

Bureau dématérialisé du 16 avril 2021

Membres en exercice : 17
Membres ayant participé au vote : 12
Membres ayant donné mandat : 0
Nombre de voix : 12
Pour : 12
Contre : 0
Abstention : 0

DELIBERATION n°20210132

**DELEGATION DE SIGNATURE A LA DIRECTRICE DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC DU
PARC NATIONAL DES CEVENNES DU BAIL EMPHYTEOTIQUE DES MAISONS DE
GOURDOUZE - COMMUNE DE VIALAS (48)**

Le bureau de l'établissement public du Parc national des Cévennes, sollicité par courriel du 16 avril 2021, a été consulté par voie électronique du 16 avril 2021 – 14h48 au 23 avril 2021 – 12h, sous la présidence de M. Henri COUDERC :

Ont participé au processus de vote :

- M. Henri COUDERC, président du conseil d'administration de l'EP PNC,
- M. Alexandre VIGNE, 1^{er} vice-président du conseil d'administration de l'EP PNC,
- Mme Flore THEROND, 2^e vice-présidente du conseil d'administration de l'EP PNC,
- Mme Catherine CIBIEN, présidente du conseil scientifique de l'EP PNC,
- M. Lucien AFFORTIT, président de la commission *Tourisme* de l'EP PNC,
- Mme Jeannine BOURRELY, présidente de la commission *Forêt* de l'EP PNC,
- Mme Isabelle FARDOUX-JOUVE, présidente de la commission *Patrimoine culturel* de l'EP PNC,
- M. Joël GAUTHIER, président de la commission *Biodiversité* de l'EP PNC,
- Mme Michèle MANOA, présidente de la commission *EEDD-Sensibilisation* de l'EP PNC,
- M. Stéphan MAURIN, président de la commission *Architecture-Urbanisme-Paysage* de l'EP PNC,
- M. Georges ZINSSTAG, président de la commission *Agriculture* de l'EP PNC,
- M. Xavier GANDON, directeur de la DDT de Lozère.

Vu le code de l'environnement, et notamment ses articles R.331-23 et R.331-24,

Vu le décret n°2009-1677 du 29 décembre 2009 pris pour l'adaptation de la délimitation et de la réglementation du Parc national des Cévennes aux dispositions du code de l'environnement issues de la loi n°2006-436 du 14 avril 2006,

Vu le décret n° 2013-995 du 8 novembre 2013 portant approbation de la charte du Parc national des Cévennes,

Vu la délibération n°20200091 du 12 mars 2020 par laquelle le conseil d'administration délègue certaines de ses attributions au bureau,

Vu la délibération n°20170449 du 2 novembre 2017 par laquelle le bureau autorise la directrice de l'EP PNC à engager les démarches nécessaires pour la cession ou location de certains biens,

Considérant les conclusions du jury emphytéose de la ferme de Gourdouze,

Considérant le projet de bail emphytéotique ci-joint,

Sur proposition de la directrice de l'établissement,

Le bureau de l'EP PNC, après échange dématérialisé durant la période de consultation et avec un vote à l'unanimité, autorise la directrice à signer le projet de bail emphytéotique de la propriété de Gourdouze entre l'établissement public du Parc national des Cévennes et la SAS Gourdouze.

La directrice,

Anne LEGILE



Le président du bureau,

Henri COUDERC

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN

Le

Maître Alexandre BOULET, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle "Philippe BOULET et Alexandre BOULET", titulaire d'un Office Notarial, à MARVEJOLS, (Lozère), 1 bis avenue de la Thébaïde, soussigné,

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

BAILLEUR

L'établissement public dénommé ETABLISSEMENT PUBLIC DU PARC NATIONAL DES CEVENNES, FLORAC TROIS RIVIERES (48400) 6 Bis Place du Palais.

Dénommé(es) LE BAILLEUR.

EMPHYTEOTE(S) :

La Société dénommée GOURDOUZE, Société par Actions Simplifiée au capital de 8.000,00 € ayant son siège social à VIALAS (48220) Gourdouze identifiée sous le numéro SIREN RCS MENDE.

Dénommé(es) L'EMPHYTEOTE.

PRESENCE – REPRESENTATION

L'établissement public dénommé ETABLISSEMENT PUBLIC DU PARC NATIONAL DES CEVENNES est ici représenté par en vertu de .

La Société dénommée GOURDOUZE est ici représentée par Madame Valérie SCHMITT et Monsieur Plamen PETROV agissant en leur qualité de représentant de la

société et de seuls et uniques actionnaires ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts.

, comptable de la direction des finances publiques de ,
collaborateur du notaire soussigné, en vertu du mandat qui lui a été conféré le
demeuré ci-annexé.

PROJET D'ACTE

Les parties reconnaissent avoir reçu préalablement à ce jour un projet du présent acte et déclarent avoir reçu toutes explications utiles.

BAIL EMPHYTEOTIQUE

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

DESIGNATION

Sur la commune de VIALAS (48220) Gourdouze .

Un ensemble immobilier comprenant trois bâtiments à rénover avec terrains de différentes natures attenants et non attenants.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	Nature	ha	a	ca
A	226	Gourdouze	jardin		74	00
A	243	Gourdouze	pré		01	56
A	246	Gourdouze	lande		01	10
A	247	Gourdouze	lande			45
A	248	Gourdouze	pré		01	21
A	249	Gourdouze	terre		01	78
A	250	Gourdouze	sol		07	08
A	251	Gourdouze	lande			36
A	253	Gourdouze	pré		03	99
A	254	Gourdouze	sol		06	57
A	255	Gourdouze	sol		05	03
A	256	Gourdouze	feuillus		01	80
A	257	Gourdouze	ruines		02	41
A	267	Gourdouze	landes			50
A	271	Gourdouze	pré		03	01
A	272	Gourdouze	ruines			87
A	273	Gourdouze	jardin			70
A	274	Gourdouze	lande			83
A	275	Gourdouze	feuillus		01	43
A	276	Gourdouze	pré		03	30
A	277	Gourdouze	lande		02	90
A	278	Gourdouze	jardin		01	20
A	279	Gourdouze	ruines			12
A	280	Gourdouze	sol		01	00
A	281	Gourdouze	ruines		03	50
A	283	Gourdouze	lande		03	51
A	286	Gourdouze	lande			60
A	287	Gourdouze	lande		02	82

A	289	Gourdouze	lande		01	58
A	290	Gourdouze	lande			31
A	303	la prudrie	pré		56	00
A	304	la prudrie	pré		09	80
A	784	lou pudis	pré			26
A	786	lou pudis	pré		94	46
A	789	lou pudis	pré			93
A	790	lou pudis	pré		02	17
A	791	lou pudis	pré		01	55
A	792	lou pudis	pré			31
A	793	lou pudis	pré		41	24
A	795	las margarides	pré		03	58
A	796	las margarides	pré		05	52
Contenance totale					3	51 34

Une surface de 01a05ca à prendre sur une parcelle de plus grande importance (bien non délimité) cadastrée :

Sect.	Numéro	Lieudit	Nature	ha	a	ca
A	258	Gourdouze	feuillus		02	10

Une surface de 65ca à prendre sur une parcelle de plus grande importance (bien non délimité) cadastrée :

Sect.	Numéro	Lieudit	Nature	ha	a	ca
A	259	Gourdouze	ruines		01	30

Une surface de 01a30ca à prendre sur une parcelle de plus grande importance (bien non délimité) cadastrée :

Sect.	Numéro	Lieudit	Nature	ha	a	ca
A	291	Gourdouze	lande		02	09

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

ETAT DES LIEUX

L'EMPHYTEOTE prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance. A cet égard, les parties conviennent qu'un état des lieux sera établi contradictoirement dans le mois de l'entrée en jouissance, sur convocation de la partie la plus diligente par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au moins quinze jours à l'avance.

En cas de défaut d'une des parties, l'autre établira un projet d'état des lieux qu'elle notifiera par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la partie absente. Cette dernière disposera alors d'un mois pour faire ses observations sur tout ou partie du projet ou pour l'accepter. Passé ce délai, son silence vaudra accord et l'état des lieux deviendra définitif et sera réputé établi contradictoirement.

L'EMPHYTEOTE devra à sa sortie restituer les biens donnés à bail en bon état conformément à l'état des lieux qui aura été dressé et sauf les modifications régulièrement réalisées conformément aux dispositions du présent bail.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Henri GREGOIRE, alors notaire à FLORAC le 9 décembre 1977 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de MENDE le 21 décembre 1977, volume 1843, numéro 1.

OBJET

Le présent bail est consenti à l'EMPHYTEOTE afin qu'il fasse vivre, restaure et valorise cette propriété située dans le site exceptionnel du Parc national des Cévennes en l'occupant et en pratiquant une activité d'accueil tout en respectant l'environnement et la quiétude des lieux ;

DUREE

Le présent bail emphytéotique est conclu pour une durée 25 ans à compter du pour se terminer le . Il ne confère aucun droit à renouvellement et ne pourra pas se prolonger par tacite reconduction.

REDEVANCE

Le présent bail emphytéotique est consenti et accepté moyennant une redevance annuelle de UN EURO (1,00 €) payable le 1^{er} janvier de chaque année.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

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

DESTINATION - JOUISSANCE

L'EMPHYTEOTE jouira des biens donnés à bail en bon père de famille conformément à leur destination et devra notamment :

- se limiter à un accueil du public avec un maximum de 18 lits
- offrir un accueil sur un minimum de 4 mois par an.
- garantir la quiétude des lieux par l'encadrement des activités que lui ou ses clients mettront en œuvre.

Il s'interdit d'apporter au fonds un quelconque changement qui en diminuerait la valeur et s'engage à respecter la nature des lieux et à ne pas chercher à les dénaturer (artificialisation, constructions, activités bruyantes, événementiels...), pour ce faire il s'engage à maîtriser la fréquentation des lieux et à promouvoir des modes d'accès doux au site.

L'EMPHYTEOTE déclare avoir parfaitement connaissance des conditions d'accès actuelles à savoir une route carrossable mais non revêtue

ENTRETIEN

L'EMPHYTEOTE aura à sa charge les divers travaux d'aménagement nécessaires au but poursuivi et ci-dessous plus amplement expliqués au paragraphe « Travaux à effectuer ».

En outre il devra, pendant toute la durée du bail, conserver en bon état d'entretien les constructions et tous les aménagements qu'il aura apportés, et effectuer à ses frais et sous sa responsabilité, les réparations de toutes natures de l'ensemble des biens loués, y compris les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code Civil

et par l'usage, ainsi que le remplacement de tous éléments de la construction et de son aménagement au fur et à mesure que le tout se révélera nécessaire.

A l'expiration, ou à la résiliation du bail, le preneur sera tenu de laisser en bon état d'entretien tous les immeubles, installations immobilières ou autres, sous réserve de l'usage normal desdits biens.

L'emphytéote déclare avoir entièrement connaissance de l'état actuel des bâtiments, ainsi que la présence d'une source d'eau non traitée, de réseaux électriques et d'adduction d'eau hors services et d'un système d'assainissement hors service et hors normes.

L'EMPHYTEOTE devra entretenir les biens donnés à bail. Il devra faire tous les travaux nécessaires afin de restituer à l'expiration du bail, l'ensemble des biens loués en parfait état d'entretien et de propreté.

Spécialement il s'interdit d'épandre sur les biens loués tous produits susceptibles d'entraîner une pollution de nature biologique ou chimique, de détruire les milieux en place par retournement du sol. Les milieux impactés par les travaux (assainissement....) seront restaurés à l'issue du chantier.

CONSISTANCE DES PLANTATIONS

L'EMPHYTEOTE remplacera par de jeunes arbres de même espèce et de belle venue, pris de pieds et de greffes, ceux qui périraient de vétusté ou seraient abattus par les vents ou viendraient à être détruits par suite d'une négligence de sa part.

Les arbres morts ou ceux qui viendraient à périr en cours de bail resteront la propriété de L'EMPHYTEOTE, qui les fera arracher et enlever à ses frais.

MINES, MINIÈRES, CARRIÈRES ET TOURBIÈRES

L'EMPHYTEOTE ne pourra ouvrir, ni consentir aucun droit permettant d'ouvrir des mines, minières, carrières ou tourbières sur les biens loués.

SERVITUDES

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

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

- d'en avertir au moins un mois à l'avance le BAILLEUR par lettre recommandée avec avis de réception,
- qu'elles ne nuisent pas à la destination agricole des biens grevés,
- qu'elles n'entraînent aucune perte de valeur du fonds,
- et que leurs durées n'excèdent pas la durée restant à courir de l'emphytéose.

RAPPEL DE SERVITUDE

Dans l'acte de vente reçu par Me GREGOIRE, notaire à FLORAC le 9 décembre 1977, il est ci-après littéralement rapporté ce qui suit :

« 1°) Dans l'acte de vente reçu par Me Broues, Notaire Associé à GENOLI-IAC (Gard) le 14 Février 1975, concernant les Immeubles Articles 1° et 2° sus désignés, il a été ci-après littéralement rapporté ce qui suit

..., Et Me BROUES, Notaire soussigné extrait ce qui suit des actes reçus par Me MASSEBEUF, savoir :

Du 27 Septembre 1931 et 27 juillet 1939 : JOUISSANCE ET CONDITIONS: A ce sujet les vendeurs déclarent que l'immeuble vendu à droit aux eaux de la prise qui l'arrose le mardi de chaque semaine.

Du 24 Septembre 1931 et 27 Juillet 1939 JOUISSANCE ET CONDITIONS : A ce sujet les vendeurs déclarent qu'ils jouissent de l'eau de la plus haute prise du pré de la cresse du Jeudi six heures du soir au Dimanche de chaque semaine, et de l'eau de la prise des ondes du mercredi six heures du matin au vendredi de chaque semaine.

Du 10 octobre 1931 et 27 juillet 1939. A ce sujet, les vendeurs déclarent que l'immeuble vendu a droit aux eaux de la rivière de Gourdouze pendant trois journées et demi par semaine et le dimanche de chaque semaine du soleil levant au lundi soleil levant.

Du 24 Septembre 1931 et 27 juillet 1939: JOUISSANCE ET CONDITIONS. A ce sujet, les vendeurs déclarent qu'aux termes de l'acte de partage sus daté l'eau de la pièce des combes appartient au préciputaire du mardi sept heures du soir jusqu'au mercredi de la même heure, A Emile Félix GUIN du mercredi sept heures du soir au vendredi six heures du matin.

Du 7 septembre 1931 et 27 juillet 1939 : JOUISSANCE ET CONDITIONS A ce sujet, les vendeurs déclarent que l'immeuble vendu a droit aux égouts des eaux des propriétés de GUIN Elie, PELLEQUER Clovis Veuve VALES et DONADILLE.

Du 20 Septembre 1931 et 27 juillet 1939 : JOUISSANCE ET CONDITIONS: A ce sujet les vendeurs déclarent qu'aux termes de l'acte de partage du 23 juin 1882 al pièce de pré de Marc a droit aux eaux de de la prise de le pièce des Combes du mardi six heures du soir au mercredi même heure de chaque semaine.

Qu'aux termes d'un acte de partage reçu par Me ESCALIER Notaire à VIALAS, le 7 mai 1921, la pièce des Geolliers n°2605 a droit aux eaux pendant deux jours de chaque semaine de la prise commune avec Donnadille que les eaux des trois prises dessus appartiennent exclusivement aux vendeurs. »

HYPOTHÈQUES

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

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

GARNISSEMENT DES LIEUX

L'EMPHYTEOTE tiendra les biens donnés à bail constamment garnis de meubles, objets mobiliers, en quantité et valeur suffisantes pour répondre du paiement du canon emphytéotique et de l'exécution des conditions du bail.

ASSURANCES

L'EMPHYTEOTE tiendra les lieux loués mais également les bâtiments de toute nature, son mobilier personnel, le matériel de culture, et les récoltes constamment assurés contre le risque incendie, les risques locatifs et le recours des voisins. Il assurera en outre contre les risques d'accidents du travail, tous les employés et salariés travaillant sur le site. Il justifiera de ces assurances et du paiement régulier des primes à toute réquisition du BAILLEUR.

IMPÔTS ET TAXES

L'EMPHYTEOTE acquittera exactement ses impôts et contributions personnels.

En outre, il acquittera à compter de son entrée en jouissance les charges, taxes et contributions de toute nature et notamment la taxe foncière auxquels les immeubles loués sont et pourront être assujettis, de manière que le BAILLEUR ne soit ni inquiet ni recherché à ce sujet.

CESSION - SOUS-LOCATION

L'EMPHYTEOTE pourra céder les droits qu'il tient du présent bail ou sous-louer tout ou partie des biens loués pour une durée n'excédant pas le terme convenu pour le présent bail emphytéotique mais en restant garant solidaire de son sous-locataire pour l'exécution des conditions du bail et le paiement du loyer et sous réserve d'en voir informé le bailleur au moins 30 jours à l'avance et qu'il est donné son accord écrit.

CAS FORTUIT

L'EMPHYTEOTE ne pourra réclamer aucune indemnité ou diminution du canon emphytéotique pour tous cas fortuits.

USURPATIONS

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

OBLIGATION RÉELLE ENVIRONNEMENTALE

Le site est situé en zone de protection dans le cœur du Parc national des Cévennes.

L'EMPHYTEOTE est tenu de respecter la réglementation en zone cœur du Parc national des Cévennes (travaux, circulation, cueillette...) et d'effectuer des demandes d'autorisation auprès de l'établissement public du Parc national des Cévennes pour tous travaux.

Etat des Risques et Pollutions

LE BAILLEUR déclare au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du département ou par le maire de la commune, que :

Risques naturels

- La commune sur laquelle est situé LE BIEN est concernée par un plan de prévention des risques naturels approuvé le 21 décembre 2006, le ou les risques naturels pris en compte sont : inondation.

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

- LE BIEN ne fait pas l'objet de prescriptions de travaux.

Risques miniers

- Il n'existe pas de plan de prévention des risques miniers.

Risques technologiques

- Il n'existe pas de plan de prévention des risques technologiques.

Radon

- LE BIEN est situé dans une commune définie par l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français comme à potentiel radon significatif, classée en Zone 3 conformément aux dispositions de l'article R.1333-29 du Code de la santé publique.

Information relative à la pollution des sols

- LE BIEN ne se situe pas en secteur d'information sur les sols (SIS).

Zone de sismicité

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

Sinistre

- LE BIEN n'a jamais connu de sinistres résultant de catastrophes naturelles, minières ou technologiques, pour lesquels il a fait une déclaration de sinistre auprès de sa compagnie d'assurance.

Un état des "Risques et Pollutions" en date de ce jour, soit de moins de six mois, a été visé par les parties et est demeuré ci-annexé.

Une contamination du bâtiment par le champignon « Mérule » a été observée puis traitée par le bailleur. Le bâtiment est à nouveau sain. Afin de le maintenir en l'état, l'emphytéote s'engage dans ses travaux d'investissement comme dans son mode d'utilisation d'en garantir la ventilation. A défaut, l'emphytéote prendra à sa charge les travaux de destruction de ce parasite, le cas échéant.

CONSULTATION DES BASES DE DONNÉES ENVIRONNEMENTALES

Il a été procédé aux consultations suivantes :

- de la base des anciens sites industriels et activités de services (BASIAS) ;
- de la base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL) ;
- de la base de données GEORISQUES ;

Une copie des résultats de ces consultations est ci-annexée

ALÉA-RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

LE BAILLEUR déclare qu'au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du Département, le BIEN objet des présentes est concerné par la cartographie de l'aléa-retrait gonflement des argiles dans le département de LOZERE établie par le Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du développement durable et de la mer, ainsi que par la Direction Départementale des Territoires de LOZERE.

Il résulte de cette cartographie dont une copie est demeurée ci-annexée que le BIEN est situé en zone d'aléa FAIBLE.

CHARGES ET CONDITIONS PARTICULIERES**TRAVAUX À EFFECTUER PAR L'EMPHYTÉOTE**

Le présent bail emphytéotique est conclu en vue de l'amélioration des biens loués.

A cet égard, L'EMPHYTEOTE s'oblige à effectuer les aménagements et constructions et selon le programme ci-après définis :

Nature des travaux à réaliser pour l'ensemble des bâtiments :

- * Travaux de mise aux normes de l'assainissement
- * Installation électrique aux normes

- ARS)
- * Desserte interne en eau et système de traitement des eaux (normes ARS)
 - * Entretien et remplacement selon besoin des menuiseries extérieures,
 - * Rénovation intérieure des bâtiments
 - * Mise en place et maintien en fonctionnement d'un système de ventilation des bâtiments,

Planning prévisionnel des travaux

• Année 1:

- bâtiments
- * Travaux de mise aux normes d'assainissement sur l'ensemble des bâtiments
 - * Analyse et travaux de mise aux normes de la source.
 - * Reprise du tableau électrique général
 - * Pose d'une dalle en béton et d'un plancher en châtaigner dans la « grande maison » ;
 - * Reconstitution des murs intérieurs; installation d'un WC au sous-sol

• Année 2 :

- bains)
- * rénovation du gîte (électricité, eau, aération, plancher, cloisons, salle de bains)
 - * Ameublement sommaire du gîte

• Année 3 :

- * Finalisation de l'aménagement du gîte
- * Création des mezzanines et chambres dans la grande maison
- * Aménagement sommaire de la grande maison

• Année 4 :

- * Fin rénovation de la maison
- * Rénovation du réfectoire

• Année 5 :

- * Fin rénovation réfectoire et ameublement

Il est précisé que l'établissement public accompagnera l'EMPHYTEOTE dans la conception et la définition des travaux qui devront être conformes :

- aux plans et devis descriptifs soumis à l'approbation du BAILLEUR;
- aux règles de l'art, aux prescriptions réglementaires et aux obligations résultant des règles d'urbanisme.
- à la réglementation du Parc national des Cévennes.

Pendant la durée des travaux, Le BAILLEUR aura le droit de faire visiter la propriété et les constructions par son architecte ou son mandataire, une fois l'an, à ses frais, pour s'assurer de l'exécution de ces obligations à savoir la conformité et l'état d'avancement.

Dans l'hypothèse d'un défaut d'obligation, le BAILLEUR pourra soit accorder un délai supplémentaire soit appliquer la clause de résiliation ci-après.

Au-delà de la durée des travaux et pendant les 20 années restant à courir sur demande de l'une ou l'autre des parties une visite pourra être organisée.

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

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

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

INFORMATION SUR LES ASSURANCES

Le notaire soussigné a porté à la connaissance du BAILLEUR et du PRENEUR, les principes régissant l'assurance de responsabilité décennale et l'assurance « dommages ouvrage », en matière de construction, à savoir :

En ce qui concerne l'assurance de responsabilité décennale (Article 1792 et article 1792-2 du Code civil et l'article L.241-1 du Code des assurances)

Elle est imposée aux constructeurs et à tous ceux qui y participent, elle couvre pendant dix ans à compter de la réception des travaux, les dommages qui compromettent la solidité de l'Immeuble et le rendent impropre à sa destination.

Dans ce but, le maître de l'ouvrage, devra obtenir, au plus tard lors de la déclaration d'ouverture de chantier, de son entrepreneur une attestation d'assurance (article R.241-2 du Code des assurances).

En outre, en cas de revente, dans le délai de dix ans ci-dessus visé, de l'immeuble construit ou d'un droit réel sur cet immeuble, le propriétaire devra justifier de cette assurance au tiers acquéreur, faute de quoi il devra assumer les responsabilités personnelles dues à ce défaut d'assurance ou pour travaux non couverts par ladite assurance.

En ce qui concerne l'assurance de dommages (Article L.242-1 du Code des assurances)

Elle est imposée au propriétaire de l'ouvrage personnellement pour lui permettre de bénéficier, le cas échéant, de la prise en charge par sa compagnie d'assurances, presque immédiate, des travaux de réparation des dommages, sans attendre la recherche des responsabilités des participants à la construction (c'est ce que l'on appelle le préfinancement).

Dans ce but, la loi impose au propriétaire de respecter les conditions suivantes :

- souscrire une assurance (si possible sans franchise) avant l'ouverture de chantier,
- faire une déclaration d'ouverture de chantier,
- et lorsque le chantier est terminé, procéder à la réception des travaux par un procès-verbal en y consignait éventuellement ses réserves (réserves qui ne sont pas prises en compte par l'assurance de dommages).

Cette date de réception des travaux est importante car elle est le point de départ des dix ans pendant lesquels le propriétaire de l'ouvrage pourra faire jouer cette garantie.

Les documents justificatifs de ces trois formalités devront être conservés par lui, il est possible d'en déposer une photocopie aux présentes minutes pour qu'en soit assurée la conservation.

Toutefois, aucune sanction pénale n'est encourue par la personne physique construisant un logement pour l'occuper elle-même ou le faire occuper par son conjoint ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint (Article L.243-3 alinéa 2 du Code des assurances).

Les PARTIES reconnaissent avoir été informées des risques encourus en l'absence de souscription d'une assurance dommages-ouvrages permettant le préfinancement des travaux (*seule assurance qui couvre les réparations sans rechercher le responsable du dommage*) ; et qu'en cas de vices de construction qui pourraient survenir en-deçà du délai de dix ans de la réception des travaux, il y aura lieu de poursuivre directement les intervenants à l'opération de construction ;

RESILIATION

En cas de manquement par L'EMPHYTEOTE à l'une quelconque des obligations mises à sa charge par les présentes, et notamment de détériorations graves commises sur les biens loués, de non-respect du planning des travaux, de travaux réalisés sans autorisations, le BAILLEUR pourra faire constater par justice, si bon lui semble, la résiliation du présent bail, après une simple sommation restée sans effet.

HYPOTHEQUES

Si, lors de la publication foncière du présent bail, il existe ou survient des inscriptions grevant l'immeuble loué, LE BAILLEUR s'engage à rapporter à ses frais, dans les trois mois de la dénonciation amiable qui lui en sera faite, mainlevées partielles de ces inscriptions afin qu'elles ne grevent plus à l'avenir le droit d'emphytéose concédé. Il produira les certificats de radiation dans ce sens.

DECLARATIONS DES PARTIES

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

- qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de cessation des paiements ou frappées d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaires ;
- qu'elles ne font l'objet d'aucune procédure de conciliation ;
- qu'elles ne font pas et n'ont jamais fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de leurs biens.
- que préalablement à la conclusion des présentes, elles avaient échangé toutes les informations qu'elles connaissaient et qui pouvaient avoir une importance déterminante sur leur décision respective de contracter, et ce, qu'il existe ou non entre elles un lien particulier de confiance ;
- qu'elles étaient également tenues de se renseigner elles-mêmes sur toutes les informations aisément accessibles ;
- qu'elles ont une parfaite connaissance que tout manquement à cette obligation est susceptible d'engager la responsabilité de la partie contrevenante.

CONSULTATION DU B.O.D.A.C.C.

Le notaire soussigné déclare avoir consulté le Bulletin Officiel Des Annonces Civiles et Commerciales et qu'il ne ressort de ces consultations aucune procédure collective.

PUBLICITE FONCIERE

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

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

FORMALITES –PUBLICITE FONCIERE

Le présent acte sera publié au Service de la Publicité Foncière de MENDE.

S'agissant du bail emphytéotique, les parties déclarent :

- que la durée du bail est de VINGT CINQ (25) années au moins ;
- que le loyer sur la durée du bail est d'un montant de VINGT CINQ EUROS (25,00 €) ; (25 ans x 1,00€)
- que la valeur résiduelle des constructions en fin de bail est de UN EURO (1,00 €).

La taxe de publicité foncière sera perçue sur le montant cumulé des redevances, soit sur la somme de VINGT CINQ EUROS (25,00 €). Minimum de perception 25€

Pour la perception de la Contribution de sécurité immobilière, les parties déclarent que le montant cumulé des redevances et des charges est évalué pour la durée du bail à VINGT CINQ EUROS (25,00 €). Minimum de perception 15 €.

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

DEVOIR DE CONFIDENTIALITE

Il résulte de l'article 1112-2 du Code civil ci-après littéralement rapporté :

« Celui qui utilise ou divulgue sans autorisation une information confidentielle obtenue à l'occasion des négociations engage sa responsabilité dans les conditions du droit commun. »

FRAIS

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les parties 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 délégué, 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 faisant l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme.

Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

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

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les parties 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 parties peuvent contacter à l'adresse suivante : l'office notarial dénommé en tête des présentes. Si les parties 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.

DOMICILE

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

CERTIFICATION DE L'IDENTITE DES PARTIES

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

ANNEXES

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

DONT ACTE

Sans renvoi.

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

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

Projet