Impression du projet le 10/06/2025 à 16:53

Modifications Etude

Modification Communauté de Communes

PROJET

12411127
JD/CD/MD

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ,
LE

A BISCARROSSE (Landes), 190 Rue Jules Ferry, en l'Office Notarial ci-après nommé,

Maître Jean DARMUZEY, notaire associé de la Société Civile Professionnelle «Isabelle BONNARDEL, Jean DARMUZEY, Paul NOEL et Elodie LAFFARGUE, notaires associés», dont le code CRPCEN est 40012, titulaire d'un Office Notarial à BISCARROSSE, soussigné, identifié sous le numéro CRPCEN 40012 ,

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

ONT COMPARU

La COMMUNAUTE DE COMMUNES DES GRANDS LACS, Etablissement Publlic de coopération Intercommunal, personne morale de droit public, située dans le département des Landes, dont l'adresse est 29 rue Léopold Darmuzey 40160 PARENTIS EN BORN et identifiée sous le numéro de SIRET 244 000 873 00145

Agissant en vertu :

- Des articles 64 et 66 de la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation de la République (NOTRe) ;

- De la délibération n°2017-1232 du 22 juin 2017 adoptée par le conseil communautaire de la communauté de communes des Grands Lacs et identifiant la Zone d'activité Portuaire (ZAP) de Maguide ;

Accusé de réception en préfecture
040-244000873-20250617-2025-082-DE
Date de télétransmission : 24/06/2025
Date de réception préfecture : 24/06/2025

- De la délibération n°2025-071 du 1er avril 2025 adoptée par le conseil communautaire de la communauté de communes des Grands Lacs et redéfinissant le périmètre de la ZAP Maguide ;

- De la délibération *n°2025-.... du 17 juin 2025* adoptée par le conseil communautaire de la communauté de communes des Grands Lacs et approuvant le projet de bail emphytéotique avec la Société Paradis Nautic.

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

D'UNE PART

La Société dénommée **PARADIS NAUTIC**, Société civile immobilière au capital de 2.400,00 €, dont le siège est à BISCARROSSE (40600), lieu-dit Brouhailles, identifiée au SIREN sous le numéro 452 638 547 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONT-DE-MARSAN.

Figurant ci-après sous la dénomination "**EMPHYTEOTE**" ou **‘’PRENEUR’’** sans que cette appellation nuise à la solidarité existant entre eux au cas où il y aurait plusieurs preneurs, y compris les époux.

D'AUTRE PART

TRANSFERT DE COMPETENCE

En vertu des dispositions de la loi NOTRE du XXXXX,
De celles des délibérations des 22 juin 2017 et 1er avril 2025 prises par la Communauté de Communes des Grands Lacs, déterminant le périmètre d’application du transfert de compétence, avec mise à disposition, dont il est parlé ci-après,

En vertu d’une délibération concordante du conseil municipal de la Commune de BISCARROSSE en date du 19 Mai 2025, contenant validation du transfert de compétence et du périmètre d’application de la mise à disposition et pouvoirs conférés à la CCL à l’effet des présentes,

Et de celle de la délibération du 17 Juin 2025 donnant tous pouvoirs à :
Madame Françoise DOUSTE Présidente de la Communauté de Communes des Grands Lacs, fonction à laquelle elle a été nommée en vertu d’une délibération du XXXXXXXXXX, à l’effet de régulariser le présent bail emphytéotique dans le cadre du transfert de compétence avec mise à disposition des parcelles objets du présent bail,

Les quatre délibérations ci-dessus ont chacune fait l’objet d’un transfert en Préfecture pour le contrôle de la légalité. XXXXXXXXXXXX

En vertu du transfert de compétences ci-dessus analysé, le présent bail est régularisé par la Communauté de Communes des Grands Lacs sur des parcelles qui constituent le domaine privé communal de la Commune de BISCARROSSE.

Dans ce contexte et pour la bonne compréhension des présentes, le terme «BAILLEUR » désignera la Communauté de Communes des Grands Lacs agissant comme délégataire de compétences conféré par la Commune de BISCARROSSE à l’effet de régulariser et de déterminer les modalités du présent bail emphytéotique ayant pour objet un terrain communal.

PROJET

Accusé de réception en préfecture
040-244000873-20250617-2025-082-DE
Date de télétransmission : 24/06/2025
Date de réception préfecture : 24/06/2025

PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

La **COMMUNAUTE DE COMMUNES DES GRANDS LACS** est représentée par XXXXXXXX.

- La Société dénommée **PARADIS NAUTIC** est représentée à l'acte ses gérants et seuls associés, savoir :
*Monsieur Marc **DEGANT**,
*Monsieur Jean-Cyrille **MORIN**,
*Monsieur José **GOMEZ SANCHEZ**,

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.

DELIBERATION

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

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

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

Préalablement à la convention objet des présentes, les parties ont exposé ce qui suit :

EXPOSE

Ient/ Les parties exposent que le présent bail emphytéotique est conféré dans la cadre de la cession globale des infrastructures et installations nécessaires à l'exploitation du port de plaisance et de l'activité de vente, réparation, entretien de bateaux et articles de nautisme, situées à BISCARROSSE (40600), Port Maguide.

A cet effet, aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné le 30 juillet 2024, la société PARADIS NAUTIC, preneur aux présentes, a cédé, avec d'autres biens de plus grande contenance, sous diverses conditions suspensives, à la SCI POUSSES, les droits de superficie et les infrastructures ayant notamment pour assiette les parcelles cadastrales objets du présent bail.

Aux termes de leurs accords, afin de permettre à la SCI POUSSES de conférer des garanties réelles à ses financeurs, le VENDEUR et l'ACQUEREUR avaient convenu que la réitération par acte authentique de la vente n'interviendrait que dès lors qu'un bail emphytéotique conféré par la **COMMUNAUTE DE COMMUNES DES GRANDS LACS** viendrait se substituer aux anciens baux dont la société **PARADIS NAUTIC** était titulaire, savoir :
- Un bail commercial du 18 septembre 1995,
- Et un bail emphytéotique du même jour.

En outre, les parties font observer que la signature de ce nouveau bail emphytéotique, conférant un nouveau droit de superficie, s'inscrit dans le cadre d'une refonte domaniale et d'une délégation de la gestion de l'espace portuaire de situation

PROJET

Accusé de réception en préfecture
040-244000873-20250617-2025-082-DE
Date de télétransmission : 24/06/2025
Date de réception préfecture : 24/06/2025

des biens immobiliers objets du présent bail par le propriétaire foncier, la Commune de BISCARROSSE, au profit de la Communauté des Communes des Grands Lacs.

La signature des présentes intervient donc à la fois, savoir :

- Dans le cadre des accords conventionnels de vente entre la société PARADIS NAUTIC et la SCI POUSES,
- Et dans celui des accords informels intervenus entre les collectivités territoriales, la Commune de BISCARROSSE et la Communauté de Communes des Grands Lacs, d'une part, et la SCI POUSSES, d'autre part, future propriétaire des infrastructures portuaires, portant notamment sur l'agencement, l'aménagement et l'organisation de l'espace portuaire.

Pour la bonne compréhension, il est précisé que la SCI POUSSES est contrôlée par les dirigeants de l'opérateur qui gère et exploite le port.

Dans ces circonstances les parties ont convenu que les frais des présentes seraient supportés par le cessionnaire définitif, la SCI POUSSES. ???

Il résulte de l'exposé ci-dessus que les anciennes conventions, savoir le baux commercial et le bail emphytéotique établis aux termes d'actes reçus par Maître Denis DARMUZEY, alors notaire à BISCARROSSE, le 18 septembre 1995, sont remplacées par les présentes, qui s'y substituent dans tous leurs effets. De facto, ces baux régularisés le 18 septembre 1995 deviennent caducs par la signature du présent acte.

Dans ces conditions, et évidemment, la volonté des parties est que la présente convention de bail emphytéotique soit conclue sous la condition de réitération concomitante au profit de la SCI POUSSES de la vente objet du compromis de vente du 30 juillet 2024. Cette réitération, qui interviendra aux termes d'un authentique à recevoir par le notaire soussigné, opèrera, ainsi qu'il est dit ci-dessus, le transfert du présent bail et celui de la propriété des parcelles CX 24 25 et 188 assiette d'une autre partie des infrastructures et installations portuaires.

Ilent/ Préalablement aux présentes, le notaire soussigné a, aux termes d'un acte reçu par lui le XXXXXXXXXX, dont une expédition est en cours de publication au service de la publicité foncière des LANDES,

Procédé à l'annulation de l'état descriptif établi suivant acte reçu par Me DUPIS alors notaire à BISCARROSSE, le 03 Mars 2005, publié au bureau des hypothèques de MONT DE MARSAN, le XXXXXXXXX, volume XXXXXX numéro XXXXXXXX.

Ledit état descriptif de division portait sur une propriété cadastrée section CX numéro 22, qui a fait l'objet d'une division ainsi qu'il sera dit ci-après.

Ladite propriété composée de deux lots numéros 1 et 2.

XXXXXXXXX

Ceci étant exposé, il est passé à l'objet des présentes.

BAIL EMPHYTÉOTIQUE

La **COMMUNAUTE DE COMMUNES DES GRANDS LACS**, **BAILLEUR ,** donne à bail emphytéotique, conformément aux articles L 451-1 à L 451-13 du Code rural et de la pêche maritime, à la SCI **PARADIS NAUTIC, EMPHYTEOTE,** qui accepte, le bien dont la désignation suit.

PROJET

Accusé de réception en préfecture
040-244000873-20250617-2025-082-DE
Date de télétransmission : 24/06/2025
Date de réception préfecture : 24/06/2025

IDENTIFICATION DU BIEN

DÉSIGNATION

Commune de BISCARROSSE (LANDES) 40600 400 Chemin de Maguide,

Un ensemble immobilier composé de deux sites disjoints, profitant d'une servitude de passage et de passage en tréfonds pour relier lesdits sites, ainsi qu'il sera exposé ci-après, composé de:

Sur le site dénommé "exploitation", cadastré section CX numéros 334, 335 et 336 et section BL numéro 7 :
Partie d'un bâtiment servant de hall d'exposition et d'atelier.
Partie d'un bâtiment à usage de bureaux, douches et sanitaires,
Avec terrain attenant, terre-plein technique, pontons sur pilotis édifiés en partie sur une surface lacustre,

Sur le site dénommé "port", cadastré section BL numéro 7:
Des aménagements à destination de port de plaisance édifiés sur une surface lacustre, composés de pontons en bois sur pilotis,

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BL	8	chemin de Maguide	00 ha 61 a 83 ca
BL	10	chemin de Maguide	00 ha 69 a 08 ca
CX	334	chemin de Maguide	00 ha 03 a 01 ca
CX	335	chemin de Maguide	00 ha 04 a 30 ca
CX	336	chemin de Maguide	00 ha 10 a 07 ca

Total surface : 01 ha 48 a 29 ca

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

Il est ici précisé qu'il n'a pas été établi de bornage.
Le preneur déclare en être parfaitement informé et vouloir en faire son affaire personnelle.

DIVISIONS CADASTRALES

Les parcelles objets des présentes sont issues des divisions suivantes :

1/ Procès-verbal de cadastre numéro 5499U en date du 13 Décembre 2024

La division est la suivante :

Ancienne parcelle				Nouvelles parcelles		
Section	**N°**	**Lieudit**	**Contenance**	**Section**	**N°**	**Contenance**
CX	22	400 CHE DE MAGUIDE	00ha 52a 04ca	CX	332	00ha 19a 15ca
				CX	333	00ha 15a 51ca
				CX	334	00ha 03a 01ca
				CX	335	00ha 04a 30ca
				CX	336	00ha 10a 07ca

PROJET

Accusé de réception en préfecture
040-244000873-20250617-2025-082-DE
Date de télétransmission : 24/06/2025
Date de réception préfecture : 24/06/2025

2/ Procès-verbal de cadastre numéro 5256 en date du 09 Août 2022 publié au service de la publicité foncière des LANDES le 25 Octobre 2022, volume 2022P, numéro 22465.

Aux termes de ce procès-verbal la parcelle BL numéro 3 a été divisée en BL numéros 6 et 7.

3/ Procès-verbal de cadastre numéro 5498 en date du 27 Janvier 2025 publié au service de la publicité foncière des LANDES le 05 Mars 2025, volume 2025P, numéro 4059.

La division est la suivante :

Ancienne parcelle				Nouvelles parcelles		
Section	**N°**	**Lieudit**	**Contenance**	**Section**	**N°**	**Contenance**
BL	007	9003F CHE DE MAGUIDE	01ha 75a 31ca	BL	008	00ha 61a 83ca
				BL	009	00ha 44a 40ca
				BL	010	00ha 69a 08ca

EFFET RELATIF

Lesdits immeubles appartiennent à la Commune de BISCARROSSE en vertu de bons et justes titres antérieurs au 1er Janvier 1956.

DIVISION D'IMMEUBLE SANS DECLARATION PREALABLE

Précision étant ici faite que la division d'immeuble aux présentes n'entre pas dans le cadre des dispositions de l'article L 442-3 du Code de l'urbanisme sur la législation des lotissements. En effet, les divisions effectuées en vue des présentes n'est pas effectuée dans le but d'implanter des bâtiments, aucune déclaration préalable de division n'a par conséquent été déposée.

Le preneur déclare avoir été informé par le notaire soussigné que s'il envisageait d'implanter des constructions, il devra déposer une déclaration préalable de division et obtenir les autorisations d'urbanisme auprès de l'administration compétente.

PASSAGES- SERVITUDE

Le preneur, en cette qualité, disposera, tant pour lui-même que pour ses préposés et ses clients, de la part du bailleur, de toutes les facilités et droits d'accès, de passage et de passages en tréfond sur les parcelles cadastrées section CX numéros 332 et 333, non comprises dans le présent bail, afin de pouvoir notamment :

- Assurer la communication, le passage voire le passage de canalisations en tréfond entre les deux sites sus-désignés,
- Assurer la communication, le passage, voire le passage de canalisations en tréfonds entre le site ''port'', sus-désigné, et le domaine communal de voirie.

Servitude de passage :

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

PROJET

Accusé de réception en préfecture
040-244000873-20250617-2025-082-DE
Date de télétransmission : 24/06/2025
Date de réception préfecture : 24/06/2025

L'emprise de ce passage n'est pas limitée et peut s'exercer sur la totalité de la parcelle cadastrée section CX numéros 332 et 333.

Cette parcelle est en nature de sable.

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.

Le BAILLEUR entretiendra à ses frais les parcelles d'assiette du passage, sauf ce qui est dit ci-après pour le débroussaillement.

L'utilisation de ce passage ne devra pas apporter de nuisances au BAILLEUR par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette de ce passage qui, sauf pour des raisons techniques et exceptionnelles liées à l'activité exercée sur les sites par le preneur, ci-après déterminées, sera réservé à un accès pédestre.

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.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Il est précisé que l'immeuble vendu dépendait de toute évidence du domaine communal dont la Commune de BISCARROSSE, est propriétaire depuis un temps immémorial et notamment en vertu des lois qui attribuèrent aux communes toutes les terres vaines et vagues sises sur le territoire respectif.

Plus spécialement la propriété dudit domaine aurait pu être reconnue à la Commune de BISCARROSSE au résultat d'un traité intervenu le 12 février 1863 entre l'Etat et ladite commune et suivi d'une transaction en date du 18 août de la même année reconnaissant la Commune de BISCARROSSE propriétaire des nombreuses lettes, dont celles de la Pendelle, de Lesbert et de la Louyre, de Cugnes et Jaouguesoule.

ETAT DES LIEUX

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

Les parties se dispensent de produire aux présentes un état des lieux dans la mesure où les constructions et aménagements sus-désignés ont été édifiés par le preneur.

PROJET

Accusé de réception en préfecture
040-244000873-20250617-2025-082-DE
Date de télétransmission : 24/06/2025
Date de réception préfecture : 24/06/2025

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

Enonciation des documents obtenus

Certificat d'urbanisme d'information

1/ Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé a été délivré sous le numéro CU 40046 25 00061 le 10 Mars 2005 concernant les parcelles BL numéros 8 et 10.

Il en résulte notamment ce qui suit :

« *…/…*

CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Le terrain est situé dans le secteur Npo de la zone N.

Le terrain est situé en zones archéologiques : en cas de découvertes, la Direction Régionale des Affaires Culturelles devra être prévenue, Service Régional de l'Archéologie.

Le terrain est concerné par la bande littoral de 100 m lacustre au titre de l'article L121-16 à l121-19 du Code de l'urbanisme.

…/… »

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance des PARTIES, ce qu'elles reconnaissent, 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.

Les PARTIES :

• S'obligent à faire leur affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ce document au caractère purement informatif et dont elles déclarent avoir pris connaissance.

• Reconnaissent que le notaire soussigné leur a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges et prescriptions.

• Déclarent qu'elles n'ont 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.

ZONE N – REGLEMENTATION

L'immeuble se trouve partiellement en zone N du règlement d'urbanisme applicable en l'espèce.

Le principe est qu'en zone N peuvent seules être admises :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière (en ce compris les installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production), sous réserve de l'obtention des autorisations prescrites,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,

PROJET

Accusé de réception en préfecture
040-244000873-20250617-2025-082-DE
Date de télétransmission : 24/06/2025
Date de réception préfecture : 24/06/2025

• sous certaines conditions et dans certains secteurs, les constructions d'annexes aux logements existants.

Le changement de destination est en principe interdit, sauf sous la double condition suivante :

• le bâtiment doit être expressément visé par une liste spéciale du Plan local d'urbanisme ;

• le changement doit être compatible avec la vocation agricole ou naturelle de la zone et ne compromet par la qualité paysagère du site.

DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de dix-huit (18) années entières et consécutives prenant effet le XXXXXXXXXX pour finir le XXXXXXXXXX.

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°) Empiétement - Usurpations

L'**EMPHYTEOTE** s'opposera à tous empiétements 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°) 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.

4°) 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.

5°) 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.

6°) Assurances.

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

PROJET

Accusé de réception en préfecture
040-244000873-20250617-2025-082-DE
Date de télétransmission : 24/06/2025
Date de réception préfecture : 24/06/2025

- 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.

Dès l'entrée en jouissance par l'effet du présent bail et pendant toute la durée de celui-ci, les actions en garantie décennale et en réparation à raison des désordres affectant les ouvrages donnés à bail, seront transférées au PRENEUR.

7°) Droit d'accession

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

8°) 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**.

9°) Destination des lieux

Le **PRENEUR** ne pourra changer la destination des lieux loués qui est **Exploitation d'un port de plaisance, avec vente, entretien et réparation de bateaux et articles de nautisme.**

10°) Constructions nouvelles et améliorations

Le preneur pourra faire aux biens loués toutes les améliorations qu'il jugera utiles, et toutes constructions nouvelles, à ses frais, à charge pour lui de solliciter toutes les autorisations administratives nécessaires, et notamment de faire toute demande de permis de construire ou toute déclaration de travaux requises par la réglementation en vigueur, et de respecter 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.

11°) Sort des construction en fin de bail

Il est convenu expressément entre les parties, au sujet de la propriété en fin de bail, des constructions édifiées par le PRENEUR, ce qui suit :

A l'expiration du bail emphytéotique, les dispositions du Code rural trouveront à s'appliquer :

Article 451-7 du Code rural :

« Le preneur ne peut opérer dans le fonds aucun changement qui en diminue la valeur. ***Si le preneur fait des améliorations ou des constructions qui augmentent la valeur du fonds, il ne peut les détruire, ni réclamer à cet égard aucune indemnité. »***

Sauf à ce que les parties se mettent d'accord sur la démolition des constructions édifiées par le PRENEUR à ses frais, et sans indemnités de la part du BAILLEUR.

Le fait que des constructions aient été édifiées par le PRENEUR et qu'aucun accord de démolition ne soit intervenu, ne saurait constituer la garantie de la régularisation d'un nouveau bail au profit du PRENEUR.

PROJET

Accusé de réception en préfecture
040-244000873-20250617-2025-082-DE
Date de télétransmission : 24/06/2025
Date de réception préfecture : 24/06/2025

CESSION - HYPOTHEQUE - APPORT EN SOCIETE

Le bail confère à l'**EMPHYTEOTE** un droit réel susceptible d'hypothèque

Le preneur ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte céder son droit au bail ou sous louer en tout ou en partie les locaux loués ou en faire l'apport à une société, sans le consentement préalable et par écrit du bailleur sous peine de nullité des cessions ou sous-locations consenties au mépris de cette clause, et même de résiliation des présentes.

REDEVANCE

Le bail est consenti et accepté moyennant une redevance annuelle fixée à quinze mille euros (15 000.00 eur).

Ce montant sera actualisé chaque année, ainsi qu'il sera ci-dessous.

Il est expressément convenu que cette redevance sera payable d'avance, en une fois et pour une année complète (1er Juillet N au 30 juin N+1) payable en début du 4ème trimestre de chaque année et pour la première fois le 1er Octobre 2025.

Le paiement des redevances s'effectuera par virement bancaire sous 30 jours après réception de l'avis de sommes à payer auprès du service de gestion comptable de Parentis-en-Born, conformément à la loi.

Pour l'année 2025, la redevance sera proratisée respectivement du mois de janvier 2025 à la date de la signature de l'acte auprès de la SCI Paradis Nautic et Nautic 40 selon les baux en vigueur au 1er janvier 2025.

REVISION DE LA REDEVANCE

La redevance ci-dessus fixée sera susceptible d'être révisée, à la hausse et à la baisse, à la date anniversaire du présent bail.

L'indice de révision pris pour base est celui du coût de la construction publiée par l'INSEE, pour le trimestre de l'année soit points.

A cet effet, le réajustement, tant à la hausse qu'à la baisse, de la redevance s'effectuera, conformément aux dispositions de l'article L 145-38 du Code de commerce, tous les ans à la date anniversaire, le dernier indice connu à la date de l'indexation étant alors comparé au dernier indice connu lors de la précédente révision.

Il est précisé que le dernier indice connu à ce jour est celui du 3ème trimestre de l'année 2024 (137,71).

L'application de cette clause d'indexation se fera dès la publication de l'indice.

La demande de réajustement doit être formée par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

Si pour un motif quelconque, la redevance en question n'était pas définitivement fixée lors de l'échéance du terme qui suivra la demande de révision, l'**EMPHYTEOTE** ne pourrait pas en profiter pour différer le paiement et il devra verser dés la présentation de la quittance, une somme égale à celle acquittée précédemment, sauf compte ultérieur, à moins que la juridiction saisie, si le différent

PROJET

Accusé de réception en préfecture
040-244000873-20250617-2025-082-DE
Date de télétransmission : 24/06/2025
Date de réception préfecture : 24/06/2025

venait devant elle, estime utile de fixer un loyer provisoirement différent, notamment à la demande en révision faite dans les formes légales.

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.

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE - ABSENCE

Le **BAILLEUR** déclare ne pas vouloir soumettre le présent bail à la taxe sur la valeur ajoutée et donc ne pas opter pour cette taxe conformément à la possibilité offerte par les dispositions de l'article 260 6° du Code général des impôts

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Le dossier est susceptible de comprendre les différents diagnostics immobiliers suivants :

Objet	Bien concerné	Elément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non mais constructible	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Audit énergétique	Si logements individuels ou immeubles collectifs d'habitation appartenant à un seul et même propriétaire relevant des classes F ou G du DPE (sauf Guadeloupe, Martinique, Réunion, Guyane, Mayotte)	Etat des lieux des performances énergétiques initiales du logement (déperditions thermiques, pathologies du bâtiment)	5 ans

PROJET

Accusé de réception en préfecture
040-244000873-20250617-2025-082-DE
Date de télétransmission : 24/06/2025
Date de réception préfecture : 24/06/2025

Electricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérules	Si immeuble bâti dans une zone prévue par l'article L 131-3 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois
Bruit	Si immeuble d'habitation ou professionnel et d'habitation dans une zone prévue par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme	Immeuble bâti	La durée du plan
Chauffage au bois	Si immeuble bâti équipé d'un appareil de chauffage au bois et situé dans le périmètre d'un plan de protection de l'atmosphère prévu à l'article L 222-4 du Code de l'environnement	Conformité de l'appareil de chauffage au bois aux prescriptions de l'arrêté préfectoral	Se référer à l'arrêté préfectoral

Les parties déclarent avoir été parfaitement informées des dispositions sur la recherche de plomb, d'amiante, de termites, de mérules, le diagnostic de performance énergétique, sur le diagnostic de l'installation de chauffage au gaz et celui de l'installation intérieure d'électricité si ces installations ont plus de quinze ans et qu'elles concernent un bien à usage d'habitation, ainsi que des obligations en découlant pour les propriétaires de biens immobiliers lors de leur vente ou de leur mise en location.

Elles déclarent en faire leur affaire personnelle, dispensant le notaire soussigné de la production des diagnostics à ce sujet pour établir le présent acte.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

Le PRENEUR déclare :

- que l'immeuble est raccordé à l'assainissement communal,
- ne rencontrer actuellement aucune difficulté particulière avec cette installation,
- qu'il n'a pas reçu des services compétents de mise en demeure de mettre l'installation en conformité avec les normes existantes.

Le **PRENEUR**, dûment informé de l'obligation faite à tout propriétaire de maintenir en bon état de fonctionnement les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement, déclare être averti que la commune peut contrôler la qualité de l'exécution de ces ouvrages et vérifier leur maintien en bon état de fonctionnement. Faute de respecter les obligations édictées ci-dessus, la commune peut, après mise en demeure, procéder d'office et aux frais de l'intéressé aux travaux indispensables.

Il est précisé que le système d'écoulement des eaux pluviales doit être distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées, étant précisé que le régime d'évacuation des eaux pluviales est fixé par le règlement sanitaire départemental.

PROJET

Accusé de réception en préfecture
040-244000873-20250617-2025-082-DE
Date de télétransmission : 24/06/2025
Date de réception préfecture : 24/06/2025

L'évacuation des eaux pluviales doit être assurée et maîtrisée en permanence, elles ne doivent pas être versées sur les fonds voisins et la voie publique.

Un contrôle a été effectué par la SAUR le 16 Avril 2025. Il en résulte la conformité du raccordement. Une copie de ce contrôle est demeurée annexée aux présentes.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de la réalisation des travaux qui pourraient être nécessaires aux fins d'obtention de la conformité dans la mesure où le raccordement pourrait s'avérer non conforme.

En toute hypothèse, il est ici précisé que faute d'effectuer les travaux nécessaires à la conformité compte tenu de la législation en vigueur lors du contrôle, la commune pourra, après mise en demeure, faire procéder d'office, aux frais du propriétaire, auxdits travaux.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques

Un état des risques est annexé.

Le **LOCATAIRE** déclare que ledit état lui a été remis.

Celui-ci comportait notamment un extrait du document graphique situant le **BIEN** au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1° au 4° de l'article R 125-23 du Code de l'environnement.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **BAILLEUR** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

Plan de prévention du risque inondation

Le plan de protection du risque inondation est prescrit dans les zones soumises à un risque d'inondation.

Il n'existe pas actuellement de plan de protection du risque inondation approuvé par arrêté préfectoral ou en cours d'élaboration.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

Le terrain n'est pas concerné par la cartographie des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols établie par les ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de service (BASIAS).

PROJET

Accusé de réception en préfecture
040-244000873-20250617-2025-082-DE
Date de télétransmission : 24/06/2025
Date de réception préfecture : 24/06/2025

• La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).

• La base de données relative aux risques naturels et technologiques (Géorisques).

Une copie de ces consultations est annexée.

Protection de l'environnement

Les parties sont informées des dispositions suivantes du Code de l'environnement :

- Celles de l'article L 514-20 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur les lieux :

"Lorsqu'une installation soumise à autorisation, ou à enregistrement, a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.
Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.
A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente."

- Celles de l'article L 125-7 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

"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."

En outre, pour ce qui concerne le 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 des décharges appropriées au caractère dangereux, non dangereux ou inerte des déchets.

Le PRENEUR déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation ou à enregistrement sur les lieux ;

- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;

- qu'à sa connaissance :

Accusé de réception en préfecture
040-244000873-20250617-2025-082-DE
Date de télétransmission : 24/06/2025
Date de réception préfecture : 24/06/2025

PROJET

l'activité exercée dans l'immeuble n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;

l'immeuble n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement ;

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 ;

il n'a jamais été exercé sur les lieux ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;

il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;

- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de " détenteur ", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;

- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, toute ou partie d'une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

Le PRENEUR s'oblige à n'exercer aucune activité concernée par la présente législation.

Les parties déclarent :
- que le terrain d'assiette du présent bail pourrait être concerné par une potentielle pollution aux vues de l'antériorité de l'activité (exploitation des ancrages/vente et entretien de bateaux, stockage probable et distribution d'hydrocarbures),
- que le notaire soussigné les a informées de l'intérêt de faire procéder à une étude des sols préalablement à la conclusion d'une convention du type de celle objet des présentes,
- qu'une telle étude sera réalisée aux frais du preneur.

Les parties conviennent qu'en cas de pollution constatée, sauf preuve contraire, le PRENEUR sera tenu de faire réaliser à ses frais les travaux de dépollution nécessaires.

~~Compte tenu de l'antériorité de l'activité d'exploitation des ancrages /vente et entretien de bateaux , stockage probable et distribution d'hydrocarbures, la réalisation d'une étude de sol à la charge du preneur et préalable à la signature du bail nous semble finalement pertinente.~~

~~Cette rubrique doit être adaptée en conséquence.~~

OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS

Le BAILLEUR doit supporter le coût de l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur les biens loués.

L'article L 541-1 1 du Code de l'environnement dispose notamment que :

PROJET

Accusé de réception en préfecture
040-244000873-20250617-2025-082-DE
Date de télétransmission : 24/06/2025
Date de réception préfecture : 24/06/2025

« Est 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».

L'article L 541-4-1 du même Code exclut de la réglementation sur les déchets les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente.

Les terres prennent un statut de déchet dès qu'elles sont extraites du site de leur excavation.

Selon l'article L 541-2 dudit Code, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

Le PRENEUR s'oblige à faire de même pour les déchets qu'il pourrait produire ou détenir et ce conformément aux dispositions de l'article L 541-2 du Code de l'environnement.

Il est fait observer que le simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de son obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par complaisance ou négligence.

En outre, le notaire informe les parties des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement telles que relatés ci-après, dispositions applicables dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

«Sauf dans les cas où trouve à s'appliquer l'article L. 514-20, lorsque les informations rendues publiques en application de l'article L. 125-6 font état d'un risque de pollution des sols affectant un terrain faisant l'objet d'une transaction, 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 après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre 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'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente.»

Obligations légales de débroussaillement (OLD)

Le titre III du livre 1er de la partie législative du Code forestier impose une obligation légale de débroussaillement et de maintien en état débroussaillé à la charge du propriétaire, de l'occupant ou de l'exploitant de terrains situés à moins de 200 mètres des bois et des forêts.

Le débroussaillement consiste à réduire la densité végétale présente sur le terrain et à l'entretenir en l'état débroussaillé, afin de limiter le risque d'incendie, son intensité et sa propagation conformément à l'article L 131-10 du Code forestier. Cela peut passer par différents travaux tels que : l'élagage des arbres, la coupe de la végétation basse, des arbres morts, des branches des arbres afin qu'ils ne se touchent pas, la limitation de l'importance des haies et l'élimination des déchets.

Accusé de réception en préfecture
040-244000873-20250617-2025-082-DE
Date de télétransmission : 24/06/2025
Date de réception préfecture : 24/06/2025

PROJET

A compter du 1er janvier 2025, l'état des risques, qui doit être transmis au locataire dès la première visite du bien, doit comprendre la fiche d'information sur les OLD disponible sur le site www.georisques.gouv.fr.

Si les intéressés n'exécutent pas les travaux prescrits, la commune y pourvoit d'office après mise en demeure du propriétaire et à la charge de celui-ci, nonobstant des astreintes. Ils encourent aussi l'amende prévue pour les contraventions de 5ème classe.

Le bien loué, objet des présentes, est situé dans une des zones relatées à l'article L 134-6 du Code forestier, où s'appliquent les obligations de débroussaillement et de maintien en l'état débroussaillé.

A cette fin, le bailleur s'engage à débroussailler et à maintenir en l'état débroussaillé le bien loué.

En zone urbaine, cette obligation s'applique sur l'intégralité des parcelles :

- situées dans des zones délimitées par un plan local d'urbanisme (PLU) rendu public ou approuvé ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu ;
- servant d'assiette à une zone d'aménagement concertée (ZAC) ou à un lotissement ;
- supportant des lieux de résidences démontables ;
- situées dans les communes non dotées d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu (le préfet peut porter l'obligation au-delà de 50 mètres, sans toutefois excéder 200 mètres) ;
- supportant la création de campings et parcs résidentiels de loisirs (obligation sur une profondeur de 50 mètres, pouvant être portée à 100 mètres par le maire) ;
- aux abords des installations dans lesquelles des substances, préparations ou mélanges dangereux sont présents dans des quantités telles qu'ils peuvent être à l'origine d'accidents majeurs (obligation sur une profondeur de 100 mètres à compter des limites de la propriété de l'établissement que le préfet peut augmenter, sans toutefois excéder 200 mètres).

Obligation de débroussailler au-delà des limites de sa propriété

Le propriétaire ou occupant d'un terrain soumis à l'obligation de débroussaillement doit réaliser cette dernière dans le périmètre imposé par la loi, sans tenir compte des limites de sa propriété, conformément à l'article L 131-12 du Code forestier : les travaux à sa charge peuvent en effet aller au-delà des limites de sa propriété et empiéter sur la parcelle voisine, si celle-ci n'est pas bâtie.

Il doit alors :

- informer, par tout moyen permettant d'établir date certaine, le propriétaire du fonds voisin de l'obligation pesant sur ses terrains,
- lui demander l'autorisation de pénétrer sur sa propriété pour les besoins de l'opération,
- l'informer qu'en cas de refus ou à défaut de réponse de sa part dans le délai d'un mois, l'obligation de débroussaillement sera transférée à sa charge. Le maire devra en être informé.

Le propriétaire voisin peut aussi proposer d'assurer lui-même la réalisation des travaux de débroussaillement sur sa propre parcelle à ses frais.

PROJET

Accusé de réception en préfecture
040-244000873-20250617-2025-082-DE
Date de télétransmission : 24/06/2025
Date de réception préfecture : 24/06/2025

En cas de superposition d'obligations légales de débroussaillement portant sur deux parcelles voisines, toutes deux bâties, l'article L 131-13 du Code forestier précise que chaque propriétaire débroussaille son propre terrain du moment qu'il est lui-même soumis à cette obligation. S'il ne l'est pas, l'obligation revient au propriétaire de la construction la plus proche de la limite de la parcelle voisine.

Si le propriétaire ou occupant voisin est inconnu, la commune y pourvoit d'office, se doit de rechercher son identité par tous moyens, et de le mettre en demeure par le biais d'une notification en mairie. La commune pourra éventuellement acquérir le bien sans maître pour prendre elle-même en charge l'obligation de débroussaillement.

Relativement à l'obligation de débroussaillement, notamment pour les parcelles cadastrées section CX numéros 332 et 333 qui ne font pas partie du présent acte mais sur lesquelles le preneur dispose d'un droit de passage, les parties conviennent ce qui suit :

- le BAILLEUR s'oblige, à ses frais, à séparer les cimes des arbres et à les élaguer.
- Le preneur s'oblige lui, à ses frais, à réduire les hautes herbes, les buissons et arbustes.

Chacune des parties sera ténu de ramasser les végétaux jonchant le sol à la suite des travaux lui incombant.

PERMIS DE CONSTRUIRE

L'immeuble situé partiellement sur l'assiette foncière objet des présentes a fait l'objet d'un permis de construire.

Les parties dispensent le notaire soussigné de produire et analyser ledit permis de construire, ainsi que d'étudier la conformité des constructions.

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 :

- si le BAILLEUR venait à cesser l'exploitation de sus-mentionnée,

- 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.

PROJET

Accusé de réception en préfecture
040-244000873-20250617-2025-082-DE
Date de télétransmission : 24/06/2025
Date de réception préfecture : 24/06/2025

FORMALITÉ FUSIONNÉE

L'acte sera soumis à la formalité fusionnée dans le mois de sa date au service de la publicité foncière DES LANDES.

Les droits seront perçus par ce service de la publicité foncière.

DÉCLARATION FISCALE

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 XXXXXXXXXXX deux cent soixante-dix mille euros (270 000,00 eur).

CONTRIBUTION DE SÉCURITÉ IMMOBILIÈRE

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière prévue à l'article 879 du Code général des impôts, les parties estiment que la valeur cumulée des redevances et charges pour la durée du bail, ainsi que, le cas échéant, la valeur résiduelle des constructions à la fin du bail, augmentée de la TVA si elle s'applique, s'élève à XXXXXXXXX :

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux plein		0,10%	

POUVOIRS - PUBLICITÉ FONCIÈRE

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 collaborateur 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.

COPIE EXECUTOIRE

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

FRAIS

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

AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité de la redevance et le cas échéant de la valeur estimative des constructions.

Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

Le notaire soussigné précise qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre-lettre contenant augmentation du prix.

PROJET

Accusé de réception en préfecture
040-244000873-20250617-2025-082-DE
Date de télétransmission : 24/06/2025
Date de réception préfecture : 24/06/2025

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les stipulations de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION RÉCIPROQUE

L'article 1112-1 du Code civil impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix. L'ensemble des informations dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.

Les parties reconnaissent être informées qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de leur responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat si le consentement du cocontractant a été vicié.

Chacune des parties déclare avoir rempli ce devoir d'information préalable.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),

- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,

- les établissements financiers concernés,

- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,

- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,

- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

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

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux

PROJET

Accusé de réception en préfecture
040-244000873-20250617-2025-082-DE
Date de télétransmission : 24/06/2025
Date de réception préfecture : 24/06/2025

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

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

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

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

CERTIFICATION D'IDENTITÉ

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES

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

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

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

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête 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.

PROJET

Accusé de réception en préfecture
040-244000873-20250617-2025-082-DE
Date de télétransmission : 24/06/2025
Date de réception préfecture : 24/06/2025