

**REPUBLIQUE FRANCAISE**  
**LIBERTE - EGALITE – FRATERNITE**

Département de  
**SEINE ET MARNE**

DEL2015\_ 0056

Arrondissement de  
**TORCY**

**COMMUNE DE NOISIEL**

**EXTRAIT DU REGISTRE**  
**des délibérations du Conseil Municipal**

Canton de  
**NOISIEL**

**SEANCE ORDINAIRE DU 27 MARS 2015**

*L'an deux mille quinze, le vingt-sept mars, à 20h30*

*Le Conseil Municipal de la Commune de Noisiel, légalement convoqué le 18 mars 2015, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, salle du Conseil, Mairie Principale, sous la présidence de **M. VACHEZ, Maire de Noisiel***

**PRESENTS** : *M. VACHEZ, M. DIOGO, MME NATALE, M. SANCHEZ, MME DODOTE, MME TROQUIER, M. VISKOVIC, MME NAKACH (arrivée à 20h45 avant l'examen du point n°1), M TIENG, MME NEDJARI, M. BEAULIEU, MME BEAUMEL, M. RATOUCNIAK, MME CAMARA NDOMBELE, MME JULIAN, M. FONTAINE, MME DAGUILLANES, M. MAYOULOU NIAMBA (arrivé à 20h56 pendant l'examen du point n°1), MME MONIER, M. NYA NJIKE, MME ROTOMBE, M. CALAMITA, MME COLLETTE, M. BARDET, MME VICTOR, M. ROSENMANN, M. DRAMÉ, M KAPLAN, M. KRZEWSKI.*

**ETAIENT EXCUSES ET REPRESENTES**

<i>Madame PELLICOLI</i>	<i>qui a donné pouvoir à Monsieur DRAMÉ</i>
<i>Monsieur TEBALDINI</i>	<i>qui a donné pouvoir à Monsieur KAPLAN</i>
<i>Madame BOUHENNI</i>	<i>qui a donné pouvoir à Monsieur TIENG</i>

**ABSENTS** : *Madame THIRON*

**SECRETAIRE DE SEANCE** : *Madame Masogbe CAMARA NDOMBELE*

*Arrivée de Madame NAKACH à 20h45 avant l'examen du point n°1 de l'ordre du jour.*

*Arrivée de Monsieur MAYOULOU NIAMBA à 20h56 pendant l'examen du point n°1 de l'ordre du jour.*

**Point n° 12 : Signature du bail emphytéotique modifié entre la Commune de Noisiel et l'Association OUMA en vue de réaliser un lieu de culte provisoire sur la parcelle AH N°148**

- suite DEL2015\_

0056

portant sur la signature du bail emphytéotique modifié entre la Commune de Noisiel et l'Association OUMA en vue de réaliser un lieu de culte provisoire sur la parcelle AH N°148

*VU le Code Général des Collectivités Territoriales,*

*VU le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,*

*VU le Code de l'Urbanisme,*

*VU le Plan d'Aménagement de Zone de la Zone d'Aménagement Concerté Champs-Noisiel-Torcy, îlot A0,*

*VU la délibération du conseil municipal n°2014\_0282 en date du 19 décembre 2014 approuvant les termes du bail emphytéotique à conclure entre la commune de Noisiel et l'association OUMA, représentée par son président, Monsieur Houcine BELHADJ, sur la parcelle AH n°148,*

**CONSIDÉRANT** les observations de l'association en date du 06 janvier 2015 relatives à la durée du bail et à la possibilité de sortie avant le terme de la période initiale, auxquelles il convenait de donner suite,

*VU le projet de bail emphytéotique modifié établi par Maître AREZES, notaire à Lagny-sur-Marne,*

*VU le courriel en date du 05 mars 2015, avec confirmation de lecture en date du 05 mars 2015, et le courrier en date du 05 mars 2015, avec accusé de réception en date du 09 mars 2015, par lesquels la commune sollicite l'avis de l'association avant le 13 mars 2015, restés sans réponse à ce jour,*

**ENTENDU** l'exposé de Monsieur le Maire,

**LE CONSEIL MUNICIPAL, APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, À L'UNANIMITÉ**

**APPROUVE** les termes du bail emphytéotique modifié, à conclure entre la commune de Noisiel et l'association OUMA, représentée par son président, Monsieur Houcine BELHADJ sur la parcelle AH n°148, tel qu'annexé à la présente ;

**AUTORISE** Monsieur le Maire à signer ledit bail et tous autres documents en relation avec le dossier.

*La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Melun dans un délai de deux mois à compter de son caractère exécutoire.*

*La présente délibération est rendue exécutoire à compter de la date de son affichage ou publication et de sa transmission au représentant de l'Etat.*

POUR EXTRAIT CONFORME

Le Maire

*D. Vachez*

Daniel VACHEZ



Transmis au représentant de l'Etat le	03 AVR. 2015
Publié le	03 AVR. 2015

IA/IDS/ 13978406

L'AN DEUX MILLE QUATORZE,  
LE  
A NOISIEL (Seine et Marne), en l'Hôtel de Ville,

Maître Isabelle AREZES, Notaire soussigné, Associé de la Société Civile Professionnelle dénommée "Isabelle AREZES, Olivier BOISSEAU, Christophe LE GUYADER et Sandrine CASTÉLA, Notaires", dont le siège est à LAGNY-sur-MARNE (Seine-et-Marne) 9 Rue d'Austerlitz,

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

ONT COMPARU

BAILLEUR :

La **COMMUNE DE NOISIEL**, située dans le département de Seine-et-Marne, et identifiée au SIREN sous le numéro 217 703 370.

Représentée par :

Monsieur **Daniel VACHEZ**, son Maire, y demeurant,

Spécialement autorisé à l'effet des présentes, aux termes d'une délibération du Conseil Municipal de NOISIEL, en date du \_\_\_\_\_, rendue exécutoire par suite du dépôt à la Sous-Préfecture de MEAUX et de sa publication, le \_\_\_\_\_, du procès-verbal de laquelle délibération un extrait certifié conforme est demeuré joint et annexé aux présentes après mention.

Figurant ci-après sous la dénomination "**BAILLEUR**", sans que cette appellation nuise à la solidarité existant entre eux au cas où il y aurait plusieurs bailleurs, y compris les époux.

D'UNE PART



**PRENEUR :**

L'Association dénommée **ASSOCIATION OUMA**,

Représentée par :

Monsieur **Houcine BELHADJ**, Président de l'association,

Spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu

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

**D'AUTRE PART**

**LESQUELS** préalablement à l'établissement du **BAIL EMPHYTEOTIQUE**, faisant l'objet des présentes, ont exposé ce qui suit :

**- E X P O S E -**

I. – Aux termes d'un acte reçu par Maître Nicolas COCHET, Notaire associé à TORCY, le 30 septembre 2013, publié au service de la publicité foncière de MEAUX, le 4 octobre 2013, volume 2013P numéro 8927,

La **COMMUNE DE NOISIEL**, "BAILLEUR" aux présentes, a acquis, de :

**LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE MARNE-LA-VALLEE - VAL MAUBUEE**, Etablissement public administratif local, dont le siège est à TORCY (77200), 5, Place de l'Arche Guédon, identifiée au SIREN sous le numéro 200035749.

UNE PARCELLE DE TERRAIN d'une superficie de trois mille cinq cent cinquante sept mètres carrés (3.557 m<sup>2</sup>) située à NOISIEL (SEINE-ET-MARNE) lieudit « Avenue Pierre Mendès France » cadastrée section AH numéro 69.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un euro symbolique, stipulé payable aussitôt après l'accomplissement des formalités de publicité et effectivement payé depuis, ainsi déclaré.



**II. – La COMMUNE DE NOISIEL et l'ASSOCIATION OUMA** ont convenu de régulariser un bail emphytéotique en vue de la réalisation d'un lieu de culte provisoire, dans l'attente de l'édification par ladite Association d'un lieu de culte définitif sur un autre terrain.

**CECI EXPOSE**, il est passé au **BAIL EMPHYTEOTIQUE**, faisant l'objet des présentes :

**BAIL EMPHYTEOTIQUE**

La **COMMUNE DE NOISIEL**, « BAILLEUR » au présent acte, donne à bail emphytéotique, conformément à l'article L 1311-2 du Code général des collectivités territoriales, à l'**ASSOCIATION OUMA**, « PRENEUR » au présent acte, qui accepte, le bien dont la désignation suit.

**DESIGNATION**

**A NOISIEL (Seine-et-Marne), lieudit "Grande Allée des Bois",**

**UNE PARCELLE DE TERRAIN** d'une superficie de quatre cent soixante et onze mètres carrés (471 m<sup>2</sup>).

Cadastrée :

Section	N°	Lieudit	Surface
AH	148	Avenue Pierre Mendès France	00 ha 04 a 71 ca

Etant ici observé que cette parcelle provient de la division d'une parcelle de plus grande étendue anciennement cadastrée section AH numéro 69 lieudit « avenue Pierre Mendès France » d'une contenance de 00ha 35ca 57ca.

Tel que ledit bien se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

Ci-après désigné « LE BIEN » ou « L'IMMEUBLE ».

**EFFET RELATIF**

ACQUISITION suivant acte reçu par Maître Nicolas COCHET, Notaire associé à TORCY, le 30 septembre 2013, publié au Service de la Publicité foncière de MEAUX, le 4 octobre 2013, volume 2013P numéro 8927.

### PERMIS DE CONSTRUIRE

La COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE MARNE-LA-VALLEE VAL MAUBUEE a délivré à l'**EMPHYTEOTE** sur le terrain objet des présentes, un permis de construire un centre de culte musulman de type modulaire d'une surface de plancher totale de 327 m<sup>2</sup>, suivant arrêté numéro PC 77 337 13 0 0012 en date du 26 septembre 2014.

Une copie de ce permis de construire demeure ci-annexée après mention.

L'**EMPHYTEOTE** déclare sous son entière responsabilité que ce permis a été régulièrement affiché et qu'il n'a fait l'objet d'aucun recours ni aucun retrait administratif à ce jour.

Il reconnaît être parfaitement informé de ce qu'un permis de construire peut faire l'objet d'un recours dans les deux mois de l'affichage sur le terrain, ou d'un retrait par l'Administration en application de l'article L.424-5 alinéa 2 du Code de l'Urbanisme, si celui-ci est entaché d'illégalité, pendant un délai de trois mois suivant la délivrance de ce permis.

!! déclare vouloir régulariser le présent bail, sans attendre l'expiration des délais de recours et retrait de ce permis de construire, déclarant vouloir assumer seul, toutes les conséquences, tant juridiques que financières, sans recours contre le **BAILLEUR** d'un éventuel recours ou retrait de ce permis de construire.

### DIVISION D'IMMEUBLE – DISPENSE DE DECLARATION PREALABLE OU DE PERMIS D'AMENAGER

Le **BIEN** est issu d'une division.

Cependant, cette division étant effectuée par le **BAILLEUR** au profit d'une personne, l'**EMPHYTEOTE**, qui a obtenu un permis de construire portant sur la création d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, elle entre dans les prévisions d'exclusion de la législation sur les lotissements conformément aux dispositions de l'article R 442-1 du Code l'urbanisme.

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

Le notaire avertit l'**EMPHYTEOTE** 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.

### DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **DIX HUIT (18)** années entières et consécutives prenant effet le \_\_\_\_\_ pour finir le \_\_\_\_\_.

Il ne peut se prolonger par tacite reconduction.

Toutefois, douze (12) mois avant la date de fin du bail, le **PRENEUR**, ou son ayant-droit, pourra, s'il n'a pu édifier sur un autre terrain un lieu de culte définitif, solliciter auprès du **BAILLEUR**, par lettre recommandée avec accusé de réception, une prolongation du bail pour une durée de trois (3) ans maximum.

A l'expiration de cette première prolongation de trois (3) ans, le bail pourra faire l'objet de prolongations successives d'une durée maximum chacune de trois (3) ans, si le **PRENEUR**, ou son ayant-droit, n'a toujours pas pu édifier un lieu de culte définitif sur un autre terrain.

Ces prolongations ne seront pas automatiques. Elles devront faire l'objet d'une demande adressée par le **PRENEUR** au **BAILLEUR**, par lettre recommandée avec accusé de réception, douze mois avant l'expiration de chaque période triennale.



A l'expiration d'une période de prolongation de trois (3) ans sans demande de prolongation dans le délai susvisé, le **PRENEUR**, ou son ayant-droit, ne pourra en aucun cas se prévaloir d'un quelconque droit au maintien dans les lieux ou au renouvellement, sauf accord des parties.

En outre, dans l'hypothèse où pendant la durée initiale du bail ou au cours des périodes de prolongation, le **PRENEUR** viendrait à acquérir ou prendre à bail un terrain pour y édifier un lieu de culte définitif, le présent bail prendra fin sans aucune formalité six (6) mois après l'ouverture de ce nouveau lieu de culte.

Etant convenu par les parties que si cette résiliation anticipée intervient avant la date de fin du bail initial, soit le xxxxxx, le **PRENEUR** s'engage irrévocablement à verser au **BAILLEUR**, à titre d'indemnité, l'intégralité des redevances restant dues jusqu'à cette date. Ce paiement devra intervenir dans le délai susvisé de six (6) mois après l'ouverture du nouveau lieu de culte.

#### ETAT DU TERRAIN

Le **PRENEUR** prendra le terrain loué dans son état actuel, sans pouvoir exercer aucun recours contre le **BAILLEUR** pour quelque cause que ce soit, notamment pour mauvais état du sol ou du sous-sol, vices même cachés, comme aussi sans garantie d'erreur dans la désignation ou dans la superficie du terrain, quelle que puisse être la différence en plus ou en moins.

Il sera dressé un état contradictoire de cet état des lieux.

#### RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

L'IMMEUBLE se trouve compris à l'intérieur du périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté dite "Z.A.C. DE CHAMPS – NOISIEL – TORCY", créée et approuvée par arrêté de Monsieur le Préfet de Seine et Marne numéro 75-MEL/ZAC 198 en date du 28 juillet 1975. Cette zone d'aménagement concerté a été approuvée le 29 juin 1977, modifiée le 13 juillet 2001 et a fait l'objet d'une révision simplifiée approuvée le 4 février 2010.

Les documents d'urbanisme sont demeurés ci-joints et annexés après mention.

Le **PRENEUR** s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées 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 charges, prescriptions et limitations

#### SERVITUDES

Le **PRENEUR** fera son affaire personnelle et sans recours contre le **BAILLEUR** de toutes servitudes, quelle qu'en soit la nature, susceptibles de grever le **BIEN** loué.

A cet égard, le **BAILLEUR** déclare qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur l'immeuble loué et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune autre que celles résultant de la situation naturelle des lieux.



## CONSTITUTION DE SERVITUDES

### Servitude de passage

Fonds dominant :

Identification du preneur à bail emphytéotique administratif : l'**ASSOCIATION OUMA**.

Désignation cadastrale : section AH numéro 148.

Origine de propriété : le présent bail emphytéotique.

Fonds servant :

Identification du propriétaire : la **COMMUNE DE NOISIEL**, « BAILLEUR » aux présentes.

Désignation cadastrale : section AH numéro 145.

Origine de propriété : celle indiquée au paragraphe "EFFET RELATIF".

Pour permettre à l'**ASSOCIATION OUMA** d'accéder au lieu de culte provisoire qu'elle doit édifier sur la parcelle cadastrée section AH numéro 148, la **COMMUNE DE NOISIEL** lui consent une servitude de passage en tous temps et heures, à pieds et avec tous véhicules, sur la totalité de la parcelle cadastrée section AH numéro 145. Cette servitude profitera aux preneurs successifs de ladite parcelle.

Ce droit de passage s'éteindra concomitamment au présent bail que ledit bail soit arrivé à son terme ou qu'il ait été résilié pour quelque cause que ce soit. Cette extinction se réalisera sans aucune formalité particulière et ne donnera lieu à aucune indemnité de part ni d'autre.

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

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

Les frais de réalisation et d'entretien de ce passage seront à la charge de la **COMMUNE DE NOISIEL**.

Ce passage devra être entretenu de sorte qu'il soit normalement carrossable en tous temps par un véhicule particulier.

L'utilisation de ce passage par l'**ASSOCIATION OUMA** ne devra cependant pas apporter de nuisances à la **COMMUNE DE NOISIEL** par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette dudit passage ou aux besoins de l'**ASSOCIATION OUMA**.

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à cinquante euros.

### Servitude de passage en tréfonds

Fonds dominant :

Identification du preneur à bail emphytéotique administratif : l'**ASSOCIATION OUMA**.

Désignation cadastrale : section AH numéro 148.

Origine de propriété : le présent bail emphytéotique.

Fonds servant :

Identification du propriétaire : la **COMMUNE DE NOISIEL**, « BAILLEUR » aux présentes.

Désignation cadastrale : section AH numéro 145.

Origine de propriété : celle indiquée au paragraphe "EFFET RELATIF".

La **COMMUNE DE NOISIEL** consent à l'**ASSOCIATION OUMA** sous la totalité de la parcelle cadastrée section AH numéro 145, une servitude de passage en tréfonds de toutes canalisations et de toutes lignes souterraines pour l'amenée et l'évacuation de tous fluides nécessaires à l'utilisation du lieu de culte provisoire.

Cette servitude profitera aux preneurs successifs de ladite parcelle.

Ce droit de passage s'éteindra concomitamment au présent bail que ledit bail soit arrivé à son terme ou qu'il ait été résilié pour quelque cause que ce soit. Cette extinction se réalisera sans aucune formalité particulière et ne donnera lieu à aucune indemnité de part ni d'autre.

Les frais de réalisation et d'entretien de ces canalisations et lignes, aux normes actuellement en vigueur et par les services compétents, seront pris en charge par l'**ASSOCIATION OUMA**.

En cas de détérioration apportée à cette canalisation ou à ces gaines du fait de la **COMMUNE DE NOISIEL**, cette dernière devra en faire effectuer à ses seuls frais la réparation sans délai.

Ce droit de passage en tréfonds s'accompagne également la mise en place des compteurs en surface ou enterrés.

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à cinquante euros.

#### Servitude de passage réciproque

##### Fonds dominant et servant :

Identification du preneur à bail emphytéotique administratif : l'**ASSOCIATION OUMA**.

Désignation cadastrale : section AH numéro 148.

Origine de propriété : le présent bail emphytéotique.

##### Fonds dominant et servant :

Identification du propriétaire : la **COMMUNE DE NOISIEL**, « BAILLEUR » aux présentes.

Désignation cadastrale : section AH numéro 147.

Origine de propriété : celle indiquée au paragraphe "EFFET RELATIF".

Le **BAILLEUR** déclare qu'il projette de régulariser un bail emphytéotique administratif sur la parcelle cadastrée section AH numéro 147, contigüe à la parcelle présentement louée, en vue de la réalisation d'un lieu de culte provisoire.

Le bâtiment à édifier sur la parcelle cadastrée section AH numéro 147 étant destiné à recevoir du public de même que la construction qui sera édifiée par l'**EMPHYTEOTE** sur la parcelle objet des présentes, les parties ont convenu de se consentir une servitude réciproque de passage en vue d'assurer l'évacuation du public en cas d'incendie.

Les deux fonds seront séparés par une clôture dont la réalisation incombe à la **COMMUNE DE NOISIEL**, ainsi qu'il est dit au paragraphe « Charges et conditions » ci-dessous.

Cette clôture comportera un portail d'accès fermé à clef dont un jeu sera remis au preneur de chaque terrain concerné et à leurs ayants-droit.

Les frais d'entretien de la clôture et du portail seront supportés par les preneurs des terrains concernés, à hauteur de la moitié chacun.

Cette servitude profitera aux preneurs successifs des deux fonds.

Ce droit de passage s'éteindra immédiatement le jour où les deux fonds ne seront plus loués par bail emphytéotique administratif. Cette extinction se réalisera sans aucune formalité particulière et ne donnera lieu à aucune indemnité de part ni d'autre.

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à cinquante euros.



### SITUATION LOCATIVE

**LE BAILLEUR** déclare que le terrain présentement donné à bail emphytéotique est libre de toute location, occupation ou réquisition quelconque.

### CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail emphytéotique est consenti et accepté sous les conditions de droit en pareille matière et sous celles suivantes que **LE PRENEUR** s'oblige à exécuter, savoir :

#### I / - Programme de l'opération

**LE PRENEUR** s'oblige à réaliser sur le terrain dont s'agit, et à ses frais, un lieu de culte musulman provisoire de type modulaire d'une surface de plancher totale de 327 m<sup>2</sup>, conformément aux prescriptions du permis de construire numéro PC 77 337 13 0 0012 qui lui a été délivré le 26 septembre 2014, ainsi qu'il a été dit plus avant.

Il fera son affaire personnelle de la demande et de l'obtention de toutes autres autorisations, quelle qu'en soit la nature, nécessaires à la réalisation et à l'aménagement de ce lieu de culte au titre de quelque réglementation que ce soit.

Pour l'exécution de l'ensemble des travaux, à l'exclusion des travaux à réaliser par le **BAILLEUR** ainsi qu'il sera dit ci-après, le **PRENEUR** aura seul la qualité de maître d'ouvrage et pourra exercer, sans aucune restriction, l'ensemble des prérogatives qui lui confère cette qualité ; le tout sans que le **BAILLEUR** puisse s'immiscer dans la préparation, le déroulement et la surveillance des travaux nécessaires à l'exécution par le **PRENEUR** de ses obligations contractuelles.

Plus particulièrement, le **BAILLEUR** n'interviendra pas dans le choix des entreprises ni dans la surveillance de l'exécution des marchés de travaux que ces dernières auront passés avec le **PRENEUR**.

Le **PRENEUR** poursuivra l'exécution de l'édification des constructions jusqu'à leur complet achèvement, le tout de telle sorte que l'ensemble immobilier projeté puisse concourir de façon effective à la réalisation de l'opération d'intérêt général précitée.

Tous les travaux, construction et aménagements autres seront édifiés sous l'entière responsabilité du **PRENEUR**, conformément aux règles de l'art, aux prescriptions réglementaires ainsi qu'aux obligations résultant des autorisations d'urbanisme.

#### II / - Travaux à la charge du BAILLEUR

Le **BAILLEUR** réalisera ou fera réaliser à ses frais :

- Abattage, débroussaillage, dessouchage des arbres ;
- Viabilisation du terrain (travaux de raccordement aux réseaux d'eau potable, d'assainissement, d'électricité, de téléphone) ;
- Mise en place des clôtures.

#### III / - Délai d'exécution des travaux

Les travaux de construction à la charge du **PRENEUR** devront être menés de telle manière que l'achèvement total survienne dans un délai de **vingt quatre (24) mois** à compter de ce jour.



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

Les travaux seront poursuivis de façon continue et sans interruption, sauf cependant pour le cas de force majeure ne provenant pas du fait des entrepreneurs qui en seront chargés, tels que grèves et intempéries pouvant nuire à la bonne exécution ou compromettre la solidité des ouvrages. En cas de force majeure définie comme il vient d'être dit, l'époque prévue pour l'achèvement serait retardé d'un temps égal à celui pendant lequel les travaux seraient interrompus.

Les constructions devront être édifiées conformément aux règles de l'art, aux prescriptions réglementaires et aux obligations résultant du permis de construire.

#### **IV / - Détermination de l'achèvement**

L'obligation d'achever les constructions qui incombe au **PRENEUR** comporte, pour ce dernier, celle d'adresser en Mairie, la déclaration attestant l'achèvement de la conformité des travaux prévue par l'article R.462-1 du Code de l'Urbanisme.

Nonobstant la date à laquelle la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux aura été adressée par le **PRENEUR** en Mairie, il est expressément convenu entre **BAILLEUR** et **PRENEUR**, en raison des modalités ci-après convenues pour le paiement du prix du présent bail emphytéotique 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.

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 MEAUX 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.

#### **V / - Détermination de la conformité**

Le **PRENEUR** s'oblige à faire toute diligence pour déposer la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux, au permis délivré. Il s'oblige également à notifier au **BAILLEUR** l'attestation visée à l'article R.462-10 du Code de l'Urbanisme et à en effectuer le dépôt au rang des minutes du notaire soussigné.

En cas d'opposition à la déclaration de conformité formulée par l'administration compétente dans le délai qui lui est imparti le **PRENEUR** s'oblige soit à effectuer les travaux nécessaires pour lever cette opposition, soit à obtenir une nouvelle autorisation administrative lui permettant de lever cette opposition, le tout dans le strict respect des obligations contractuelles résultant du présent contrat.

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 emphytéotique avec les plans et devis qui déterminent les conditions techniques dans lesquelles l'immeuble doit être réalisé, le **BAILLEUR** disposera d'un délai de **huit (8) mois** à compter de la constatation de l'achèvement.

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.

#### **VI / - Propriété des constructions édifiées par le preneur, pendant la durée du bail emphytéotique**

Les constructions édifiées et tous travaux et aménagements effectués par le **PRENEUR** resteront sa propriété ou celle de ses ayants cause pendant toute la durée du présent bail emphytéotique.

#### **VII / - Destination des constructions réalisées par le PRENEUR**

La parcelle de terrain objet du présent bail est exclusivement **destinée à la construction d'un lieu de culte provisoire destiné à être affecté à l'exercice du culte et ouvert au public à cet effet.**

Cette destination ne pourra faire l'objet d'aucun changement sans l'accord exprès et écrit des deux parties.

#### **VIII / - Jouissance**

Le **PRENEUR** jouira de l'immeuble loué à l'exemple d'un bon père de famille sans commettre ni souffrir qu'il y soit fait des dégâts ou des dégradations.

Le **PRENEUR** s'engage à exercer ses activités au sein même de la construction à réaliser conformément au permis de construire susvisé, sans nuisances de quelle nature que ce soit vis-à-vis du voisinage.

#### **IX / - Constitution et acquisition de droits réels**

Le **PRENEUR** déclare qu'il n'aura pas recours à un emprunt.

#### **X / - Entretien des constructions – Frais de fonctionnement**

Le **PRENEUR** devra, pendant tout le cours du bail emphytéotique, conserver en bon état d'entretien les constructions édifiées et tous les aménagements, y compris d'espaces verts, 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.

Le **BAILLEUR** aura le 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 et de ravalement.

Le **PRENEUR** est responsable vis-à-vis du **BAILLEUR** de toutes les réparations y compris locatives à charge de faire exécuter ces dernières par ses locataires.

Pendant la durée du bail, le **PRENEUR** répond de toutes les dégradations et pertes subies par le bien, sauf cas fortuit ou de force majeure.

Il lui appartient donc de souscrire toutes assurances nécessaires.



Le **PRENEUR** déclare être parfaitement informé que la construction provisoire qui sera édifée en vertu du permis de construire susvisé ne pourra recevoir de public qu'à compter du jour où il aura justifié au **BAILLEUR** de l'autorisation expresse d'ouverture au public délivrée par l'autorité compétente.

Le **PRENEUR** s'engage à ce que, pendant toute la durée du bail, la construction provisoire soit conforme à la réglementation en vigueur pour les établissements recevant du public et ce, tant en termes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite qu'en termes de sécurité contre les risques d'incendie et de panique.

#### **XI / - Cession et apport en société**

**LE PRENEUR** ne pourra céder tout ou partie de ses droits ou les apporter en société à des tiers de son choix qu'avec l'accord du **BAILLEUR**. Les cessionnaires ou la société bénéficiaire de l'apport devront s'engager directement envers **LE BAILLEUR** à l'exécution des conditions du présent bail emphytéotique ; ils demeureront tenus solidairement entre eux et avec **LE PRENEUR**, vis-à-vis du **BAILLEUR**, des mêmes obligations que **LE PRENEUR** et celui-ci en restera garant jusqu'à l'achèvement de l'ensemble des constructions que le même preneur s'est engagé à édifier.

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

Au cas de cession ou d'apport ne portant que sur partie des constructions, la charge du bail sera répartie entre les diverses fractions de la division proportionnelle à leurs droits dans les parties communes générales, sans que cette répartition puisse faire obstacle à la solidarité ci-dessus exprimée.

#### **XII / - Contributions**

**LE PRENEUR** devra acquitter toutes les contributions et charges relatives au terrain objet du présent bail et à la construction qu'il va réaliser sur ce terrain.

#### **XIII / - Sinistres**

**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.

#### **XIV / - Assurances**

Le **PRENEUR** sera tenu de souscrire toutes les assurances nécessaires à compter de la prise d'effet du bail, et acquittera les primes d'assurance afférentes.

Il devra en outre contracter une assurance dans le cadre de la responsabilité et des dommages dans le domaine de la construction pour les travaux engagés.

Il s'oblige à justifier de la souscription de ces polices auprès du **BAILLEUR**.

Par ailleurs, le **BAILLEUR** et le **PRENEUR** s'engagent à contracter toutes polices d'assurances nécessaires pour couvrir les dommages aux biens et aux personnes susceptibles d'être occasionnés par leurs activités ou celles de leurs ayants-cause.



### **XV / - Résiliation anticipée du bail**

Le **BAILLEUR** pourra demander la résiliation du bail dans les deux cas suivants :

- inexécution des conditions du présent bail par le **PRENEUR**,
- dissolution amiable ou judiciaire du **PRENEUR** si ce dernier ne présente pas au **BAILLEUR** un cessionnaire du bail remplissant les conditions énumérées à l'article XI ci-dessus.

Le **BAILLEUR** devra faire délivrer au **PRENEUR**, par huissier de Justice, un commandement d'avoir à exécuter ses obligations contractuelles ou de lui présenter un cessionnaire du bail, visant la présente clause résolutoire. Ce commandement devra être dénoncé par acte d'huissier de justice aux créanciers inscrits.

La résiliation sera acquise de plein droit trois mois après la délivrance d'un commandement demeuré totalement ou partiellement infructueux.

Dans le cas d'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire du **PRENEUR**, seront applicables les dispositions des articles L 622-13, L 622-14 et L 641-12 du Code du Commerce.

En outre, le **BAILLEUR** pourra résilier le présent bail pour motif d'intérêt général. Dans ce cas, il devra notifier ladite résiliation au **PRENEUR**, avec préavis de six mois, par lettre recommandée avec accusé de réception mentionnant avec précision le motif de résiliation. Cette résiliation devra être dénoncée par lettre recommandée avec accusé de réception aux créanciers inscrits.

En cas de résiliation du bail pour motif d'intérêt général, le **BAILLEUR** devra payer au **PRENEUR** sur le fondement d'un accord amiable préalable à toute action en justice, au plus tard à la date d'effet de la résiliation, une indemnité destinée à réparer le préjudice subi du fait de la résiliation.

### **XVI / - Sort des constructions en fin de bail**

A l'expiration du bail, par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, sous réserve de ce qui est dit au paragraphe « DUREE » plus avant, le **PRENEUR** devra avoir remis le terrain dans un état identique à celui qui sera constaté dans l'état des lieux dressé en suite du présent acte, c'est-à-dire libre de tout bâtiment et aménagement.

### **XVII / - Solidarité et indivisibilité**

Pendant le cours du présent bail emphytéotique, il y aura solidarité et indivisibilité entre le **PRENEUR** et ses ayants cause pour l'exécution des engagements résultant des présentes ; les frais de signification à faire à cet effet seront à la charge de ceux à qui elles seront faites.

### **REDEVANCE**

Le présent bail emphytéotique est consenti et accepté moyennant une redevance annuelle de **QUATRE MILLE DEUX CENTS EUROS (4 200,00 EUR)** que l'**EMPHYTEOTE** s'oblige à payer en quatre termes égaux de **MILLE CINQUANTE EUROS (1 050,00 EUR)** chacun.

Ce montant sera révisé à l'expiration de chaque période triennale, ainsi qu'il sera expliqué ci-après.

Cette redevance sera payable d'avance le premier jour de chaque trimestre et pour la première fois le xxxxxxxx.

Le paiement des redevances s'effectuera au siège du **BAILLEUR** par chèque ou virement bancaire.

### REVISION DE LA REDEVANCE

La redevance ci-dessus fixée sera susceptible d'être révisée à l'expiration de chaque période triennale dans les conditions prévues par la législation en vigueur.

L'indice de révision pris pour base est l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE, pour le troisième trimestre de l'année 2014 qui s'élève à 125,24.

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 dès la présentation de la quittance, une somme égale à celle acquittée précédemment, sauf compte ultérieur, à moins que la juridiction saisie, si le différent venait devant elle, estime utile de fixer un loyer provisoirement différent, notamment à la demande en révision faite dans les formes légales.

### AVIS DE L'AUTORITE COMPETENTE DE L'ETAT

En application des dispositions de l'article L1211-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, les présentes ont été précédées de l'avis de l'autorité compétente de l'Etat délivré à la date du 3 avril 2014, dont une copie demeure ci-annexée après mention.

### ORIGINE DE PROPRIETE

L'origine de propriété immédiate est relatée en l'exposé qui précède.

**Antérieurement**, la parcelle dont est issu le **BIEN** objet des présentes appartenait au SAN DE MARNE LA VALLEE, devenu depuis la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE MARNE LA VALLEE - VAL MAUBUEE, au moyen de l'acquisition que son représentant en avait faite avec un autre bien de :

L'Etablissement Public d'Aménagement de la Ville Nouvelle de MARNE LA VALLEE, Etablissement public à caractère industriel et commercial, créé par décret n°72-770 du 17 août 1972 modifié, ayant son siège social à NOISIEL Boulevard Pierre Caries, immatriculé au RC de MEAUX sous le numéro 747.350.759B, identifié à l'INSEE sous le numéro 308.213.768.00010,

Suivant acte administratif en date du 14 juin 1989.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de un euro (1,00 eur) entièrement réglé.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de MEAUX le 30 octobre 1989, volume 14558, numéro 8.

L'état délivré sur cette formalité par Monsieur le Conservateur des Hypothèques n'a pas été représenté au Notaire soussigné.

**Plus antérieurement**, cette parcelle était issue d'un ensemble de parcelles acquises par l'EPAMARNE qui ont fait l'objet des divisions, réunions ou changements de section.

Les parcelles originelles appartenaient à l'EPAMARNE, au moyen des acquisitions qu'il en avait faites de, savoir :



1°/ L'AGENCE FONCIERE ET TECHNIQUE DE LA REGION PARISIENNE, Etablissement Public à Caractère Industriel et Commercial, ayant son siège à PARIS (douzième arrondissement) 195 Rue de Bercy.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Raymond BOISSEAU notaire à LAGNY-sur-MARNE, le 9 Octobre 1974.

Cette acquisition avait obtenu à la date du 7 octobre 1974, un avis favorable de la Commission Régionale des Opérations Immobilières de l'Architecture et des Espaces Protégés, ainsi que le visa prescrit par l'instruction du Premier Ministre du 15 Janvier 1970 pour l'application du décret du 28 Août 1969.

Elle a eu lieu, moyennant un prix principal de soixante dix huit millions cent quatorze mille neuf cent dix francs, résultant du bilan provisoire des opérations de la Ville Nouvelle de Marne la Vallée, établi par l'Agence Foncière à la date du 15 Avril 1974 dans le cadre d'une convention de transfert intervenue entre l'Agence Foncière et l'EPAMARNE le 27 Juin 1973.

Le règlement de ce prix a été effectué par application des dispositions prévues aux articles 13 à 15 de ladite convention, ainsi que le constate ledit contrat qui en contient quittance.

Ledit acte a été publié au Bureau des Hypothèques de MEAUX le 9 Décembre 1974, volume 4785, numéro 8.

Sur cette publication et à la date du 26 Décembre 1974 Monsieur le Conservateur audit bureau d'hypothèques a délivré du chef de l'établissement vendeur, un état ne révélant l'existence d'aucune inscription, transcription, transcription de saisie, publication, mention de résolution, nullité ou rescision.

2°/ L'AGENCE FONCIERE ET TECHNIQUE DE LA REGION PARISIENNE, ci-dessus identifiée,

Suivant acte reçu par Maître Pierre BOISSEAU notaire associé à LAGNY SUR MARNE, le 29 Juillet 1976.

Cette acquisition avait été dispensée de l'avis de la Commission Régionale des Opérations Immobilières de l'Architecture et des Espaces Protégés, et avait obtenu préalablement un avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 25 Mai 1976.

Elle a eu lieu, moyennant un prix principal de trois millions huit cent dix sept mille quatre cent quarante francs, résultant du bilan provisoire des opérations de la Ville Nouvelle de Marne la Vallée, établi par l'Agence Foncière à la date du 15 Avril 1974, dans le cadre d'une convention de transfert intervenue entre ladite agence et IIEPAMARNE le 27 Juin 1973.

Le règlement de ce prix a été effectué par application des dispositions prévues aux articles 13 à 15 de ladite convention, ainsi que le constate ledit contrat qui en contient quittance.

Ledit acte a été publié au Bureau des Hypothèques de Meaux le 3 Septembre 1976, volume 5809, numéro 1.

L'état délivré sur cette publication et à la date du 17 Novembre 1976 par Monsieur le Conservateur audit bureau d'hypothèques était entièrement négatif.

3°/ L'AGENCE FONCIERE ET TECHNIQUE DE LA REGION PARISIENNE,

Suivant contrat reçu par l'office notarial « Raymond et Pierre BOISSEAU notaires associés » sus-dénoté le 26 Août 1977.

Cette acquisition avait été dispensée de l'avis de la commission régionale des opérations immobilières de l'architecture et des espaces protégés, et le visa de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales lui avait été accordé à la date du 29 Juillet 1977.



Elle a eu lieu, moyennant un prix principal de sept cent soixante dix huit mille neuf cent quatre vingt douze francs vingt cinq centimes, résultant du bilan provisoire des opérations de la Ville Nouvelle de Marne la Vallée, établi par l'Agence Foncière à la date du 15 Avril 1974 dans le cadre d'une convention de transfert intervenue entre ladite agence et l'EPAMARNE le 27 Juin 1973.

Le règlement de ce prix a été effectué par application des dispositions prévues aux articles 13 à 15 de ladite convention, ainsi que le constate ledit contrat qui en contient quittance.

Ledit acte a été publié au Bureau des Hypothèques de Meaux le 2 Septembre 1977, volume 6337, numéro 14.

Sur cette publication et à la date du 20 Septembre 1977, Monsieur le Conservateur audit bureau d'hypothèques, a délivré du chef de l'Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne un état entièrement négatif.

#### 4°/ LA COMMUNE DE NOISIEL,

Suivant contrat reçu par l'office notarial « Raymond et Pierre BOISSEAU notaires associés » sus-dénommé, les 15 Février et 2 Mars 1977.

Cette acquisition avait préalablement été déclarée d'utilité publique, par arrêté de Monsieur le Préfet de Seine et Marne en date du 26 Novembre 1976, elle avait été dispensée de l'avis des commissions des Opérations Immobilières de l'Architecture et des Espaces Protégés, et le visa lui avait été accordé à la date du 21 Janvier 1977, par Monsieur le Directeur Régional, chargé de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales.

Elle a eu lieu, moyennant un prix principal de trente neuf mille quatre cent vingt cinq francs quarante centimes, stipulé payable entre les mains de Monsieur le Percepteur de la Commune de NOISIEL pris en sa qualité de Receveur Municipal de ladite Commune, après l'accomplissement des formalités de publicité foncière, et effectivement payé depuis, ainsi déclaré par le représentant de l'établissement vendeur.

Ledit acte a été publié au Bureau des Hypothèques de Meaux le 25 Mars 1977, volume 6107, numéro 1.

Sur cette publication et à la date du 20 Avril 1977, Monsieur le Conservateur audit bureau d'hypothèques, a délivré du chef de la Commune de NOISIEL, un état entièrement négatif.

### **ETAT DES RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES** **REGLEMENTATION GENERALE**

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

*« 1. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.*

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

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

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

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

#### Plan de prévention des risques naturels, miniers ou technologiques

Par arrêté du 6 mars 2007 complété le 2 mai 2012, Monsieur le Préfet a fixé la liste des risques à prendre en compte sur le territoire de la Commune de NOISIEL.

Ainsi, cette Commune est concernée par :

- un plan de prévention des risques naturels approuvé le 13 juillet 1994 – aléa : inondation.
- un plan de prévention des risques naturels prescrit le 5 février 2007 – aléa : inondation.

Le **BAILLEUR** déclare que l'immeuble loué n'est pas situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels, miniers ou technologiques.

Le **BAILLEUR** informe en outre le **PRENEUR** que l'immeuble se situe sur des sols marneux et/ou argileux et est donc sensible au phénomène de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. La Commune de NOISIEL a plusieurs fois été reconnue en état de catastrophe naturelle, dernièrement par arrêté préfectoral du 15 juin 2011 publié au journal officiel le 22 juin 2011.

L'état des risques naturels, miniers et technologiques pris en application de l'article R 125-26 du Code de l'Environnement en date du xxxxxxxxxx, est annexé aux présentes après mention.

Le **PRENEUR** reconnaît en avoir pris connaissance préalablement aux présentes et déclare vouloir en faire son affaire personnelle.

#### ZONE DE SISMICITE

Il est ici précisé que l'immeuble objet des présentes se situe en zone de sismicité "1" et qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, les règles édictées par les articles L111-26 et R 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.



### DECLARATIONS

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

- Que leur état-civil ou leur identification est conforme à celui ou 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.

### SITUATION HYPOTHECAIRE

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

### PUBLICITE FONCIERE

Ce bail sera publié au service de la publicité foncière de MEAUX.

En application des dispositions des articles 1048 Ter et 680 du Code Général des Impôts, il est perçu une taxe de publicité foncière de 125 euros.

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, les parties déclarent que le montant cumulé des redevances est évalué pour la durée du bail à SOIXANTE-QUINZE MILLE SIX CENTS EUROS (75 600,00 EUR).

Type de contribution	Assiette	Taux	Montant
Contribution proportionnelle taux plein	75.600,00 EUR	0,10%	76,00 EUR

### ELECTION DE DOMICILE

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

### COPIE EXECUTOIRE

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

### FRAIS

Le montant des droits fiscaux et les autres frais de ce bail sont à la charge du **PRENEUR** qui s'oblige à leur paiement.

### ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Les litiges relatifs à l'exécution du présent bail seront portés devant le Tribunal Administratif de MELUN.

### MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'Office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment auprès du service de la publicité foncière compétent et à des fins comptables et fiscales. Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'Office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'ADSN : service Correspondant à la Protection des Données, 95 avenue des Logissons 13107 VENELLES cpd-adsn@notaires.fr, 0820.845.988.

### DONT ACTE sur dix huit pages

#### Comprenant

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

#### Paraphes

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

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

<b>BAILLEUR</b>	
<b>EMPHYTEOTE</b>	
<b>NOTAIRE</b>	