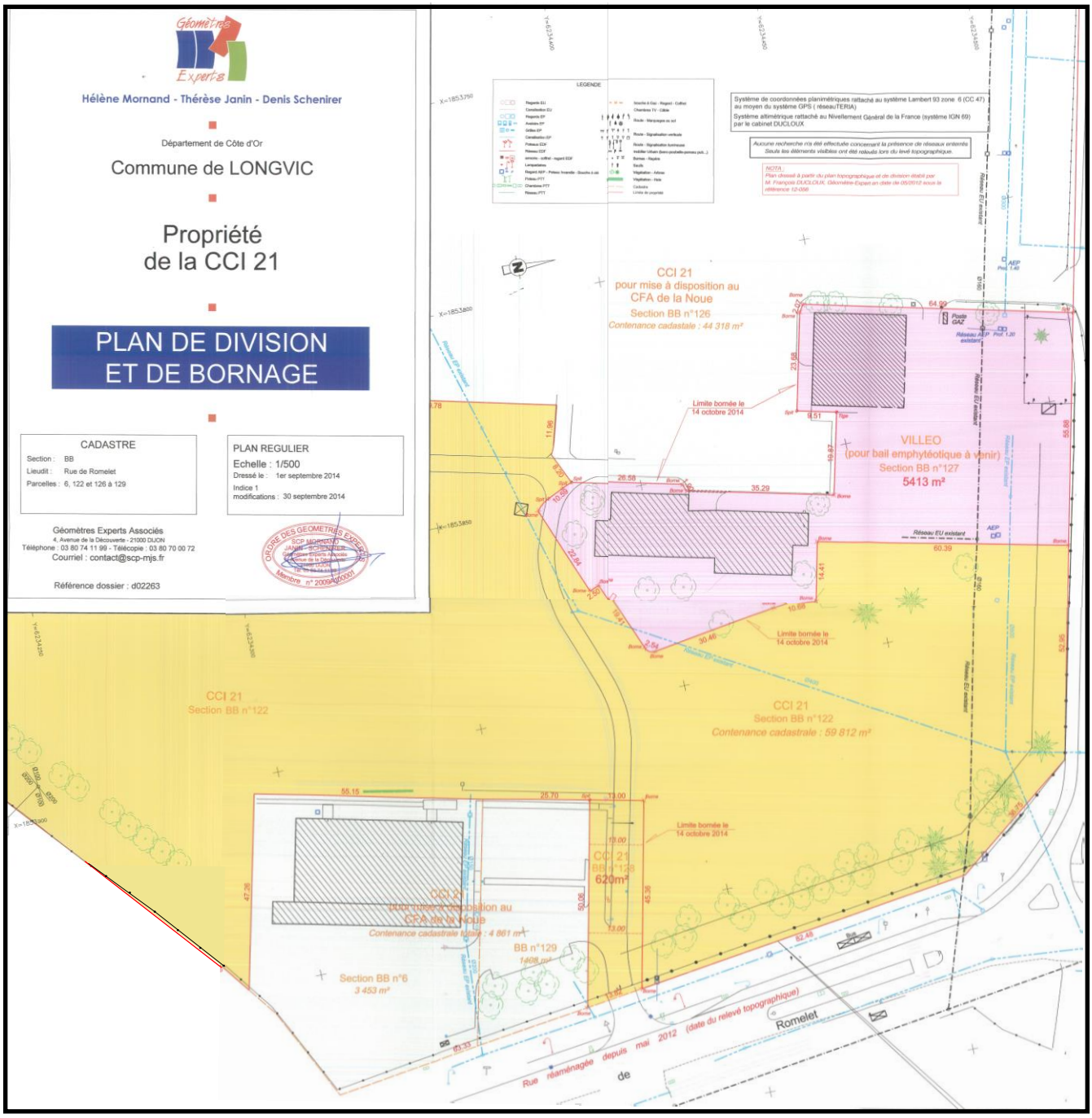
PLAN DE DIVISON ET DE BORNAGE



PROJET DE BAIL

L'AN DEUX MILLE QUATORZE
Le

Maître Olivier BERTRAND, Notaire soussigné, membre de la Société Civile Professionnelle dénommée "Olivier BERTRAND - Constant JOUFFROY - Nicolas JOUFFROY - Arielle BONNOTTE, Notaires Associés" titulaire d'un Office Notarial à la résidence de DIJON, 43 rue Devosge.

A reçu le présent acte authentique sur support électronique, à la requête de :

BAILLEUR

La société dénommée CHAMBRE **DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE** DE **COTE-D'OR,** Etablissement public, dont le siège social est à DIJON (21000), FRANCE, 2 avenue de Marbotte, créée par décret ministériel numéro 2009-307 du 19 mars 2009 et identifiée sous le numéro SIREN 130.013.105.

Dénommé LE BAILLEUR.

EMPHYTEOTE

La Société dénommée SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE VILLEO, Société Anonyme d'HLM au capital de 7.020.000,53 € ayant son siège social à DIJON (Côte-d'Or) 28 boulevard Georges Clemenceau identifiée sous le numéro SIREN 015 450 638 RCS DIJON.

Dénommée L'EMPHYTEOTE.

PRESENCE – REPRESENTATION

La CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE COTE D'OR est ici représentée par :
Monsieur Xavier MIREPOIX, Président de ladite Chambre, nommé à cette fonction en vertu d'une délibération de l'Assemblée Générale du 30 septembre 2013, dont une copie certifiée conforme est demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.
Monsieur MIREPOIX, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale du *24 novembre 2014*, dont une copie certifiée conforme est demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

La Société dénommée SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE VILLEO est ici représentée par M
En vertu
Modèle de comparution transmis

BAIL EMPHYTEOTIQUE

LE BAILLEUR donne à bail emphytéotique, sous la condition résolutoire ci-après, à L'EMPHYTEOTE qui accepte, les biens ci-après désignés. Le présent bail sera régi par les dispositions des articles L 451-1 à L 451-11 du Code rural et de la pêche maritime, sauf les dérogations ci-après stipulées.

DESIGNATION

Sur la commune de LONGVIC, Chemin de la Noue
Partie de la parcelle BB n° 121, figurant sous teinte rose sur le plan joint, pour une contenance de 54 a 13 ca
Figurant au cadastre sous les références suivantes :
BB127

Document d'arpentage :
……

Tel que lesdits biens se poursuivent et comportent avec leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve et sans garantie de contenance, toute différence excédât-t-elle un vingtième devant faire la perte ou le profit de L'EMPHYTEOTE. Ce dernier déclare avoir, dès avant les présentes, vu et visité les biens loués.

ETAT DES LIEUX

De convention expresse il ne sera pas établi d'état des lieux.

EFFET RELATIF

Transfert de propriété suivant acte administratif en date du 26 mai 2011, publié au bureau des Hypothèques de DIJON I, le 27 mai 2011, volume 201 IP, numéro 5537.

DUREE

Le présent bail emphytéotique est conclu pour une durée **50 années** à compter de ce jour, pour se terminer le . Il ne confère aucun droit à renouvellement et ne pourra pas se prolonger par tacite reconduction.

De convention expresse, la résiliation de la convention entre VILLEO et l'AGD CFA DE LA NOUE dont il est question ci-après au paragraphe « DESTINATION – JOUISSANCE », pourra entraîner, à la demande du bailleur, la résiliation du présent bail.

Cette résiliation sera constatée par le dépôt au rang des minutes du notaire du bailleur, et à la requête du bailleur, d'un exemplaire original de l'avenant de résiliation, et fera l'objet d'une publication au fichier immobilier, aux frais du bailleur.

REDEVANCE

Le présent bail emphytéotique est consenti et accepté moyennant une redevance annuelle, appelée « canon emphytéotique », d'un montant de l'EURO SYMBOLIQUE.

Le bailleur dispense l'emphytéote d'effectuer le règlement.

De convention expresse, la redevance ne sera ni révisée ni indexée.

CONDITION RESOLUTOIRE

Le présent bail est consenti sous la condition résolutoire de l'absence de régularisation de la convention de subvention d'investissement entre la CDC et le GROUPE LOGILIA, aux conditions du projet ci-annexé, dans un délai de dix huit mois à compter des présentes.

Pour l'exercice de la présente clause, l'emphytéote devra produire, avant l'expiration du délai ci-dessus, soit la convention régularisée, soit le refus de la CDC.

En cas de réalisation de ladite condition, l'emphytéote devra restituer l'immeuble donné à bail, dans un délai de .

Si des dégradations ou des détériorations ont été apportées à l'immeuble, par la faute ou la négligence de l'emphytéote, celui-ci en sera responsable, et devra soit les réparer, soit indemniser le bailleur, selon ce que celui-ci décidera.

La résiliation du bail sera publiée au service de la publicité foncière compétent, aux frais du bailleur.

En l'absence de réalisation de la condition résolutoire ci-dessus stipulée, le présent bail se poursuivra, dans les conditions prévues aux présentes.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

Le présent bail emphytéotique est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit en la matière et notamment sous celles suivantes que L'EMPHYTEOTE s'oblige à exécuter et à accomplir, savoir :

DESTINATION - JOUISSANCE

Le bien donné à bail est constitué de deux bâtiments d'hébergement destiné aux apprentis du CENTRE DE FORMATION DES APPRENTIS DE LA NOUE.

Après réalisation des travaux de rénovation à la charge de la Société VILLEO, cette dernière s'engage à mettre lesdits bâtiments à la disposition de l'ASSOCIATION DE GESTION ET DE DEVELOPPEMENT DU CENTRE DE FORMATION D'APPRENTIS INTERPROFESSIONNEL DE LA COTE D'OR (AGD CFA DE LA NOUE), dans les conditions de la convention ci-annexée.

De convention expresse cette mise à disposition constitue une condition essentielle du présent bail sans laquelle elles ne seraient pas engagées.

L'EMPHYTEOTE jouira des biens donnés à bail en bon père de famille conformément à leur destination ci-dessus. Il s'interdit d'apporter au fonds aucun changement qui en diminuerait la valeur.

ENTRETIEN

L'EMPHYTEOTE entretiendra les biens loués en bon état, en sorte de ne pas en diminuer la valeur.

Il sera tenu des réparations de toute nature, grosses ou menues, concernant tant les constructions existant à ce jour que celles qu'il aura lui-même édifiées ou améliorées.

Il est prévu expressément que la charge de la mise aux normes, tant des bâtiments que des installations et, d'une manière générale de tous aménagements et travaux imposés par les services d'hygiène, de sécurité, etc..., sera supportée exclusivement par l'emphytéote.

Il fera son affaire personnelle, de façon que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait la destination des lieux loués. Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations quelconques nécessitées par cette destination.

Il devra en outre faire son affaire personnelle, sans pouvoir exercer de ce fait aucun recours contre le bailleur, de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités de l'occupation desdits locaux, de toutes les autorisations administratives éventuelles, afférentes à son aménagement et/ou son utilisation. Le bailleur ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

SERVITUDES

L'EMPHYTEOTE supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, qui peuvent grever les biens loués et profitera de celles actives, s'il y en a, le tout sans garantie du BAILLEUR.

L'EMPHYTEOTE pourra grever les biens donnés à bail emphytéotique de servitudes passives à condition :

- d'en avertir au moins un mois à l'avance le BAILLEUR par lettre recommandée avec avis de réception,
- qu'elles n'entraînent aucune perte de valeur du bien donné à bail,
- et que leurs durées n'excèdent pas la durée restant à courir de l'emphytéose.

Etant ici précisé que le bien donné à bail est desservi par le chemin de la Noue, mais que l'accès par cette voie reste à réaliser, aux frais de l'emphytéote.

Jusqu'à la réalisation définitive de cet accès, le bien donné à bail sera accessible à partir de l'entrée actuelle du CENTRE DE FORMATION DES APPRENTIS,

Ainsi que l'y autorisent expressément, tant le bailleur, que l'ASSOCIATION DE GESTION ET DE DEVELOPPEMENT DU CENTRE DE FORMATION D'APPRENTIS INTERPROFESSIONNEL DE LA COTE D'OR (AGD CFA DE LA NOUE), ici représentée par Monsieur Gérard MORICE, président de ladite association, intervenant aux présentes.

HYPOTHEQUES

Conformément à l'article L.451-1 du Code rural, L'EMPHYTEOTE pourra consentir des hypothèques sur son droit d'emphytéose mais seulement pour une durée n'excédant pas le temps à courir sur le présent bail au jour de leur constitution. Le tout de manière que l'immeuble soit libre de charges hypothécaires du chef de L'EMPHYTEOTE et de tous ses ayants droit à l'expiration du présent bail.

L’EMPHYTEOTE assumera tous les frais de radiation des inscriptions prises de son chef sur les biens donnés à bail.

ASSURANCES

L’EMPHYTEOTE tiendra les lieux loués constamment assurés contre le risque d’incendie, les risques locatifs et le recours des voisins.

IMPOTS ET TAXES

L’EMPHYTEOTE acquittera exactement ses impôts et contributions personnels. En outre, il acquittera à compter de son entrée en jouissance les charges, taxes et contributions de toute nature auxquels les immeubles loués sont et pourront être assujettis, de manière que le BAILLEUR ne soit ni inquiété ni recherché à ce sujet.

CESSION - SOUS-LOCATION

L’EMPHYTEOTE pourra céder les droits qu’il tient du présent bail ou sous-louer tout ou partie des biens loués pour une durée n’excédant pas le terme convenu pour le présent bail emphytéotique. Dans cette hypothèse, le cessionnaire ou le sous-locataire devra reprendre les engagements résultant de la convention conclue avec l’AGD CFA DE LA NOUE.

CAS FORTUIT

L’EMPHYTEOTE ne pourra réclamer aucune indemnité ou diminution du canon emphytéotique pour cause de perte partielle des biens loués. Mais il ne sera pas obligé de reconstruire les bâtiments, s’il prouve qu’ils ont été détruits par cas fortuit, par force majeure ou qu’ils ont péri en raison d’un vice de construction antérieure au bail.

USURPATIONS

L’EMPHYTEOTE s’opposera à toutes usurpations et, s’il en est commis, il sera garant envers le BAILLEUR de leur disparition avant l’expiration du présent bail.

REGLEMENTATION RELATIVE A L'AMIANTE

Le bailleur déclare que l'immeuble loué entre dans le champ d'application des dispositions du décret n° 96-97 du 7 février 1996 modifié.

Un rapport établi par , le , a/n'a pas révélé la présence de produits ou matériaux contenant de l'amiante.

Une copie du rapport d'expertise demeurera annexée aux présentes après mention.

transmis

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

En cours de réalisation

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

L'IMMEUBLE loué :

- est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, et dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques,
- n’est pas situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques miniers,
- est situé dans une zone de sismicité 1 (risques très faible).

Les dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'Environnement sont applicables aux présentes un état des risques fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est demeuré ci-annexé.

Le PRENEUR déclare avoir pris connaissance de cet état et déclare faire son affaire personnelle de la situation du bien, sans recours contre le **BAILLEUR**.

Le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance l'IMMEUBLE loué n'a subi aucun sinistre de nature à donner lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles visée à l'article L. 125-2 du Code des Assurances.

Demeurera ci-annexée la liste des arrêtés de catastrophes naturelles.

CHARGES ET CONDITIONS PARTICULIERES

TRAVAUX A EFFECTUER PAR L'EMPHYTEOTE

Le présent bail emphytéotique est conclu en vue de la rénovation des deux bâtiments d'hébergement, dans les conditions ci-après.

L'emphytéote s'est engagé à réaliser la rénovation de deux bâtiments d'hébergement, l'un (H1) disposant de 50 chambres individuelles et l'autre (H2) de 100 chambres à configuration variable. Ces deux constructions sont implantées à proximité du CFA LA NOUE. Ils offrent pour l'un d'entre eux la possibilité de se voir aménager un accès direct de l'extérieur. L'aménagement d'un parking rattaché au bâtiment H1 permettra de laisser libre d'accès ce pôle « résidentiel » à toute heure.

Le bâtiment H1 sera composé de 49 chambres individuelles équipées d'une salle d'eau avec wc, un grand placard et un lit, type studio. Un espace de travail sera également proposé dans chaque chambre avec un bureau et les connectiques à internet haut débit. Ce bâtiment disposera de services adaptés, tels que l'entretien et la gestion individuelle des chambres (réservation, ménage, prestation hôtelière, etc).

Ce bâtiment aura pour vocation à accueillir en priorité des apprenants en études supérieures.

Le bâtiment H2, sous forme d'internat, comprendra 98 chambres à configuration variable, afin d'accueillir un apprenti par chambre, et surtout d'optimiser l'espace de travail, ce qui permettra d'intégrer une banquette-lit pouvant héberger un deuxième apprenant, rendant possible l'optimisation de l'espace de vie. Ce bâtiment accueillera les apprentis du CFA sans toutefois négliger toute forme de location complémentaire. En conséquence, des partenariats seront conclus avec l'école de rugby de Dijon, le CFA du sport et le CFA de la pharmacie.

Il est précisé que les travaux devront être conformes aux règles de l'art, aux prescriptions réglementaires et aux obligations résultant du permis de construire.

~~Elles~~ Ils devront être achevées avant l'expiration du présent bail.

Le tout de manière que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété à ce sujet.

L'EMPHYTEOTE supportera tous les frais de ces améliorations et/ou constructions. Il sollicitera toutes les autorisations administratives nécessaires, fera toute demande de permis de construire ou toute déclaration de travaux requises par la réglementation en vigueur, respectera les droits des tiers, et notamment des propriétaires riverains.

Il sera également tenu, en qualité de maître de l'ouvrage, de souscrire toutes assurances de construction, et notamment toutes assurances dommages-ouvrage et assurances de responsabilité.

L'EMPHYTEOTE restera propriétaire des aménagements ci-dessus jusqu'à l'expiration du bail.

Conformément à l'article L.451-6 du Code rural et de la pêche maritime, L'EMPHYTEOTE ne pourra détruire les améliorations ou les constructions augmentant la valeur du fonds qu'il aura réalisées au cours du bail.

Lors de la cessation du présent bail, quelle qu'en soit la cause L'EMPHYTEOTE abandonnera au BAILLEUR ou à ses représentants, toutes les constructions, augmentations et améliorations qui existeront sans aucune indemnité d'aucune sorte,

De convention expresse, les locaux devront être restitués en bon état d'entretien et de réparation, et à jour des mises aux normes, quelles qu'elles soient.

RESILIATION

En cas de manquement par L'EMPHYTEOTE à l'une quelconque des obligations mises à sa charge par les présentes, de détériorations graves commises sur les biens loués ou encore à défaut de paiement pendant deux années consécutives de tous les impôts et charges résultant du présent bail, LE BAILLEUR pourra faire constater par justice, si bon lui semble, la résiliation du présent bail, après une simple sommation restée sans effet.

HYPOTHEQUES

Si, lors de la publication foncière du présent bail, il existe ou survient des inscriptions grevant l'immeuble loué, LE BAILLEUR s'engage à rapporter à ses frais, dans les trois mois de la dénonciation amiable

qui lui en sera faite, mainlevées partielles de ces inscriptions afin qu'elles ne grèvent plus à l'avenir le droit d'emphytéose concédé. Il produira les certificats de radiation dans ce sens.

DECLARATIONS DES PARTIES

Les parties aux présentes attestent par elles-mêmes ou leurs représentants que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles vont prendre et déclarent notamment :

- qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de cessation des paiements ou frappées d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaires ;
- qu'elles ne font pas et n'ont jamais fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de leurs biens.

PUBLICITE FONCIERE

Le présent acte sera publié au Service de la publicité foncière compétent, par les soins du notaire soussigné dans les conditions et délais prévus par les dispositions législatives et réglementaires.

Tous pouvoirs nécessaires pour produire au Service de la publicité foncière compétent les justifications qu'il serait éventuellement utile d'établir pour assurer la publicité foncière du présent acte sont consentis à tout collaborateur du notaire soussigné.

FRAIS

L'EMPHYTEOTE acquittera tous les frais, droits et taxes afférents aux présentes, et à leurs suites et conséquences, y compris les frais de délivrance d'une copie exécutoire du présent acte, ainsi que les frais d'état des lieux.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement de ses activités.

A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre aux instances du notariat et à certaines administrations.

Les informations relatives à l'acte, au bien, aux montants de la transaction, aux taxes, frais et commissions seront transmises au Conseil supérieur du notariat pour être transcrites dans une base de données immobilières.

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 : evelyne.tourdias.21003@notaires.fr.

DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leurs demeures respectives.

CERTIFICATION DE L'IDENTITE DES PARTIES

Le notaire soussigné certifie et atteste que l'identité des parties aux présentes lui a été régulièrement justifiée.

ANNEXES

La signature électronique du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes

DONT ACTE

Sans renvoi.

Généré et visualisé sur support électronique en l'étude du notaire soussigné, les jours, mois et an indiqués aux présentes.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes, les déclarations les concernant, puis le notaire soussigné a recueilli l'image de leur signature manuscrite et a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.