les suivantes :

- si la résiliation a lieu après dix-huit années de bail, il y a une imposition au titre des revenus fonciers basée sur une assiette correspondant au prix de revient de l'immeuble déduction faite d'un abattement de 8% par an lorsque la résiliation se passe entre dix-huit et trente ans de bail, et l'imposition peut être étalée sur quinze ans sauf si revente de l'immeuble entre temps ;

- si la résiliation a lieu après moins de dix-huit années de bail, il y a une imposition au titre des revenus fonciers correspondant à la valeur des constructions dans les conditions de droit commun.

En outre, le notaire précise aux parties qu'une résiliation anticipée moyennant une indemnité constitue une mutation soumise aux droits d'enregistrement des mutations à titre onéreux d'immeubles.

#### **12) - Propriété des constructions**

- Au cours du bail :

Les constructions édifiées et tous travaux et aménagements effectués par le preneur resteront sa propriété et celle de ses ayants cause pendant toute la durée du présent bail à construction.

**- A la fin du bail :**

A l'expiration du bail, par arrivée du terme ou par résiliation amiable ou judiciaire, toutes les constructions édifiées par le preneur ou ses ayants-cause et tous aménagements réalisés par lui sur le terrain loué, comme toutes améliorations de quelque nature qu'elles soient, deviendront de plein droit la propriété du bailleur, sans qu'il soit besoin d'aucun acte pour constater cette accession.

Le preneur pourra être amené à procéder à la régularisation du droit à déduction dont il a bénéficié sur la taxe sur la valeur ajoutée qui grevè les immobilisations réalisées depuis moins de vingt ans.

Dans l'état actuel du droit fiscal lorsque la remise des constructions au bailleur est effectuée sans indemnité il faut distinguer selon la durée du bail. Si la durée du bail est supérieure ou égale à trente ans, la remise des constructions ne donne lieu à aucune imposition. Par contre, si la durée est comprise entre dix-huit et trente ans, la remise s'analyse en un supplément de loyer constitutif pour le bailleur d'un revenu foncier. L'impôt n'est toutefois dû que sur le prix de revient des constructions sous déduction d'une décote égale à 8 % par année de bail au-delà de la dix-huitième. Cet impôt peut être échelonné sur quinze ans. Si la vente du bien intervient avant les quinze ans, le solde restant dû est exigible.

L'application de ce régime dérogatoire est subordonnée à ce que les constructions ne se trouvent pas inscrites à l'actif du bilan du bailleur pour une valeur supérieure à leur coût de revient.

**13) - Location de l'immeuble à la fin du bail - droit de préférence du preneur**

Dans la mesure où le bailleur déciderait, le bail à construction étant arrivé à son terme, de donner à bail l'immeuble dont il s'agit, il s'engage à conférer au preneur aux présentes la préférence, ce que ce dernier, en sa qualité, accepte.

Le bailleur devra alors notifier au preneur, par acte extrajudiciaire, son intention de louer et les conditions de cette location.

Le preneur disposera, à réception, d'un délai de trente jours francs pour se déterminer, son acceptation devant s'effectuer par acte extrajudiciaire adressé dans ce délai. En cas de non-réponse de la part du preneur dans le délai de trente jours, il sera définitivement déchu de son droit de préférence.

Ce droit de préférence accordé par le bailleur au preneur a les caractéristiques suivantes :

- il ne pourra être dans sa durée d'exercice supérieur à deux années à compter du jour où le bailleur est devenu propriétaire des constructions ;
- il deviendra caduque en cas de résiliation judiciaire ou anticipée des présentes, sauf accord des parties dans cette dernière hypothèse ;
- les ayants-cause du bailleur sont tenus de l'obligation résultant de ce pacte ;
- ce droit de préférence est personnel au preneur.

**14) - Solidarité et indivisibilité**

Pendant le cours du présent bail à construction, il y aura pour l'exécution des engagements résultant des présentes, solidarité et indivisibilité entre le preneur et ses ayants cause ; ils supporteront, en outre, les frais de toutes les significations à leur faire.

**LOYER**

Le présent bail à construction est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxe de SEPT MILLE EUROS (7.000,00 EUR) que le preneur s'oblige à payer au bailleur en son domicile par annuité payable chaque premier avril et d'avance et pour la première fois le 1er avril 2015.

Le loyer de base ainsi fixé sera révisable, annuellement, en fonction des variations de l'indice du Coût de la Construction, publié par l'INSEE, l'indice de base étant celui du 3ème trimestre 2014 (1627).




cc

## PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

A cet effet, un état est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

### ETAT DES RISQUES

L'état des risques en date du 13 février 2015 et fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est annexé.

A cet état annexé sont également joints :

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

L'ACQUEREUR s'oblige à faire son affaire personnelle de la situation de l'immeuble au regard des plans de prévention des risques naturels, technologiques, miniers et sismiques, de l'exécution des prescriptions de travaux le cas échéant relatées sur les documents annexés. Il reconnaît avoir reçu du notaire soussigné toutes explications et éclaircissements sur la portée, l'étendue et les effets de ces situations et prescriptions.

### DECLARATIONS

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

- Que leur identité est conforme à celle figurant en tête des présentes.
- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement judiciaire ou liquidation judiciaire, ou d'une procédure similaire, ni susceptibles de l'être.
- Qu'elles ne font l'objet d'aucune action pouvant remettre en cause leur faculté de contracter aux présentes.

### SITUATION HYPOTHECAIRE

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

### DECLARATIONS FISCALES

Le bailleur déclare, conformément aux dispositions de l'article 260-5 du Code général des impôts, opter pour la soumission du présent bail à construction à la taxe sur la valeur ajoutée, en conséquence il sera redevable cette taxe lors de l'encaissement des loyers.

La base d'imposition à la taxe sur la valeur ajoutée, conformément aux dispositions de l'article 266-5 du Code général des impôts, est constituée par la valeur du droit de reprise de l'immeuble qui doit revenir au bailleur, déduction faite du montant des loyers, et, s'il y a lieu de l'indemnité de reprise stipulée au profit du preneur, soit en l'espèce : 75.000 + 126.000 = - 51.000 €.

Le présent bail est dispensé de la formalité de l'enregistrement ainsi que de la taxe de la publicité foncière en vertu de l'article 743-1 du Code général des impôts.

La contribution de sécurité immobilière sera perçue lors de la publication des présentes sur la valeur cumulée des loyers et la valeur résiduelle des constructions en fin de bail, soit sur un montant de 204000. 226. 200 €.

### PUBLICITE FONCIERE




cc

Le présent bail à construction sera publié au service de la publicité foncière compétent aux frais du preneur.

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

### POUVOIRS

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

### COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au bailleur.

### FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes, et de leurs suites s'il y a lieu, sont à la charge du preneur, qui s'y oblige.

### ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leur demeure ou siège respectif.

### MENTION LEGALE D'INFORMATION

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

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

- les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFiP,
- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

Pour les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013, les informations relatives à l'acte, au bien qui en est l'objet, aux montants de la transaction, des taxes, frais et commissions seront transmises au Conseil supérieur du notariat ou à son délégataire pour être transcrites dans une base de données immobilières.

En vertu de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : [cil@notaires.fr](mailto:cil@notaires.fr).

cc

**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 quinze pages**

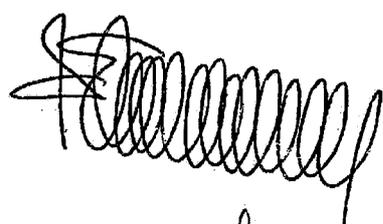
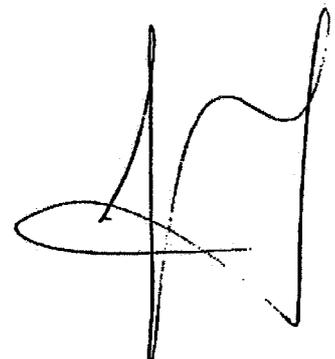
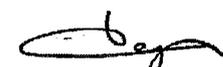
Comprenant :

- 15 pages
- o renvoi approuvé
- o barre tirée dans des blancs
- o ligne entière rayée
- f chiffre rayé nul
- o mot nul

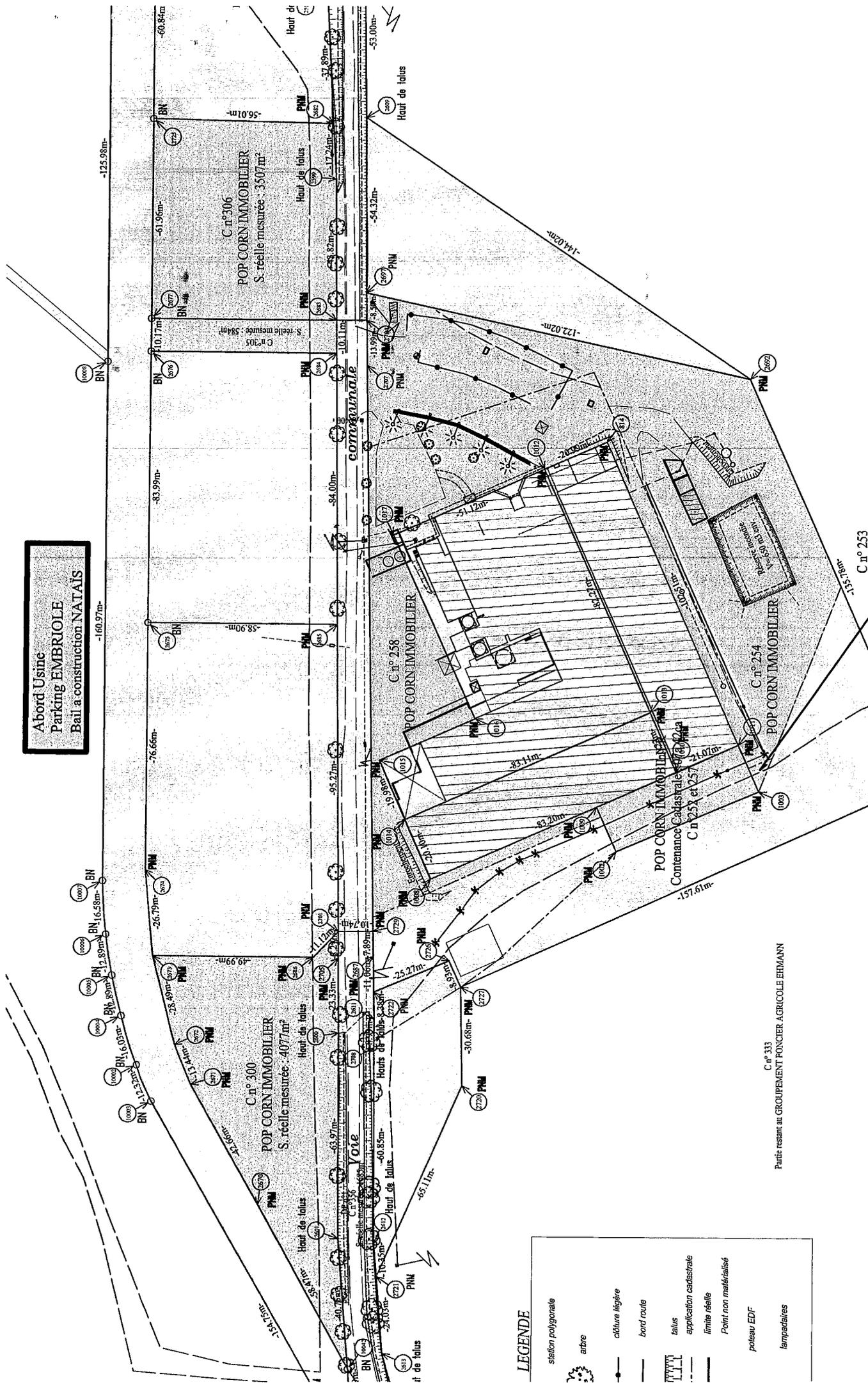
cc | 

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 soussigné.

Abord Usine  
 Parking EMBRIOLE  
 Bail a construction NATAIS



**LEGENDE**

- station polygonale
- arbre
- clôture légère
- bord route
- talus
- application cadastrale
- limite réelle
- Point non matérialisé
- poteau EDF
- lampadaires

C. n° 333  
 Partie restant au GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE HERMANN