

102012800
FH/SCH/CF

**L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS,
LE**

**A VERSAILLES (78000), Hôtel du Département des Yvelines - 2, Place
André Mignot,**

**Maître Sarah CHABLE, Notaire associé de la Société par Actions
Simplifiée dénommée « JACQUELIN HOFFMANN CHABLE COUDERT ET
ASSOCIES », titulaire d'un Office Notarial à la résidence d'ELANCOURT -
Communauté d'Agglomération de Saint Quentin en Yvelines (78990), 5 Place du
Général De Gaulle,**

**Avec la participation de Maître Olivier VALARD, notaire à PARIS, conseil
du Preneur,**

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

1. IDENTIFICATION DES PARTIES

1.1. IDENTIFICATION DU BAILLEUR

GRAND PARIS SEINE ET OISE, Communauté Urbaine, Personne morale de droit public, Etablissement public de coopération intercommunal, dont le siège est à AUBERGENVILLE (78410), ZAC des Chevries Immeuble Autonéum, non immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés et identifiée au SIREN sous le numéro 200059889.

Ci-après dénommée sous le vocable le « Bailleur ».

1.2. IDENTIFICATION DU PRENEUR

L'INSTITUT DE SANTE PARASPORT CONNECTE Synergies, association de préfiguration du futur institut domiciliée à 27, avenue de Verdun 92120 Montrouge.

Ci-après dénommée sous le vocable le « Preneur ».

2. PRESENCE - REPRESENTATION

2.1. DU BAILLEUR

Le Bailleur est représenté à l'Acte par :

Madame **Cécile ZAMMIT-POPESCU**, Présidente de GRAND PARIS SEINE ET OISE, fonction à laquelle elle a été élue et qu'elle a acceptée aux termes d'une délibération du Conseil Communautaire du 20 janvier 2022, transmise en Sous-Préfecture de MANTES-LA-JOLIE, le 26 janvier 2022, et par suite exécutoire depuis le 27 janvier 2022.

Ayant tous pouvoirs à l'effet des Présentes,

- Tant en vertu de la délégation de compétence du Conseil communautaire qui lui a été confiée aux termes de la délibération du 20 janvier 2022, transmise en Sous-Préfecture de MANTES-LA-JOLIE, le 21 janvier 2022 ;
- Qu'en vertu d'une délibération du bureau communautaire en date du 14 novembre 2024, transmise en Sous-Préfecture de MANTES-LA-JOLIE, le [•].

Madame Cécile ZAMMIT-POPESCU déclare que :

- Ces délibérations sont exécutoires de plein droit ainsi que l'article L 2131-1 du Code général des collectivités territoriales le prévoit, comme ayant été transmise au représentant de l'Etat dans le Département ;
- Lesdites délibérations ont été publiées sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance, ainsi que l'article L 2131-1 du Code général des collectivités territoriales le prévoit ;
- La délibération du 20 janvier 2022 est définitive, le délai de deux mois prévu par l'article L2131-6 du Code général des collectivités territoriales s'étant écoulé sans qu'il y ait notification d'un recours devant le Tribunal administratif pour acte contraire à la légalité ;
- La délibération du 14 novembre 2024 n'est pas définitive ;

Les Parties reconnaissent avoir été informées que l'absence de caractère définitif de la délibération n'entache pas la validité de l'Acte, s'agissant d'un acte détachable.

Toutefois, en cas de recours contre les délibérations sus-mentionnées, ou d'annulation, une procédure subséquente en annulation des Présentes pourra être intentée devant le juge judiciaire.

Les Parties requièrent expressément le notaire soussigné de recevoir l'Acte, ayant connaissance de la situation.

Demeurent annexées aux Présentes les copies :

- D'un extrait du registre des délibérations du Conseil Communautaire du 20 janvier 2022, portant élection du Président ;
- D'un extrait du registre des délibérations du Conseil Communautaire du 20 janvier 2022, ayant pour objet la délégation du Conseil Communautaire au Président ;

- D'un extrait du registre des délibérations du Bureau Communautaire du 14 novembre 2024 ;
- De l'arrêté préfectoral numéro 2015362-0002 en date du 28 décembre 2015 portant création GRAND PARIS SEINE ET OISE ;
- De l'arrêté préfectoral numéro 2015362-0003 en date du 28 décembre 2015 portant transformation GRAND PARIS SEINE ET OISE.

(ANNEXE N°1. POUVOIRS DU BAILLEUR)

2.2. DU PRENEUR

Le Preneur est représenté à l'Acte par :

[•]

Demeurent annexées les copies :

[•]

(ANNEXE N°2. POUVOIRS DU PRENEUR)

3. DEFINITIONS

Dans le corps du présent Bail Emphytéotique Administratif, certaines dénominations correspondent à des définitions précises. Ainsi, il est précisé que les mots et expressions commençant dans le corps de l'Acte par une majuscule et figurant ci-après, auront le sens résultant des définitions suivantes :

- "Acte" : vise le présent acte ;
- "Annexe" : vise tous documents annexés au Bail Emphytéotique Administratif ; l'ensemble des annexes forme un tout indissociable avec l'Acte lui-même ;
- "Assiette Foncière" : désigne le terrain situé à LES MUREAUX (78130), plus amplement désigné à l'article [•], sur l'emprise de laquelle doit être construit l'Immeuble, avec ses dépendances et accessoires ainsi que tous les droits réels attachés à ces biens en ce compris tous immeubles par destination, sans exception ni réserve ;
- "Bail Emphytéotique Administratif", "Bail" ou par abréviation "BEA" : désigne le présent acte authentique ;
- "Bailleur" : désigne la Communauté urbaine GRAND PARIS SEINE ET OISE, ci-dessus plus amplement désignée sous l'article 1.1 ;
- "Convention " : désigne la convention d'objectifs et de moyens régularisée suivant acte reçu par Maître Frédéric HOFFMANN, notaire à ELANCOURT, le [•], entre le Bailleur et le Preneur ayant pour objet de déterminer la consistance du Projet du Preneur, le cadre juridique de la réalisation du Projet, le budget et le financement, les engagements respectifs des Parties;
- "Immeuble" : désigne le bâtiment ISPC devant répondre aux besoins propres de l'ISPC et dont la réalisation est prévue dans le cadre du Projet sur l'Assiette Foncière ;
- "Jours" : le nombre de jours se réfère toujours aux jours calendaires,

sauf exceptions spécialement stipulées ; étant précisé que si le dernier jour calendaire se trouve être un samedi, un dimanche ou un jour férié en France, le délai fixé sera reporté au jour calendaire suivant ;

- "Parties" : désigne ensemble le Bailleur et le Preneur ;
- "Permis de construire" : ce terme désigne l'arrêté de permis de construire délivré à au Preneur sous le numéro PC 07844023Y0044 en date du 16 février 2024 et les éventuels permis de construire modificatif(s) autorisant l'édification du Projet, ci-après relaté ;
- "Permis de Démolir" : ce terme désigne l'arrêté de permis de démolir délivré à au Preneur sous le numéro PD 07844023Y002 en date du 17 avril 2023, et les éventuels permis de construire modificatif(s) ayant autorisé la démolition des constructions anciennement présentes sur l'Assiette Foncière, et en vertu duquel ont été réalisés les travaux de démolition nécessaires à la réalisation de l'Opération de Construction par le Preneur, préalablement à la signature du présent Acte ;
- "Preneur" ou "Institut" ou "ISPC" : désigne L'INSTITUT DE SANTE PARASPORT CONNECTE Synergies, ci-dessus plus amplement désigné sous l'article 1.2 ;
- "Présentes" : désigne le présent acte authentique ;
- "Projet" ou "Opération de Construction" : désigne le Projet porté par le Preneur, plus amplement défini à l'article [•] ;
- "Site de Bècheville" : désigne la zone objet du réaménagement mené par le Département des Yvelines et le CHIMM relaté à l'article [•] et dans le périmètre duquel est située l'Assiette Foncière ;
- "Surface de Plancher" ou "SDP" : ces termes désignent la surface de plancher des constructions, telle que définie par les articles L111-14 et R111-22 du Code de l'Urbanisme à ce jour en vigueur et précisée par la circulaire NOR DEVL 1202266C en date du 3 février 2012 ;
- "Titre de propriété" : désigne l'acte reçu par Maître Sarah CHABLE, notaire à ELANCOURT, le [•] ayant pour objet l'acquisition sous condition résolutoire de l'emprise cadastrée section AL numéro 379, formant l'Assiette Foncière ;
- "Usage" : désigne l'usage auquel est destinée à être affectée l'Assiette Foncière, tel que cet usage résulte du projet de construction défini aux termes du Protocole, des Présentes, et autorisé par le Permis de Construire.

Il est ici précisé que cette liste de définition n'est pas limitative, d'autres termes pourront être définis dans le corps de l'Acte. Ces définitions auront la même force contractuelle.

Les titres attribués aux articles de l'Acte n'ont pour objet que d'en faciliter la lecture et ne sauraient en limiter la teneur ou l'étendue.

Il est convenu entre les Parties que les stipulations de l'Acte font expressément novation à tout accord ou convention quelconque qui pourrait résulter d'échanges de courriers antérieurs à la signature de la Vente en ce qu'il porte sur l'Immeuble.

4. ETAT ET CAPACITE DES PARTIES

Les Parties attestent par elles-mêmes ou leur représentant, que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent en vertu des Présentes et elles déclarent notamment ce qui suit :

4.1. DÉCLARATIONS ET GARANTIES DU BAILLEUR

Le Bailleur déclare et garantit les informations suivantes sans lesquelles le Preneur n'aurait pas contracté :

- Le Bailleur est une collectivité territoriale, dont les caractéristiques figurant au présent Acte sont exactes et à jour.
- Le Bailleur n'est concerné par aucune demande en nullité ou en dissolution judiciaire.
- Le Bailleur et son représentant ont la capacité légale et ont obtenu tous les consentements et autorisations des autorités administratives compétentes, et tous autres consentements et autorisations éventuellement nécessaires afin de l'autoriser à conclure et exécuter ses obligations nées de l'Acte.
- La signature et l'exécution de l'Acte par le Bailleur ne contreviennent à aucun contrat ou engagement important auquel il est partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait avoir une incidence négative ou faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés de l'Acte.

4.2. DÉCLARATIONS ET GARANTIES DU PRENEUR

Le représentant ès-qualités du Preneur déclare et garantit les informations suivantes sans lesquelles le Bailleur n'aurait pas contracté :

- Le Preneur est une association, dont les caractéristiques figurant à l'Acte sont exactes et à jour.
- Le Preneur n'est concerné par aucune demande en nullité ou en dissolution judiciaire.
- Le Preneur et son représentant ont la capacité légale et ont obtenu tous les consentements et autorisations de ses organes sociaux et, le cas échéant, des autorités administratives compétentes, et tous autres consentements et autorisations éventuellement nécessaires afin de l'autoriser à conclure et exécuter ses obligations nées de l'Acte.
- La signature et l'exécution de l'Acte par le Preneur ne contreviennent à aucun contrat ou engagement important auquel il est partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait avoir une incidence négative ou faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés de l'Acte.

4.3. FORME DES ENGAGEMENTS ET DÉCLARATIONS

Les Parties et leurs représentants, le cas échéant, seront dénommés indifféremment par leur dénomination ou leur qualité.

Les engagements souscrits et les déclarations faites aux termes de l'Acte seront indiqués comme émanant directement des Parties, mêmes s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

5. EXPOSE

Préalablement à la conclusion du Bail Emphytéotique Administratif faisant l'objet des Présentes, pour une meilleure compréhension, les Parties exposent ce qui suit :

5.1. POLITIQUE DE LA COMMUNAUTÉ URBAINE

Au titre des missions de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise, ce Projet est d'intérêt général en termes de santé publique et de développement économique.

A ce titre, il s'inscrit dans le cadre de l'article L. 1422-3 du Code de la santé publique selon lequel :

"Les communes et leurs groupements peuvent concourir volontairement au financement du programme d'investissement des établissements de santé publics, privés d'intérêt collectif et privés".

Ce Projet est en lien avec les actions de développement économique dont la Communauté Urbaine a la compétence en application de l'article L. 5215-20 du Code général des collectivités territoriales. En effet, l'ISPC actuellement située au sein de l'hôpital Raymond Poincaré de Garches où elle bénéficie de l'autorisation de soins de l'AP-HP s'associera à terme, au sein d'un Groupement Coopératif de Santé de Moyens au Groupement Hospitalier de Territoire des Yvelines Nord (avec les hôpitaux du territoire à Mantes-la-Jolie et aux Mureaux-Meulan et celui de Poissy-Saint-Germain).

La réalisation du Projet s'accompagnerait par la création de 95 emplois directs, avec un nombre attendu de 50 emplois indirects et de plus de 300 emplois induits.

Par ailleurs, la réalisation du Projet amènerait au développement du Campus des métiers situé géographiquement sur le même site élargi. Centré sur les métiers de la santé et de l'aide à la personne, le Campus des métiers va accueillir le pôle dédié aux formations paramédicales de l'Université de Saint-Quentin-en-Yvelines qui proposera ainsi une palette de formations adaptées pour les jeunes locaux et en phase avec les besoins de l'ISPC d'une part, et avec les besoins à venir liés au vieillissement de la population du territoire d'autre part.

Dans ces circonstances, l'ISPC a émis le souhait de régulariser avec la Communauté urbaine un bail emphytéotique administratif.

5.2. RÉAMÉNAGEMENT DU SITE DE BÉCHEVILLE

L'opération objet des Présentes participe à la politique départementale de soutien à l'offre de Santé dans les Yvelines.

Le Bailleur mène de nombreux projets permettant de maintenir et renforcer l'offre de soins, notamment en partenariat avec les Groupements Hospitaliers Territoriaux des Yvelines.

Le Département des Yvelines et le GHT Nord Yvelines se sont ainsi entendus pour poursuivre ce partenariat autour du redéveloppement du Site de Bécheville, ancienne propriété du Centre Hospitalier Intercommunal de Meulan – Les Mureaux (ci-après le « CHIMM »).

Construit en 1971 dans le bois de Verneuil, sur la commune des MUREAUX, le Site de Bécheville occupe 37 hectares. Il comprend :

- Un pôle psychiatrie qui s'inscrit dans le réseau de santé mentale des Yvelines-Nord,
- Un pôle soin de suite et réadaptation,
- Un lieu d'accueil associant une cafétéria et un espace thérapeutique "L'Arc en Ciel" situé au cœur du site pour les patients et leur famille,
- Un campus de formation des professions de santé et métiers d'aide à la personne rassemblant ensemble l'Institut de Formation en Soins Infirmiers (IFSI), l'Institut de Formation d'Aides-Soignants (IFAS), l'Institut de formation en psychomotricité (IFP), l'Institut de formation en ergothérapie (IFE) et l'Institut de formation en masso-kinésithérapie (IFMK),
- Des services administratifs, logistiques et techniques (Direction des systèmes d'information, Direction de la logistique et des Achats, Direction des travaux et des Services Techniques) desservant les deux sites du CHIMM (Henri IV et BECHEVILLE).

Le Département a engagé un partenariat de développement avec le CENTRE HOSPITALIER INTERCOMMUNAL MELAN-LES MUREAUX (CHIMM) et le Groupement Hospitalier du Territoire, par abréviation GHT, des Yvelines Nord afin de redévelopper le site de BECHEVILLE, qui est aujourd'hui délaissé sur plus de la moitié de sa surface.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Marie-Jean ROQUE, notaire à PARIS, le 1^{er} juillet 2019, le Département a acquis un premier îlot foncier, cadastré section AL numéro 375, afin d'y déployer la plateforme interdépartementale d'hébergement et de services pour adultes avec troubles du spectre autistique et handicap psychique.

Financé par les Départements des Yvelines et des Hauts-de-Seine, ce Foyer d'Accueil Médicalisé « Patrick DEVEDJIAN » a été inauguré le 16 septembre 2021.

Aux termes du Titre de propriété, le Département a acquis un deuxième îlot foncier, cadastré section AL numéro 379, afin d'y implanter l'ISPC, qui a pour projet la constitution d'un pôle d'excellence international autour du Sport et du Handicap, objet du présent Acte.

5.3. CRÉATION DU PÔLE D'EXCELLENCE INTERNATIONAL DU SPORT ET DU HANDICAP

5.3.1. Création et objet de l'Association de préfiguration ISPC Synergies

Le Preneur a pour but de créer le premier institut au monde dédié exclusivement au parasport-santé. Cet institut, organisé autour de l'expertise de différents professionnels de santé, ambitionne de promouvoir de façon encadrée la pratique d'activités physiques et de sport pour les personnes en situation de handicap (PSH). Cet objectif est résumé par l'appellation parasport-santé.

L'ISPC a pour objet de développer, promouvoir et rassembler des financements relatifs aux activités de formation, de recherche, rééducation et réadaptation, détection, entraînement autour du parasport-santé du futur « Institut de Santé Parasport Connecté ».

Elle vise notamment dans cette perspective à collecter des fonds afin de financer des investissements meubles et immeubles de l'ISPC.

L'ISPC dédiée aux personnes en situation de handicap a pour vocation de centraliser sur un seul site les expertises en parasport-santé et les infrastructures nécessaires à la pratique d'activités physiques adaptées, quelque en soit l'intensité, à la formation des professionnels de santé dédiés, à la recherche sur l'amélioration des performances des sportifs en situation de handicap et de leurs appareillages ...

Dans ce cadre, elle a également pour ambition de collecter des informations à la fois innovantes et robustes afin de constituer une base de données visant à établir des lois universelles pour la prise en charge de l'activité physique des personnes en situation de handicap en fonction de leur handicap. L'ISPC ambitionne également, en collaboration avec les différentes fédérations du parasport, d'établir des règles internationales pour la classification des para-athlètes. Il vise également à devenir un centre référent national pour la mobilité des personnes en situation de handicap, l'évaluation des appareillages de sport et de loisir et de favoriser ainsi la prise en charge universelle, sous conditions, de ces dispositifs médicaux de compensation du handicap.

L'ISPC a pour objectif de se positionner comme un centre référent national et international afin, à la fois d'essaimer en France l'expertise parasport-santé pour favoriser l'activité physique des personnes en situation de handicap, mais aussi d'accueillir des délégations étrangères de professionnels de santé spécialisés dans le parasport et de fédérations parasportives afin de leur faire partager l'expertise accumulée par l'ISPC. L'ensemble de ces compétences doivent également favoriser, dans le cadre notamment de sa recherche technologique et physiologique, le dépôt de brevets consacrant les innovations issues de ses laboratoires de recherche intégrés.

L'ISPC est le seul projet d'infrastructure associé aux Jeux Paralympiques de Paris 2024 à avoir obtenu le label Héritage (mesure 39) qui confirme qu'il associe dans la durée, projet architectural, mission de santé publique et insertion sociale, par-delà les Jeux Olympiques et Paralympiques.

5.3.2. Opération de Construction du Preneur

Dans le cadre du réaménagement du site de BECHEVILLE, l'ISPC envisage de réaliser une Opération de Construction sur l'Assiette Foncière, consistant en :

- La démolition des bâtiments existants sur l'Assiette Foncière, laquelle démolition a été effectuée préalablement à la signature du présent Acte, sous maîtrise d'ouvrage du DEPARTEMENT DES YVELINES, lesdits travaux de démolition étant au surplus achevés, ainsi que cela résulte, savoir :
 - Des procès-verbaux de réception en date des 14 et 20 juin 2024 ;
 - Du Dossier des Ouvrages Exécutés établi par la société COLAS.

- La construction d'un bâtiment devant centraliser les expertises en parasport-santé et les infrastructures nécessaires à la pratique d'activités physiques adaptées, de loisir et de compétition, à la formation des professionnels de santé dédiés, à la recherche sur l'amélioration des performances des sportifs en situation de handicap et de leurs appareillages ci-après plus amplement décrit à l'article [•].

À cet effet, le Bureau communautaire du 14 novembre 2024 a attribué à l'association une subvention pluriannuelle pour un montant maximum de DIX-NEUF MILLIONS EUROS (19.000.000,00 euros).

Le représentant du Bailleur déclare :

- Que ladite délibération du Bureau communautaire en date du 14 novembre 2024 est devenue exécutoire en application de l'article L 3131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales par suite de sa transmission d'un exemplaire en préfecture et de sa publication sous forme électronique ainsi que l'article susvisé le prévoit,
- Que ladite délibération n'a fait l'objet d'aucun retrait et d'aucun recours quelconque et est devenue définitive par suite de l'expiration des délais de recours et de retrait.

Conformément aux dispositions de la convention d'objectifs et de moyens, le Preneur déclare avoir d'ores et déjà pu obtenir des courriers d'engagement de financements suivants, savoir :

- Région Ile-de-France : 5.000.000,00 Euros ;
- Agence nationale du sport : 2.000.000,00 Euros ;
- Fonds de solidarité interdépartemental d'investissement : 5.000.000,00 Euros ;
- Métropole du Grand Paris : 4.000.000,00 Euros ;
- TEGO : 1.000.000,00 Euros.

L'ISPC s'engage à obtenir les autres financements nécessaires à la réalisation du Projet afin que la construction puisse être réalisée.

Il est ici précisé que la Communauté urbaine ne versera aucune subvention complémentaire à l'ISPC pour permettre de finaliser la construction.

Ladite construction ne devra subir aucun arrêt de travaux faute de financements obtenus dans les temps impartis.

5.4. CONTEXTE JURIDIQUE

Le partenariat des Parties pour poursuivre l'objectif de réaliser l'Immeuble, se traduit par les faits et actes suivants :

5.4.1. Convention d'objectifs et de moyens

Aux termes d'un acte reçu par Maître Frédéric HOFFMANN, notaire à ELANCOURT, avec la participation de Maître Emilie BELLESSA MAC-CONNELL, notaire à PARIS, le [•], GRAND PARIS SEINE ET OISE et l'ISPC ont signé la Convention d'objectifs et de moyens ayant pour objet de définir :

- La consistance de l'Opération de Construction ;
- Le cadre juridique de la réalisation de l'Opération de Construction ;
- Le budget et le financement ;
- Les engagements respectifs des parties.

Aux termes de cette Convention, il a été convenu que GRAND PARIS SEINE ET OISE consentirait un bail emphytéotique administratif au profit de l'ISPC pour que ce dernier puisse réaliser l'Opération de Construction, selon des conditions et modalités qui restaient à convenir entre les Parties.

5.4.2. Acquisition de l'Assiette Foncière nécessaire à l'Opération de Construction

Aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné, le [•],

Le Bailleur a acquis du DEPARTEMENT DES YVELINES, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département des Yvelines, dont l'adresse est à VERSAILLES (78012) Hôtel du Département – 2, Place André Mignot, identifiée au SIREN sous le numéro 227806460.

L'emprise cadastrée section AL numéro 379 constituant l'Assiette Foncière.

Cette acquisition a été consentie à l'euro symbolique, stipulé payable selon les règles de la comptabilité publique, et intégralement réglé depuis, ainsi qu'il résulte de la comptabilité du notaire soussigné.

Une copie authentique de cet acte est en cours de publication au service de la publicité foncière de VERSAILLES 2.

5.4.3. Obtention des autorisations d'urbanisme

5.4.3.1. Permis de démolir

Aux termes d'un certificat en date du 23 juin 2023, le Délégué à l'Urbanisme de la commune de MUREAUX a attesté que le Preneur a obtenu un accord tacite de démolir les constructions existantes sur l'Assiette Foncière.

L'affichage régulier sur l'Assiette Foncière du récépissé de dépôt de la demande de permis de démolir est intervenu à compter du 29 juin 2023, ainsi qu'il en est justifié par un constat établi par Maître Thomas LESNE, commissaire de Justice à VERSAILLES.

Aucun recours des tiers, aucun retrait ou déferé préfectoral dans les délais impartis n'a été déposé, ainsi qu'il résulte de, savoir :

- D'un courriel du service de l'urbanisme de la commune des MUREAUX, en date du 15 octobre 2024 ;
- D'une attestation de non-recours et non-retrait établie par le Greffe du Tribunal Administratif de VERSAILLES, le 15 octobre 2024.

Sont demeurées ci-annexées les copies :

- De la demande de permis de démolir,
- Du récépissé de dépôt de la demande de permis de démolir en date du 15 mai 2023,
- Des constats de commissaire de justice,
- Du courriel de non recours de Monsieur le Maire des MUREAUX, en date du 15 octobre 2024,
- De l'attestation de non recours du Tribunal Administratif de VERSAILLES en date du 15 octobre 2024.

(ANNEXE N°3. DOSSIER DÉMOLITION)

5.4.3.2. Permis de construire

Le Preneur a requis et obtenu une autorisation de construire sur l'Assiette Foncière, par arrêté délivré par la Préfecture des Yvelines, le 16 février 2024 sous le numéro PC 07844023Y0044,, à l'effet de réaliser sur l'emprise de l'Immeuble, la construction du futur institut de santé parasport connecté comprenant des équipements de santé, des équipements sportifs et de restauration répartis sur 3 niveaux et 51 places de stationnement, pour une surface de plancher de 7.716 m².

Ce permis de construire a fait l'objet d'un affichage, ainsi qu'il résulte de trois procès-verbaux de constat établis respectivement par Maître Thomas LESNE, Commissaire de Justice à VERSAILLES, en date des 19 mars, 17 avril et 21 mai 2024.

Le permis de construire précité n'a fait l'objet d'aucun recours des tiers, d'aucun retrait ou déferé préfectoral dans le délai imparti ainsi qu'il résulte de, savoir :

- D'une attestation de non-recours et non-retrait établie par la Préfecture des Yvelines, le 30 juillet 2024 ;
- D'une attestation de non-recours et non-retrait établie par le Greffe du Tribunal Administratif de VERSAILLES, le 16 juillet 2024.

Sont demeurées ci-annexées les copies :

- De la demande de permis,
- De l'arrêté obtenu,
- Des constats d'huissier,
- De l'attestation de non recours de la Préfecture des Yvelines, en date du 30 juillet 2024 ;
- D'une attestation de non recours du Tribunal Administratif de VERSAILLES en date du 16 juillet 2024.

(ANNEXE N°4. DOSSIER DE CONSTRUCTION)

5.4.4. Réalisation de travaux de déconnexion des anciens bâtiments, démolition, désamiantage et remise en état des sols effectués par le Preneur

Conformément aux autorisations qui lui ont été conférées aux termes du Protocole, le Preneur déclare avoir réalisé préalablement à la signature de l'Acte, sous sa maîtrise d'ouvrage les opérations de démolition suivantes :

[•]

A l'appui de cette déclaration demeure annexé le Dossier des Ouvrages Exécutés établi par la société COLAS.

(ANNEXE N°5. DOE)

5.5. ECONOMIE DE L'OPÉRATION

5.5.1. Devoir d'information

Les Parties déclarent que les Présentes contiennent, en application des dispositions de l'article 1112-1 du Code civil, toutes les informations détenues par l'une d'entre elles dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées.

Le notaire soussigné rappelle que le manquement à ce devoir d'information peut entraîner, outre la responsabilité de celui qui en était tenu, l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants du Code civil.

5.5.2. Contexte contractuel du Bail

Les Parties déclarent et reconnaissent que le Bail a été librement négocié et formé de bonne foi entre elles, sous réserve du respect de l'intérêt général. Par suite, elles confirment que le Bail constitue un contrat de gré à gré, au sens de l'article 1110 du Code civil et s'engagent à ce qu'il soit exécuté de bonne foi, le tout conformément à l'article 1104 du code civil.

Aussi, les Parties affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles, et qu'aucune clause ne crée un déséquilibre significatif entre les droits et obligations de chacune d'entre elles.

5.5.3. Dispositions légales expressément exclues

Les Parties déclarent expressément exclure l'application des dispositions issues de l'article 1195 du Code civil relatives à l'imprévision.

Les Parties déclarent vouloir limiter les conséquences de l'inexécution du présent contrat par l'une d'elle, tant aux conséquences prévues aux Présentes qu'aux autres sanctions énoncées à l'article 1217 du Code civil, à l'exclusion de celle consistant en la faculté de requérir la résolution du contrat, excluant par la même l'application des articles 1224 à 1230 du Code civil, sauf la résolution judiciaire qui pourra toujours être demandée conformément à l'article 1227 du Code civil.

5.5.4. Engagements précédents

Les Parties déclarent que les clauses et engagements pouvant figurer dès avant ce jour dans tout acte régularisé entre elles, ou document établi par elles sont désormais réputés non écrits, à l'exception des dispositions financières de la Convention.

En conséquence, aucune des Parties ne pourra, ce qu'elles acceptent expressément, se prévaloir ultérieurement, à quelque titre que ce soit, de clauses et engagements contraires à ceux des Présentes ou de clauses et engagements ne figurant pas aux Présentes.

5.5.5. Interprétation

Les Parties déclarent que les conventions contenues dans le présent exposé font partie intégrante du Bail comme formant un tout indivisible et indissociable de leurs conventions.

Les Parties déclarent expressément que l'ensemble des annexes forme un tout indissociable avec l'Acte lui-même.

Les engagements souscrits et les déclarations faites aux termes des Présentes seront toujours indiqués comme émanant directement des Parties, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

Les titres attribués aux articles n'ont pour objet que d'en faciliter la lecture et ne sauraient en limiter la teneur ou l'étendue.

L'emploi des expressions « notamment », « y compris », « en particulier » ou de toute expression similaire ne saurait être interprété que comme ayant pour objet d'introduire un exemple illustrant le concept considéré et non comme attribuant un caractère exhaustif à l'énumération qui le suit.

CECI EXPOSE, il est passé au Bail Emphytéotique Administratif, objet des Présentes :

6. BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF

Afin que le Preneur puisse mettre en œuvre le projet de création et d'exploitation de l'Immeuble, les Parties ont convenues de conclure un Bail Emphytéotique Administratif dans les termes des dispositions de l'article L1311-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, selon lesquelles :

« Un bien immobilier appartenant à une collectivité territoriale peut faire l'objet d'un bail emphytéotique prévu à l'article L. 451-1 du code rural et de la pêche maritime en vue de la réalisation d'une opération d'intérêt général relevant de sa compétence ou en vue de l'affectation à une association cultuelle d'un édifice du culte ouvert au public. Ce bail emphytéotique est dénommé bail emphytéotique administratif.

Un tel bail peut être conclu même si le bien sur lequel il porte, en raison notamment de l'affectation du bien résultant soit du bail ou d'une convention non détachable de ce bail, soit des conditions de la gestion du bien ou du contrôle par la personne publique de cette gestion, constitue une dépendance du domaine public, sous réserve que cette dépendance demeure hors du champ d'application de la contravention de voirie.

Un tel bail ne peut avoir pour objet l'exécution de travaux, la livraison de fournitures, la prestation de services, ou la gestion d'une mission de service public, avec une contrepartie économique constituée par un prix ou un droit d'exploitation, pour le compte ou pour les besoins d'un acheteur ou d'une autorité concédante soumis au code de la commande publique.

Dans le cas où un tel bail serait nécessaire à l'exécution d'un contrat de la commande publique, ce contrat prévoit, dans le respect des dispositions du présent code, les conditions de l'occupation du domaine.

Lorsque le bail a pour objet l'affectation à une association cultuelle d'un édifice du culte ouvert au public, la collectivité territoriale informe le représentant de l'Etat dans le département de son intention de conclure un tel bail au moins trois mois avant sa conclusion.»

Conformément à la loi, la conclusion du présent Bail répond aux dispositions de l'article L1311-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, en ce qu'il permet la réalisation d'une opération d'intérêt général en termes de santé publique et de développement économique, relevant de la compétence légale de la Communauté urbaine.

Le présent Bail Emphytéotique Administratif sera soumis tant aux dispositions de l'article L 1311-2 du Code général des collectivités territoriales, qu'aux règles des articles L 451-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime, qu'aux stipulations des Présentes.

A titre de condition essentielle et déterminante des Présentes, les Parties conviennent de manière expresse que le Bail :

- N'est pas conclu avec une délégation de service public, l'activité que le Preneur réalise au titre des Présentes ne constituant pas une mission de service public,
- N'impose pas au Preneur des prescriptions autres que celles visant à assurer la conservation et l'affectation de l'Immeuble conformément à l'autorisation d'urbanisme ci-dessus rappelée à l'article 5.2.4 ;
- N'a pas pour objet de confier au Preneur des prestations relevant du champ de la commande publique ;
- Ne permet pas au Preneur de réaliser à quelque titre que ce soit des actes d'exploitation de l'Immeuble pour le compte ou les besoins propres du Bailleur.

6.1. OBJET DU BAIL

6.1.1. Désignation de l'Assiette Foncière

A LES MUREAUX (YVELINES) 78130 1 Rue Baptiste Marcet, Site de Bècheville.

Un terrain à bâtir d'une contenance cadastrale de 28.071 m², situé en zone Ux du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AL	379	Les Bruyères	02 ha 80 a 71 ca

Tel que l'Assiette Foncière existe, se poursuit et comporte, avec toutes ses appartenances et dépendances, droits, actions, servitudes et mitoyennetés y attachées, immeuble par destination, sans exception ni réserve autres que celles pouvant être, le cas échéant, relatées aux Présentes.

Demeure annexé le plan de division établi le 1^{er} avril 2022, par le cabinet TECHNIQUES TOPO, géomètre expert à RAMBOUILLET (78120) 1, rue Hippolyte Mège-Mouriés.

(ANNEXE N°6. PLAN)

6.1.2. Désignation de l'Immeuble

Ainsi qu'il est précisé à l'article 5.4.3, il a été délivré en vue de la réalisation de l'Immeuble, un Permis de Construire.

L'Immeuble autorisé par ce permis de construire sera constitué par :

- Un bâtiment qui développera une Surface de Plancher de 7.716 m², et comprendra :
 - Un espace d'accueil et de conférence ;
 - Un pôle de consultation ;
 - Un pôle ambulatoire ;
 - Un pôle appareillage ;
 - Un service de restauration ;
 - Un pôle de formation, recherche et administration.
- Des espaces extérieurs comprenant :
 - Des aires de stationnements ;
 - Des espaces de pratique sportive.

Les plans de masse de l'Immeuble demeurent annexés.

(ANNEXE N°7. PLANS DE MASSE)

6.1.3. Destination - Affectation

L'Assiette Foncière est mise à disposition du Preneur en vue de la construction et l'exploitation par ses soins de l'Immeuble dans le strict cadre de l'autorisation d'urbanisme énoncée à l'article 5.4.3.

Il est expressément convenu entre les Parties que le Preneur ne pourra exercer

aucune autre activité dans l'Immeuble.

6.1.4. Délimitation de l'Assiette Foncière

L'article L. 115-4 du Code de l'Urbanisme indique :

"Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un terrain indiquant l'intention de l'acquéreur de construire un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel sur ce terrain mentionne si le descriptif dudit terrain résulte d'un bornage.

Lorsque le terrain est un lot de lotissement, est issu d'une division effectuée à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté par la personne publique ou privée chargée de l'aménagement ou est issu d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine, la mention du descriptif du terrain résultant du bornage est inscrite dans la promesse ou le contrat."

L'article 115-5 du Code de l'urbanisme dispose quant à lui :

« Le bénéficiaire en cas de promesse de vente, le promettant en cas de promesse d'achat ou l'acquéreur du terrain peut intenter l'action en nullité sur le fondement de l'absence de l'une ou l'autre mention mentionnée à l'article L. 115-4 selon le cas, avant l'expiration du délai d'un mois à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

La signature de cet acte authentique comportant cette mention entraîne la déchéance du droit à engager ou à poursuivre l'action en nullité de la promesse ou du contrat qui l'a précédé, fondée sur l'absence de cette mention. »

Le Preneur déclare que l'Assiette Foncière n'est pas destinée à la construction, ou à l'extension d'un bâtiment à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel.

La superficie de l'Assiette Foncière énoncée ci-dessus résulte toutefois d'un bornage effectué par le cabinet TECHNIQUES TOPO, susmentionné, le 16 juin 2022.

Le plan de délimitation, en date du 17 juin 2022, résultant de ce bornage demeurera ci-annexé.

(ANNEXE N°8. PAN DE DÉLIMITATION)

6.1.5. Historique parcellaire

Afin d'établir la concordance cadastrale exacte figurant sur les titres antérieurs par rapport à la désignation cadastrale actuelle, il est précisé que :

- La parcelle cadastrée section AL numéro 379 provient de la division deux (2) unités foncières d'un terrain de plus grande contenance originellement cadastré section AL numéro 374.
Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par Monsieur Edouard NOEL, géomètre expert susnommé, vérifié et numéroté le 31 janvier 2022, sous le numéro 1969L publié au service de la publicité foncière de VERSAILLES 2 le 8 juillet 2022, volume 2022P numéro 22841.
- La parcelle cadastrée section AL numéro 374, provient de la division en deux (2) unités foncières, de la propriété de plus grande contenance cadastrée section AL numéro 367,

Ainsi qu'il résulte du document d'arpentage numéro 1890S, publié au 2^{ème} bureau du Service de la Publicité Foncière de VERSAILLES le 30 août 2018, volume 2018P numéro 7126.

- La parcelle cadastrée section AL numéro 367 provient de la division en quatre (4) unités foncières, de la propriété de plus grande contenance cadastrée section AL numéro 351, Ainsi qu'il résulte du document d'arpentage numéro 1792U, publié au 2^{ème} bureau du Service de la Publicité Foncière de VERSAILLES le 30 décembre 2014, volume 2014P numéro 7886.
- La parcelle cadastrée section AL numéro 351 provient de la division en deux (2) unités foncières, de la propriété de plus grande contenance cadastrée section AL numéro 24, Ainsi qu'il résulte du procès-verbal du cadastre numéro 1692, en date du 1^{er} avril 2010, publié au 2^{ème} bureau du Service de la Publicité Foncière de VERSAILLES le 06 avril 2010, volume 2010P numéro 2349.

6.1.6. Effet relatif

L'Assiette Foncière appartient au Bailleur par suite des faits et actes suivants :

- Acquisition sous condition résolutoire suivant acte reçu par Maître Sarah CHABLE, notaire à ELANCOURT, le [•], dont une copie authentique est en cours de publication au service de la publicité foncière de VERSAILLES.

6.1.7. Origine de propriété

6.1.7.1. Origine immédiate

L'Assiette Foncière appartient au Bailleur par suite de l'acquisition rappelée à l'article [•].

6.1.7.2. Origine antérieure

Du chef du DEPARTEMENT DES YVELINES

L'Assiette Foncière appartenait au DEPARTEMENT DES YVELINES par suite de l'acquisition qu'il en a faite du CENTRE HOSPITALIER INTERCOMMUNAL DE MEULAN-LES MUREAUX, par abréviation CHIMM, établissement public hospitalier, dont le siège social est à MEULAN-EN-YVELINES (78250), 1 rue du Fort, identifiée au SIREN sous le numéro 267805778.

Suivant acte reçu par Maître Sarah CHABLE, notaire à ELANCOURT, le 6 juillet 2022.

Cette acquisition a été consentie et acceptée moyennant le prix de TROIS CENT QUATRE-VINGTS MILLE EUROS (380.000,00 euros), payé conformément aux dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code Général des Collectivités Territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des communes, départements, régions et établissements publics locaux, le 27 juillet 2022, ainsi qu'il résulte de la comptabilité du notaire soussigné.

La vente était soumise à la condition résolutoire de plein droit, de l'absence de

la désaffectation des bâtiments Aquitaine et Picardie, alors existants sur l'emprise de l'immeuble, dans un délai de six (6) ans, à compter de la décision de déclassement considérée, soit au plus tard le 23 mars 2028.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de VERSAILLES 2 le 8 juillet 2022, volume 2022P, numéro 22841.

La défaillance de la condition résolutoire a été constatée aux termes de l'acte reçu par Maître Sarah CHABLE, notaire à ELANCOURT, le 13 juillet 2023, publié au service de la publicité foncière de VERSAILLES 2 le 7 août 2023, volume 2023P, numéro 24299.

Du chef du CENTRE HOSPITALIER INTERCOMMUNAL DE MEULAN-LES MUREAUX

La parcelle cadastrée section AL numéro 24, dont provient l'Assiette Foncière, appartenait au CENTRE HOSPITALIER INTERCOMMUNAL DE MEULAN-LES MUREAUX, par suite de l'apport qui lui en avait été fait :

Du CENTRE HOSPITALIER SPECIALISE DE BECHEVILLE ayant son siège au MUREAUX (78130) 1, rue Jean Baptiste Marcet, créé par décret du Ministre de la Santé Publique de la Sécurité Sociale en date du 11 mars 1974.

Par suite de la fusion des Centres Hospitaliers de Meulan et de Bècheville-Les Mureaux, prononcée aux termes de l'arrêté préfectoral, en date du 26 juillet 1996, déposé au rang des minutes de Maître Rémy GIROT de LANGLADE, notaire à MEULAN, le 24 septembre 2002.

Aux termes de l'article 7 dudit arrêté, il a été précisé ce qui suit littéralement rapporté :

« Article 7 : A l'issue des opérations de liquidation qui devront être achevées au plus tard le 30 juin 1997, les éléments de l'actif et du passif des établissements fusionnés ainsi que les dons et legs seront intégralement transférés au nouveau Centre Intercommunal. »

Rappels étant ici faits que :

- La parcelle située à LES MUREAUX (78130) anciennement cadastrée section AL numéro 24, dont est issu l'immeuble, appartenait au CENTRE PSYCHOTERAPIQUE DEPARTEMENTAL DE BECHEVILLE, ainsi qu'il sera ci-après plus amplement précisé,
- La dénomination du CENTRE PSYCHOTHERAPIQUE DEPARTEMENTAL DE BECHEVILLE a été modifiée pour devenir CENTRE HOSPITALIER SPECIALISE DE BECHEVILLE.

L'apport de parcelle cadastrée section AL numéro 24, dont provient l'Assiette Foncière au CENTRE HOSPITALIER INTERCOMMUNAL DE MEULAN-LES MUREAUX a été constaté aux termes d'un acte reçu par Maître Rémy GIROT de LANGLADE, notaire à MEULAN, le 29 juin 2005.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de VERSAILLES 2^{ème}, le 11 juillet 2005, volume 2005 P, numéro 5463, suivi d'une attestation rectificative en date du 29 juillet 2005, publiée le 3 août 2005, volume 2005 P, numéro 6188.

Du chef du CENTRE PSYCHOTHERAPIQUE DEPARTEMENTAL DE BECHEVILLE

La parcelle cadastrée section AL numéro 24, dont provient l'Assiette Foncière, appartenait au CENTRE PSYCHOTERAPIQUE DEPARTEMENTAL DE BECHEVILLE, par suite du transfert qui lui en a été fait par :

Le DEPARTEMENT DES YVELINES,

Suivant acte administratif reçu par Monsieur le Préfet des Yvelines, en date du 06 novembre 1974,

Conformément aux dispositions des articles L 679 et 685 du Code de la Santé Publique et de l'article 25-1 de la loi numéro 68-690 du 31 juillet 1968.

Ce transfert a été consenti et accepté à titre gratuit.

Une expédition dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de VERSAILLES 2^{ème}, le 27 décembre 1974, volume 2285 numéro 12.

6.2. ETAT DES LIEUX

Le Preneur prendra l'Assiette Foncière dans l'état où elle se trouve à la date des Présentes.

Rappel étant ici fait que les opérations de démolition ont été réalisées et achevées préalablement aux Présentes, sous maîtrise d'ouvrage du Preneur.

Un état des lieux contradictoire, dont une copie demeure annexée, a été établi préalablement à ce jour, à frais communs.

(ANNEXE N°9. ETAT DES LIEUX)

6.3. DURÉE

Le présent Bail Emphytéotique Administratif est consenti et accepté pour une durée de TRENTE (30) années entières et consécutives prenant effet à la date de signature du Bail pour finir le [•].

Le Bail Emphytéotique Administratif prendra fin :

- À l'arrivée du terme, sans que le Bailleur soit tenu de délivrer congé au Preneur,
- En cas de perte partielle de l'Immeuble, sous réserve qu'elle rende impossible son exploitation,
- Et en cas de perte totale de l'Immeuble.

Les Parties conviennent de se rencontrer afin d'envisager une éventuelle prorogation de la durée du Bail, et ce (i) dans les cinq (5) précédant la fin de celui-ci, soit au plus tard le [date de fin de bail – 5 ans] et/ou (ii) en cas de réalisation par le Preneur de nouveaux investissements que ceux prévus au présent Bail. Les Parties conviennent que la présente clause de rencontre ne pourra pas être interpréter comme un engagement ferme du Bailleur de proroger la durée du Bail, laquelle décision ne pourra résulter que d'un accord exprès de sa part, formalisé à travers un avenant au Bail et précédé de la validation de son organe délibérant.

6.4. REDEVANCE

Le Bail est consenti et accepté moyennant une redevance annuelle fixée à

QUINZE MILLE EUROS (15.000,00 euros).

La redevance est due à compter de la cinquième année du procès-verbal, avec ou sans réserves, de livraison de l'Opération de Construction

Observation étant ici faite que la redevance sera réglée en une seule échéance d'un montant de [•].

Il est précisé que les conditions financières du Bail ont fait l'objet d'une estimation par le service départemental des domaines en date du 29 octobre 2024.

6.5. SITUATION HYPOTHÉCAIRE

Demeure annexé aux Présentes un état hors formalités en date du [•] certifié à la date du [•], ne révélant aucune inscription.

(ANNEXE N°10. ETAT HYPOTHÉCAIRE)

Le Bailleur déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

7. CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

Le Bail Emphytéotique Administratif objet des Présentes est consenti sous les charges et conditions suivantes, que le Preneur s'oblige à exécuter, savoir :

- A conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du Bail, les constructions édifiées et tous les aménagements qui auront pu y être apportés.
- De les rendre en fin de Bail, ou à l'époque de la résiliation si elle avait lieu pour quelque cause que ce soit, en bon état de réparations de toute nature, même de celles qui seraient à la charge du propriétaire, sans pouvoir exiger aucune réparation du Bailleur, à l'exception de ce qui sera précisé ci-après.
- A s'opposer à toutes usurpations et à tous empiètements et de prévenir le Bailleur de tous ceux qui pourraient avoir lieu, à peine d'en demeurer garant et responsable.
- A payer en l'acquit du Bailleur et à partir de ce jour, les impôts et contributions de toute nature, auxquelles l'Immeuble pourrait donner lieu ; les charges locales, communales et autres, de quelque forme que ce soit, encore qu'elles soient mises par la Loi à la charge des propriétaires et de justifier chaque année de leur acquit au Bailleur par quittance en bonne forme et enfin de s'arranger de manière qu'il ne puisse être inquiété ni recherché à ce sujet.
- De faire assurer constamment pendant toute la durée du Bail et à ses frais, contre les risques d'incendie, les constructions actuelles et futures, et de justifier des polices d'assurances et de l'acquit des primes au Bailleur, à sa première réquisition.
- De supporter les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui peuvent grever l'Immeuble et de profiter en retour de celles actives s'il en existe, sauf à se défendre des unes et à faire valoir les autres, à ses risques et périls.

8. CHARGES ET CONDITIONS PARTICULIERES LIÉES À LA CONSTRUCTION ET L'EXPLOITATION DE L'IMMEUBLE

La réalisation de l'Immeuble en conformité avec l'autorisation existante constitue une condition essentielle et déterminante de la volonté du Bailleur de conclure le Bail dans les conditions juridiques et économiques des Présentes.

Le Bail est consenti sous la condition que le Preneur s'oblige :

- A édifier ou faire édifier à ses frais l'Immeuble, tel que défini à l'article [•], conformément au Permis de construire rappelé à l'article [•].

Toute modification éventuelle de l'Opération de Construction devra faire l'objet de l'accord écrit du Bailleur.

Le Preneur s'oblige à poursuivre l'édification desdites constructions jusqu'à leur complet achèvement, en respectant les plans qui figurent au dossier de demande de permis de construire, et qui demeurent annexés, ainsi que les éléments d'infrastructure ou d'équipement qui peuvent être nécessaires à la desserte

- A s'efforcer de respecter, uniquement au titre de la phase de construction de l'Immeuble, le référentiel de Qualité Environnementale visant l'atteinte de performances environnementales élevées et notamment celle du niveau 3 du label « bâtiment biosourcé » prévu par l'Article R.111-22-3 du Code de la Construction et de l'Habitation , sachant que le projet est soumis au respect de la RT2012.

Le référentiel de Qualité Environnementales des Bâtiments du Département sus-visé est annexé.

(ANNEXE N°11. RÉFÉRENTIEL DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALES)

- Maintenir la destination et l'affectation des constructions pendant toute la durée du Bail.

8.1. RÉALISATION DES TRAVAUX

8.1.1. Délais d'exécution des travaux

Le Preneur s'oblige :

- À entreprendre les travaux de construction de l'Immeuble dans un délai de [•], à compter de la signature des Présentes,
- A terminer les travaux dans un délai de [•] à compter de la Déclaration d'Ouverture de Chantier (DROC). La justification de l'achèvement des travaux dans les délais considérés résultera de la production de la déclaration attestation l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT).

Les délais d'exécution prévus ci-dessus, si leur inobservation est due à un cas de force majeure ou à une cause légitime de suspension de délai telle que prévue ci-après, seront prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le Preneur a été dans

l'impossibilité de réaliser ses obligations.

Les Parties conviennent que constituent des cas de force majeure et causes légitimes de suspension de délai :

- Tout cas de force majeure pouvant résulter notamment d'inondation, incendie, cataclysmes, cyclone, catastrophes naturelles qui ne serait pas du fait du chantier du Preneur ;
 - Les troubles résultant d'actes d'hostilité, révolutions, cataclysmes, incendies, accidents de chantier, de telle ampleur que les travaux ne puissent être poursuivis ;
 - Les journées d'intempéries telles que définies à l'article L 731-2 du Code du travail qui stipule que « *Sont considérées comme intempéries pour l'application du présent chapitre les conditions atmosphériques et les inondations lorsqu'elles rendent effectivement l'accomplissement du travail dangereux ou impossible eu égard soit à la santé ou à la sécurité des travailleurs, soit à la nature ou à la technique du travail à accomplir* ». Elles feront l'objet d'une attestation du Maître d'œuvre, assortie des justificatifs FFB correspondant à la station météorologique la plus proche ;
 - La grève générale ou partielle affectant le chantier ou les fournisseurs ;
 - Les retards résultant du redressement judiciaire, de la liquidation judiciaire ou de la déconfiture des ou de l'une des entreprises (si la faillite ou l'admission au régime du règlement judiciaire survient dans le délai de réalisation du chantier et postérieurement à la constatation du retard, la présente clause produira quand même tous ses effets), sauf si ces causes de retards résultent de la faute de l'Acquéreur ;
 - Les fouilles archéologiques imposées par les administrations compétentes ;
 - Les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux ou les accidents de chantier, sauf si ces injonctions résultent de la faute du Preneur ;
 - Les retards dus à la découverte d'ouvrages enterrés (massifs de fondation, bunkers) ayant un volume de plus de un mètre cube (1m3).
 - Les retards résultant des répercussions de tout épisode épidémique ou pandémique et toutes infections endémiques déclarés comme tels par les autorités administratives, y compris le covid 19, et ayant fait l'objet de mesures sanitaires prescrites par les autorités administratives. Etant observé que ces cas devront avoir une incidence soit sur l'organisation, sur l'approvisionnement ou sur le déroulement du chantier.
 - Les difficultés d'approvisionnement dont celles qui résulteraient de vols, dégradation ou acte de vandalisme dont le chantier et les entreprises y intervenant seraient victimes, et à la reprise des dommages ainsi causés.
 - Découverte d'engins pyrotechniques,
- Etant observé que ces difficultés devront avoir une incidence soit sur l'organisation, ou sur le déroulement du chantier.

La preuve de la force majeure ou des causes légitimes de suspension de délai

et la durée de l'empêchement seront à la charge du Preneur et sera suffisamment rapportée par les attestations dressées par le maître d'œuvre en charge de la direction des travaux.

Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure, ni comme une cause légitime de suspension de délais.

8.1.2. Bonne exécution des travaux

Les travaux devront être réalisés conformément aux règles de l'art, aux prescriptions réglementaires, aux prescriptions légales et réglementaires applicables aux établissements et services sociaux et médico-sociaux (ESSMS), et résultant des déclarations, autorisations d'urbanisme, et conformément au Référentiel de Qualité Environnementales ci-annexé.

La « parfaite exécution de l'Opération de construction » s'entend également du respect des ouvrages voies et réseaux divers et du nettoyage du chantier.

Le Preneur fera son affaire du bon déroulement du chantier en se conformant notamment aux dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

Dans le délai de trois (3) mois à compter de l'achèvement de tous travaux réalisés par le Preneur en exécution des Présentes, ce dernier doit communiquer au Bailleur à titre informatif par courrier recommandé avec AR et dès réception, tous les documents relatifs auxdits travaux, et notamment :

- Leur descriptif,
- Le cas échéant la copie des autorisations de construire modificatives qui ont été délivrées,
- Les plans d'exécution,
- La copie de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux au permis délivré,
- Le Dossier d'Intervention Ulérieure sur l'Ouvrage (DIUO),
- Le Dossier de l'Ouvrage Exécuté (DOE),
- Les autorisations au titre de la réglementation sur les établissements relevant du public (ERP).

Le Preneur s'engage à transmettre ultérieurement au Bailleur l'attestation de non contestation de la conformité des travaux et le procès-verbal de visite de conformité visé à l'article D 3 13-14 CASF, dès leur réception.

L'achèvement des travaux s'entend lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation conformément à la destination de l'Immeuble faisant l'objet du Bail.

Le Preneur s'oblige à justifier au Bailleur, conformément à la législation en vigueur, de la conformité des travaux au permis de construire délivré. A défaut, il devra faire réaliser les travaux nécessaires ou obtenir tout permis de construire modificatif, pour obtenir la conformité dans l'année de l'achèvement.

Les travaux seront exécutés sous sa seule responsabilité mais il devra tenir informé le Bailleur de l'état d'avancement des travaux.

Le Bailleur pourra vérifier sur place les conditions d'exécution des travaux en vue de la sauvegarde de ses intérêts. Toutefois, cette vérification ne devra pas entraver le déroulement normal de ces travaux qui relèveront exclusivement de la maîtrise d'ouvrage du Preneur.

Le Preneur devra assurer aux représentants du Bailleur, sous réserve d'une

demande de la part de ce dernier adressée avec un préavis de 8 jour ouvré, le libre accès au site ; le Bailleur exercera son droit d'accès dans le respect des conditions de sécurité et d'assurance du chantier.

Le Bailleur devra, en tout état de cause, et uniquement pour son information, être invité à assister à la réception des travaux par le Preneur, sans que cela ait pour effet de conférer au Bailleur la qualité de maître d'ouvrage.

Un plan de récolement, dressé par un architecte, devra lui être également fourni dans le mois de ladite réception et comportant un plan des bâtiments, un plan des aménagements et un plan des réseaux divers.

Conformément aux dispositions de l'article L 45 1-8 deuxième alinéa du Code rural et de la pêche maritime, le Preneur, en ce qui concerne les constructions qui auront été élevées ne sera pas tenu de reconstruire les bâtiments s'il prouve qu'ils ont été détruits par cas fortuit, force majeure.

Le Preneur ne peut en aucun cas opérer dans l'Immeuble de changement pouvant en diminuer la valeur.

8.1.3. Assurance travaux

Le Preneur, en sa qualité de maître d'ouvrage, supportera toutes les conséquences, quelles qu'elles soient, de tous les travaux réalisés par ses soins et sera tenu d'indemniser le Bailleur et tous tiers de tous dommages ou préjudices, de quelque nature qu'ils soient.

En conséquence, le Preneur renonce à tout recours contre le Bailleur et ses assureurs et s'engage à les garantir contre tout recours exercé contre eux à raison de ces dommages ou préjudices.

Le Preneur est tenu de souscrire les polices suivantes :

- Dommages Ouvrages,
- Responsabilité civile décennale du constructeur non réalisateur (Article L. 241 .1 du Code des Assurances, articles 1792 et suivants du Code Civil) pour la durée de la responsabilité décennale,
- Tous Risques Chantier,
- Assurance de Responsabilité Civile Professionnelle des intervenants à la construction.

Le Preneur est tenu de souscrire et/ou de faire souscrire une police garantissant la responsabilité civile des intervenants à la construction qui est susceptible d'incomber tant au Preneur, en sa qualité de maître de l'ouvrage, qu'aux entreprises et aux tiers participant aux travaux de construction et à ses sous-traitants à raison des dommages de toute nature pouvant être causés aux tiers (voisins, riverains...), y compris au Bailleur ainsi qu'à leurs biens en raison des travaux ou imputables à leur réalisation.

8.2. DÉMOLITION - RECONSTRUCTION

8.2.1. Interdiction de démolir

En aucun cas l'Immeuble et les aménagements ne pourront être démolis en cours de Bail sans l'autorisation préalable écrite du Bailleur.

8.2.2. Reconstruction suite à un sinistre

Sous réserve des stipulations de l'article 6.3, le Preneur pourra procéder à toute reconstruction à l'identique en cours de Bail suite à la survenance de sinistre.

8.3. ACCIDENTS ET DOMMAGES DE TOUTE NATURE

Le Preneur n'aura aucun recours contre le Bailleur au titre des dommages de toute nature qui peuvent survenir, sauf faute de ce dernier, soit à ses personnels, soit aux utilisateurs de l'Immeuble, soit à des tiers agissant pour son compte, soit à ses fournisseurs, soit à ses prestataires, soit plus généralement à tout tiers.

Le Preneur fera également son affaire et supportera l'intégralité des conséquences de tout acte de vandalisme.

8.4. CONDITIONS D'EXPLOITATION DE L'IMMEUBLE

8.4.1. Principes

Le Preneur exploitera l'Immeuble à des fins privées.

La construction de l'Immeuble repose sur le principe d'une exploitation par le Preneur dans le strict respect des 'autorisations accordées par les autorisations administratives applicables.

Le Preneur s'engage à respecter l'affectation de l'Immeuble. Il ne pourra changer celle-ci.

Il est formellement interdit au Preneur d'exercer, ou de faire exercer par qui que ce soit, aucune autre activité.

Le Bailleur se réserve le droit, à tout moment, de contrôler le respect de l'affectation de l'Immeuble.

Le Preneur fait sa propre affaire de la gestion de ses activités et détermine librement la programmation de celle-ci.

8.4.2. Publicité et enseignes

Le Preneur s'engage à respecter les dispositions législatives et réglementaires applicables à la publicité et aux enseignes, et la Convention.

8.4.3. Propriété des moyens d'exploitation

Les moyens d'exploitation et les biens mobiliers apportés par le Preneur relèvent de la propriété et de la responsabilité exclusives du Preneur pendant la durée du bail.

8.4.4. Concernant la situation environnementale

Le Preneur sera tenu de se conformer à l'ensemble de la réglementation applicable en matière de protection de l'environnement, notamment à la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, au Règlement Sanitaire Départemental et au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Le Preneur s'engage à faire ses meilleurs efforts pour prévenir toute forme de pollution ou de nuisance liée à son activité.

Le Bailleur ne saurait en aucun cas être tenu pour responsable dans l'hypothèse où une activité exploitée par le Preneur ou ses cocontractants serait à l'origine d'une nuisance ou d'une pollution environnementale. Le Preneur s'engage, en conséquence, à mettre en œuvre à ses frais toutes les mesures ou à faire exécuter tous les travaux qui seraient rendus nécessaires pour mettre fin à ladite nuisance ou pollution et pour remédier aux conséquences en ayant résulté.

Dans l'hypothèse où, après l'expiration du Bail, une pollution quelconque serait révélée sur l'assiette foncière de l'Immeuble, dans le sol ou le sous-sol de l'emprise de l'Immeuble, résultant de leur occupation par le Preneur, les Parties conviennent que la prise en charge pécuniaire des mesures de remise en état adaptées, qu'elles soient prescrites par les services administratifs compétents ou mises en œuvre spontanément par le Bailleur, est intégralement assumée par le Preneur.

Le Preneur fera son affaire de l'obtention de toute autorisation, déclaration, enregistrement, et plus généralement de toute autre démarche nécessaire au titre de la réglementation relative aux ICPE.

Le Preneur informera le Bailleur et les services administratifs compétents en cas d'installation d'équipements relevant de la législation relative aux ICPE.

Le Preneur s'engage à se conformer aux conditions d'utilisation et d'exploitation des installations régies par la réglementation ICPE et s'engage à donner suite à toute prescription préfectorale émise dans ce cadre ainsi qu'à prendre à sa charge tous les types de travaux rendus nécessaires par le fonctionnement des ICPE.

Au terme du Bail le Preneur devra avoir :

- Achevé les formalités matérielles et juridiques de cessation d'activité, prévues par la législation et la réglementation en vigueur, de toute ICPE présente dans les locaux loués.
- Procédé au dés-équipement de toutes les installations classées et de tout équipement susceptible d'être polluant.
- Sauf à ce qu'il ait été expressément convenu par les Parties que l'exploitation de l'ICPE serait poursuivie par le Bailleur ou par un autre exploitant et que les démarches administratives de changement

d'exploitant aient été effectuées avant le terme du Bail. A cet égard, le Preneur devra informer le Bailleur au plus tard deux mois avant toute installation ou dépose d'une ICPE ou d'une installation potentiellement polluante.

8.5. OBLIGATION D'ENTRETIEN ET DE MAINTENANCE DE L'IMMEUBLE

8.5.1. Règles générales

D'une manière générale, le Preneur s'engage à conserver l'Immeuble et tous les aménagements qu'il y aura apportés en état normal d'entretien et de propreté à compter de la Prise d'effet du Bail et pour toute la durée de celui-ci, tant à l'extérieur qu'à l'intérieur des bâtiments, en ce compris les sous-sols, qu'en façade.

Il effectuera à ses frais et sous sa responsabilité au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires les réparations de toute natures, en ce compris les grosses réparations de l'article 606 du Code civil sur l'Immeuble et ses équipements.

A cet égard, le Preneur a l'obligation de remettre au Bailleur, tous les ans, dans les six (6) mois suivant la fin de l'année civile précédente, un rapport relatif aux travaux de gros entretien et de renouvellement. Le rapport comprendra notamment :

- Un état des dépenses de renouvellement réalisées dans l'année écoulée ;
- Les rapports de vérification périodiques des bureaux de contrôle technique.

Le Preneur devra dans tous les cas de travaux de modification, amélioration, réfection, remplacement des installations, respecter toute réglementation s'y rapportant. Il s'engage à supporter toutes les conséquences préjudiciables de tous ses travaux.

Le Preneur devra à compter de l'ouverture au public de l'Immeuble faire effectuer, à ses frais, les contrôles ou diagnostics légaux ou réglementaires. Le Preneur devra également réaliser les travaux de mise aux normes des locaux qui s'imposent au propriétaire du fait d'une disposition légale ou réglementaire en fonction de la destination de l'Immeuble et en informer sans délai le Bailleur.

Le Preneur sera responsable de tous dégâts occasionnés par les neiges, les gelées, les fouilles ou toutes autres causes d'engorgement et de fuites au travers des toitures et murs, et devra faire procéder à l'enlèvement des neiges, au nettoyage des chéneaux et des gouttières, à la préservation des conduites et tout autre élément constituant l'Immeuble.

L'entretien extérieur de l'Immeuble devra être effectué régulièrement, conformément à la réglementation en vigueur aux MUREAUX. Le procédé utilisé pour cette opération ne devra pas nuire à la solidité de l'Immeuble et devra, le cas échéant, être conforme aux prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France.

De manière générale, il est expressément convenu entre les Parties que le Preneur supportera seul la responsabilité de l'exploitation de l'Immeuble, sans aucun recours contre le Bailleur à ce titre.

En conséquence, le Preneur assumera les charges d'exploitation de l'Immeuble.

Le Preneur est tenu de subir et de faciliter les inspections des représentants du Bailleur effectuées dans le but de vérifier la bonne conservation de l'Immeuble ou la bonne exécution des termes du présent Bail. Il est entendu que ce contrôle doit être mené de manière à ne pas entraver le fonctionnement des activités du Preneur, dans

la mesure où celui-ci est conforme au Bail. A cet effet, les représentants qualifiés du Bailleur ont la possibilité de visiter l'Immeuble à tout moment pendant les heures d'ouverture sur simple justification de leur qualité, après en avoir averti le Preneur par tout moyen DIX (10) Jours au moins avant la date de visite.

9. CARACTERE EMPHYTEOTIQUE DU BAIL

Le présent bail est un Bail Emphytéotique qui, conformément aux dispositions de l'article L 451-1 du Code Rural, confère au Preneur un droit réel sur l'Immeuble.

9.1. RAPPEL DES DISPOSITIONS APPLICABLES

Le notaire rappelle aux Parties les dispositions de l'article L. 1311-3 du Code Général des Collectivités Territoriales :

« Les baux passés en application de l'article L. 1311-2 satisfont aux conditions particulières suivantes :

1° Les droits résultant du bail ne peuvent être cédés, avec l'agrément de la collectivité territoriale, qu'à une personne subrogée au preneur dans les droits et obligations découlant de ce bail et, le cas échéant, des conventions non détachables conclues pour l'exécution du service public ou la réalisation de l'opération d'intérêt général.

Par dérogation à l'alinéa précédent, les droits résultant du bail ne peuvent faire l'objet d'une cession lorsque le respect des obligations de publicité et de sélection préalables à la délivrance d'un titre, prévues à l'article L. 2122-1-1 du code général de la propriété des personnes publiques, s'y oppose ;

2° Le droit réel conféré au titulaire du bail de même que les ouvrages dont il est propriétaire sont susceptibles d'hypothèque uniquement pour la garantie des emprunts contractés par le preneur en vue de financer la réalisation ou l'amélioration des ouvrages situés sur le bien loué.

Ces emprunts sont pris en compte pour la détermination du montant maximum des garanties et cautionnements qu'une collectivité territoriale est autorisée à accorder à une personne privée.

Le contrat constituant l'hypothèque doit, à peine de nullité, être approuvé par la collectivité territoriale ;

3° Seuls les créanciers hypothécaires peuvent exercer des mesures conservatoires ou des mesures d'exécution sur les droits immobiliers résultant du bail.

La collectivité territoriale a la faculté de se substituer au preneur dans la charge des emprunts en résiliant ou en modifiant le bail et, le cas échéant, les conventions non détachables. Elle peut également autoriser la cession conformément aux dispositions du 1° ci-dessus ;

4° Les litiges relatifs à ces baux sont de la compétence des tribunaux administratifs ;

5° Les constructions réalisées dans le cadre de ces baux peuvent donner lieu à la conclusion de contrats de crédit-bail. Dans ce cas, le contrat comporte des clauses permettant de préserver les exigences du service public ;

6° Lorsqu'une rémunération est versée par la personne publique au preneur, cette rémunération distingue, pour son calcul, les coûts d'investissement, de fonctionnement et de financement. »

9.2. CESSION DU BAIL

Conformément à l'article L. 1311-3 du code général des collectivités territoriales, en cas de cession d'autorisation de l'Immeuble, le Preneur ne pourra effectuer aucune cession en tout ou partie de ses droits au titre du Bail, sans l'autorisation préalable et écrite du Bailleur.

Le Bailleur fera part de sa décision sur la demande d'autorisation dans un délai maximal de quatre (4) mois à compter de la demande présentée par le Preneur. En l'absence de réponse du Bailleur dans ce délai, la cession sera réputée refusée par le Bailleur.

A défaut d'autorisation préalable du Bailleur, toute opération de cession du Bail sera nulle à son égard et emportera résiliation du Bail, conformément et dans les conditions visées à l'article 10.2.1.

10. RESILIATION DU BAIL

10.1. RÉSILIATION A LA DEMANDE DE L'UNE OU L'AUTRE DES PARTIES

En cas de survenance d'un événement de force majeure rendant impossible l'exécution du Bail pendant une période d'au moins six (6) mois, le Preneur en informera immédiatement le Bailleur.

La résiliation du Bail pourra alors être prononcée à la demande de l'une ou l'autre des Parties par le juge administratif.

Le Preneur aura droit dans ce cas à une indemnité destinée à compenser la perte subie directement imputable à la force majeure (sans aucune autre indemnité possible sur présentation de justificatifs).

10.2. RÉSILIATION A LA DEMANDE DU BAILLEUR

Le Bailleur pourra demander la résiliation du Bail pour les motifs suivants :

10.2.1. Intérêt général

Le Bailleur peut résilier le Bail pour des motifs d'intérêt général moyennant un préavis de SIX (6) mois signifié au Preneur par exploit d'huissier.

Le Preneur aura droit dans ce cas à une indemnité destinée à compenser le préjudice résultant de la résiliation anticipée, sur présentation de justificatifs.

L'indemnité due au Preneur sera payable par le Bailleur dans les six (6) mois suivant le constat et la consolidation du préjudice subi.

10.2.2. Inexécution par le Preneur de ses obligations

Le Bailleur pourra résilier le Bail dans tous les cas de manquements graves du Preneur à ses obligations contractuelles issues du présent Bail, à savoir notamment :

- En cas de défaut d'exécution ou de manquement grave à l'opération d'intérêt général confiée au Preneur,

- En cas de modification par le Preneur de l'affectation de l'Immeuble,
- En cas d'absence de réalisation par le Preneur de tous travaux ou démarches prescrites par toute autorité en vue notamment de la mise en conformité de l'Immeuble avec la réglementation applicable à l'Immeuble,
- En cas de dépréciation de la valeur de l'Immeuble par le Preneur,
- En cas de non-paiement de la redevance due par le Preneur,
- En cas de non respect des obligations du Preneur au titre du présent bail emphytéotique administratif et de la Convention.

Dans ce cas, le Bailleur adresse au Preneur une mise en demeure par exploit d'huissier de remédier au(x) manquement(s) dans un délai de trois (3) mois, le délai courant à compter de la date de signification.

A l'expiration du délai fixé par la mise en demeure visée ci-dessus, si le Preneur ne s'est pas conformé à ses obligations, le Bailleur peut résilier le Bail, sans indemnité de part ni d'autre.

Dans le cas où le Preneur aurait conféré des sûretés hypothécaires ou autres droits réels à des tiers, aucune résiliation du Bail, tant amiable que judiciaire, ne pourra, sous peine d'inopposabilité à ces derniers, intervenir à la requête du Bailleur, avant l'expiration d'un délai de trois (3) mois à partir de la date à laquelle le commandement de payer ou la mise en demeure d'exécuter, aura été dénoncé au titulaire de ces droits réels.

Si, dans les trois (3) mois de cette dénonciation, lesdits tiers n'ont pas signifié au Bailleur, leur substitution pure et simple dans les droits et obligations du Preneur, la résiliation pourra intervenir.

Cette faculté de substitution au bénéfice du Bailleur devra être reproduite dans les actes constitutifs de toute sureté hypothécaire ou autres droit réel consentis par le Preneur.

10.3. RÉSILIATION DE LA CONVENTION

En cas de résiliation dans les conditions de l'article 6.3 de la Convention avant l'achèvement de la construction et l'exploitation de l'Immeuble, le présent Bail sera résilié de plein droit sans mise en demeure, sans préjudice de l'indemnité qui pourrait être demandée à la partie défaillante dans les conditions de l'article 6.3 de la Convention.

11. TERME DU BAIL EMPHYTÉOTIQUE ADMINISTRATIF

11.1. PRINCIPE DU SORT DES CONSTRUCTIONS

À l'expiration du Bail Emphytéotique Administratif par arrivée du terme ou en cas de résiliation amiable ou judiciaire, les constructions composant l'Immeuble, ainsi que le cas échéant tous les aménagements réalisés par le Preneur, ainsi que toutes les améliorations de quelque nature qu'elles soient, deviendront de plein droit la propriété du Bailleur sans que cette accession ait besoin d'être constatée par un acte et sans que cette accession puisse donner lieu à aucun droit ou action du Preneur aux fins d'indemnisation, remboursement ou répétition.

Eu égard aux améliorations et aux constructions réalisées concernant l'Immeuble, le Preneur ne peut les détruire ni réclamer à cet égard aucune indemnité au Bailleur en fin de bail. Tous les travaux, améliorations, installations et constructions quelconques, y compris le cas échéant ceux qui pourraient être imposés par des

dispositions législatives ou réglementaires quelconques, faits par le Preneur en cours de Bail emphytéotique administratif, deviendront gratuitement, à l'expiration du Bail emphytéotique administratif, la propriété du Bailleur sans que cette accession ait besoin d'être constatée par un acte.

Dans tous les cas les équipements, matériels et installations non fixées à demeure pourront, selon le choix du Preneur, rester sa propriété et seront alors enlevés à ses frais, par lui, lors de sa sortie, sauf la faculté du Preneur de les laisser, à titre gracieux, au Bailleur. Dans tous les cas, tout équipement d'installation laissé par le Preneur n'impliquera aucune indemnisation.

En cas de résiliation judiciaire ou amiable, lesdites constructions constituant l'Immeuble deviendront la propriété du Bailleur, sans qu'il soit besoin d'aucun acte pour constater cette accession.

12. SERVITUDES

12.1. SERVITUDES ADMINISTRATIVES ET D'URBANISME

Le Bailleur déclare que l'Immeuble n'est grevé d'aucune servitude autre que celles résultant de la situation naturelle des lieux, des dispositions d'urbanisme applicable au PLUI.

12.2. SERVITUDES DE DROIT PRIVÉ

I - Aux termes de l'acte reçu par Maître CHABLE, Notaire à ELANCOURT, le 6 juillet 2022, il a été :

1°) Rappelé les servitudes dans les termes rapportés ci-après :

1°) Aux termes d'un acte reçu par Maître DUMONT, notaire à MEULAN EN YVELINES, le 05 décembre 2014, publié au 2^{ème} bureau du service de la publicité foncière de VERSAILLES le 30 décembre 2014, volume 2014 P numéro 7886, contenant vente par le CHIMM à la REGION D'ILE DE FRANCE, une servitude de passage grevant la parcelle alors cadastrée section AL numéro 367, dont provient l'Immeuble, au profit des parcelles cadastrées section AL numéros 368 et 369 a été constituée dans les termes ci-après littéralement rapportés :

CREATION DE SERVITUDE DE PASSAGE

Comme condition essentielle du présent acte, LE VENDEUR constitue, à titre de servitude réelle et perpétuelle, un droit de passage sur le fonds servant ci-après désigné au profit du fonds dominant également ci-après désigné :

Désignation du fonds servant

Parcelle cadastrée section AL N°367

Cet immeuble sera désigné par la suite sous le terme 'FONDS SERVANT'

Référence de publication du fonds servant

Le fonds servant appartient au VENDEUR en vertu d'un acte dont des références de publication ont été énoncées ci-dessus.

Désignation du fonds dominant

Parcelles cadastrées section AL N° 368 et 369.

Cet immeuble sera désigné par la suite sous le terme "FONDS DOMINANT".

Origine de propriété du fonds dominant

Le fonds dominant appartient à L'ACQUEREUR par suite de cet acte, dont la publication au Service de la publicité foncière sera requise en même temps que celle de la présente servitude.

Besoins du fonds dominant

La présente servitude est consentie pour les besoins suivants : Passage.

Assiette de la servitude

Cette servitude s'exercera sur l'assiette suivante :

Sur une largeur de 6 mètres.
Cette assiette figure sous teinte JAUNE sur un plan visé et approuvé par les parties qui demeurera ci-annexé.

Conditions d'exercice de la servitude

Le droit de passage pourra être exercé en tout temps et à toute heure, sans aucune restriction, par L'ACQUEREUR, les membres de sa famille, ses invités et visiteurs, puis ultérieurement et dans les mêmes conditions, par les propriétaires successifs du fonds dominant.

Ce droit de passage pourra s'exercer à pied, avec ou sans animaux, avec ou sans véhicules, à moteur ou non, sans aucune limitation, et pour tous les besoins actuels et futurs d'habitation et d'exploitation, quels qu'ils soient, du fonds. Il ne devra jamais être encombré.

Stipuler que s'il y a des portails d'accès au chemin et au fonds dominant, ils devront toujours être refermés après leur ouverture. À défaut d'une fermeture immédiate aussitôt le passage intervenu, le propriétaire du fonds dominant sera personnellement responsable des dommages de toute nature pouvant résulter du non-respect, par lui-même ou par ceux ayant exercé le droit de passage, de l'obligation de fermeture de ces portails.

Le propriétaire du fonds servant devra entretenir continuellement en bon état de viabilité l'ensemble de l'assiette du droit de passage et s'il y a lieu assumera régulièrement l'entretien des deux portails d'accès.

Les frais d'établissement du passage, y compris les revêtements ou empiètements nécessaires, de son entretien ou de sa réparation ainsi que ceux de même nature relatifs aux portails dans les clôtures sont à la charge exclusive de L'ACQUEREUR, propriétaire actuel du fonds dominant, qui s'y engage expressément et seront ultérieurement à la charge exclusive des propriétaires successifs de ce fonds.

Tout aménagement de cette servitude ne pourra intervenir que d'un commun accord entre les propriétaires des deux fonds concernés.

Absence d'indemnité

La présente constitution de servitude est consentie à titre purement gratuit par LE VENDEUR au profit de L'ACQUEREUR.

Evaluation de la servitude

Pour les besoins de la publicité foncière, la présente constitution de servitude est évaluée à la somme de CENT EUROS (100,00 €)

Le Vendeur déclare et garantit que cette servitude ne grève pas l'emprise de l'Immeuble.

A l'appui de cette déclaration demeure annexé le plan matérialisant l'emprise de cette servitude.

2°) Aux termes d'un acte reçu par Maître LE CARBONNIER DE LA MORSANGLIERE, notaire à ROUEN, le 26 janvier 2017, publié au 2^{ème} bureau du service de la publicité foncière de VERSAILLES le 06 février 2017, volume 2017 P numéro 1064, repris pour ordre le 12 octobre 2017, volume 2017D numéro 12957, une servitude de passage de lignes grevant la parcelle alors cadastrée section AL numéro 367, dont provient l'Immeuble, a été constituée au profit d'ENEDIS dans les termes ci-après littéralement rapportés :

A titre de servitude, le propriétaire du fonds servant constitue au profit de la société ENEDIS une servitude de passage de ligne et tous ses accessoires, sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et particulièrement sous les conditions arrêtées dans la convention sous seing privé ci-dessus évoquée et mentionnée pour annexe, et auxquelles les parties se réfèrent.

Les comparants conviennent que le régime de cette servitude doit être régi par les prévisions de cette dite convention sous seing privé, qui réglera leurs relations. Elles entendent ne rien y ajouter aux présentes.

Le Vendeur déclare que cette servitude ne grève pas l'emprise de l'Immeuble.

A l'appui de cette déclaration demeurent annexés la copie de l'acte reçu par Maître LE CARBONNIER DE LA MORSANGLIERE et le plan matérialisant l'emprise de cette servitude.

Les plans matérialisant l'emprise de ces servitudes sont annexés.

(ANNEXE N°12. PLAN MATÉRIALISANT L'EMPRISE DE LA SERVITUDE DE PASSAGE DU 5 DÉCEMBRE 2014 ET PLAN MATÉRIALISANT LA SERVITUDE DU 26 JANVIER 2017)

2°) Constitué les servitudes dans les termes ci-après rapportés :

Afin de permettre l'accès à l'Immeuble, le CHIMM constitue, à titre de servitude réelle et perpétuelle, au profit du fonds dominant un droit de passage dans les conditions ci-après précisées.

Fonds dominant

Propriétaire

Le DEPARTEMENT DES YVELINES, Acquéreur.

Désignation

A LES MUREAUX (YVELINES) 78130 1 Rue Baptiste Marcet, Site de Bècheville,

Un terrain d'une contenance cadastrale de 28.071 m², situé en zones Np et Ux du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, sur l'emprise duquel sont édifiés cinq bâtiments dénommés Bretagne, Picardie, PC Picardie, Provence et Aquitaine, destinés à être démolis,

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AL	379	Les Bruyères	02 ha 80 a 71 ca

Effet relatif

Acquisition objet des Présentes.

Fonds servantPropriétaire

Le CENTRE HOSPITALIER INTERCOMMUNAL DE MEULAN LES MUREAUX, Vendeur.

Désignation

A LES MUREAUX (YVELINES) 78130 1 Rue Baptiste Marcet, Site de Bècheville.

Un terrain figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AL	380	Les Bruyères	28 ha 37 a 39 ca

Effet relatif

APPORT suite à fusion, reçu par Maître Rémy GIROT de LANGLADE notaire à MEULAN le 29 juin 2005, publié au service de la publicité foncière de VERSAILLES 2, le 11 juillet 2005, volume 2005 P, numéro 5463.

Lequel acte a été suivi d'une attestation rectificative en date du 29 juillet 2005, publiée le 3 août 2005, volume 2005 P, numéro 6188.

Modalités de la servitudeDroit de passage

Le CHIMM constitue au profit du fonds dominant un droit de passage de tout véhicule terrestre à moteur ou non ainsi que de tout piéton, et des véhicules à moteur des moyens de secours en tous temps et heures.

Ce droit de passage profitera aux propriétaires actuels et successifs du fonds dominant, à leurs ayants droit et préposés.

Ce droit de passage s'exercera exclusivement sur la voirie du site de BECHEVILLE, matérialisée en hachures de couleur grise au plan établi par le cabinet TECHNIQUES TOPO, sus-mentionné, le 07 février 2022, intitulé « SERVITUDES D'ACCES », qui demeure annexé.

Ce passage devra être libre de six (6) heures à vingt-deux (22) heures, 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 propriétaire du fonds servant devra entretenir continuellement en bon état de viabilité l'ensemble de l'assiette du droit de passage, de manière à ce qu'elle soit normalement carrossable en tout temps par tout véhicule. Le défaut ou le manque d'entretien le rendra responsable de tous dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et matières transportées, dans la mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel passage.

Les Parties rappellent que l'acquisition de l'Immeuble doit permettre la réalisation de l'Opération de Constructions, plus amplement décrite à l'article 3.1.2.

Préalablement au démarrage de l'Opération de Constructions, les Parties conviennent de faire intervenir un huissier afin de constater l'état de la chaussée constituant l'assiette de la présente servitude ; de sorte que si à l'issue de la période de travaux susvisée il s'avérait que l'activité de chantier avait dégradé cette chaussée au-delà de l'usure normale les frais de remise en état de celle-ci seront à la charge exclusive du propriétaire du fonds dominant.

L'utilisation de ce passage ne devra pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette de ce passage. Notamment, dans le cadre du chantier, il sera pris par l'acquéreur ou ses ayants-droits l'ensemble des dispositions nécessaires pour que la voie intérieure reste propre.

Le représentant de l'Acquéreur précise que le DEPARTEMENT DES YVELINES projette d'acquérir la voirie du site de BECHEVILLE.

En cas de réalisation de la vente de cette voirie, ce droit de passage deviendra sans objet ; ladite voirie étant alors affectée au domaine public du DEPARTEMENT DES YVELINES.

Tant que les voies resteront propriété du CHIMM, le passage devra être utilisé en respectant les prescriptions de la charte de circulation approuvée par la Directrice selon décision n°2022-786 du 23 mars 2022, dont une copie demeure annexée.

Dans l'hypothèse où le CHIMM modifierait la charte de circulation, il en informera l'Acquéreur en lui transmettant une copie de la charte modifiée ; la nouvelle charte devra alors être respectée par l'Acquéreur et ses ayants-droits.

Passage des réseaux secs

Pour permettre le raccordement des bâtiments qui seront édifiés sur l'emprise de l'Immeuble en eaux pluviales, télécommunication, informatique, courant faible, électricité (HTA, BT), assainissement, eau potable, éclairage et incendie le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, qui accepte, et de ses propriétaires successifs un droit de passage desdits réseaux et canalisation.

Ce droit de passage s'exercera sur l'emprise du fonds servant ci-dessus matérialisé au plan constituant l'annexe 9.

La constitution de cette servitude s'accompagne pour le bénéficiaire de l'autorisation de réaliser les travaux de raccordement.

Le bénéficiaire de la servitude fera exécuter les travaux nécessaires à ses frais exclusifs par les services compétents, et selon les règles de l'art.

Il s'engage à remettre à ses frais le fonds servant dans son état primitif dès l'achèvement desdits travaux. En cas de détérioration des ouvrages durant le chantier le bénéficiaire de la servitude devra en effectuer à ses seuls frais la réparation sans délai.

Toutes les interventions techniques et entretien sur cette servitude ne pourront être effectuées que par les services compétents autorisés en la matière par le bénéficiaire de la servitude, à ses frais exclusifs.

Le bénéficiaire de la servitude devra remettre à ses frais le fonds servant dans l'état où il a été trouvé avant tout travaux de réparations, de manière à apporter à son propriétaire le minimum de nuisances.

L'utilisation de ce passage en tréfonds et les travaux tant d'installation que d'entretien ne devront pas apporter de nuisances au fonds servant.

En cas de détérioration apporté aux différentes canalisations du fait du propriétaire du fonds servant, ce dernier devra en effectuer à ses seuls frais la réparation sans délai.

Ce droit de passage profitera aux propriétaires actuels et successifs du fonds dominant, à leurs ayants droit et préposés.

Ladite servitude est consentie sans indemnité.

Evaluation

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à CENT CINQUANTE EUROS (150,00 euros).

SERVITUDE TEMPORAIRE DE PASSAGE DE RÉSEAUX

L'emprise de l'Immeuble est traversée par différents réseaux actifs permettant tant l'alimentation des bâtiments dénommés Bretagne, Picardie, PC Picardie, Provence et Aquitaine, que des bâtiments restant appartenir au CHIMM, savoir :

- Télécommunication/Informatique/Courant faible,
- Électricité (HTA+BT+Enedis),
- Eaux pluviales
- Eaux usées/Assainissement,
- Eau potable,
- Eclairage public,
- Réseau incendie et AEP.

Demeurent annexés aux Présentes, savoir :

- Les relevés des différents réseaux réalisés par la société JFM CONSEIL, en janvier 2022.
- Les plans établis par le cabinet TECHNIQUES TOPO, sus mentionné, savoir :

* Les plans individuels matérialisant l'emprise de chacun des réseaux visés ci-dessus, en date du 1^{er} juin 2022,

* Le plan matérialisant l'emprise des réseaux sur l'assiette de l'Immeuble, intitulé « PLAN DES RESEAUX » en date du 1^{er} juin 2022,

Les réseaux assainissement, eau potable, éclairage, incendie, télécommunication, informatique, courant faible, eau pluviales, électricité (HTA+BT), traversant l'emprise de l'Immeuble permettent l'alimentation des bâtiments restant appartenir au Vendeur.

Par suite, à titre de servitude temporaire, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, qui accepte, et de ses propriétaires successifs un droit de passage desdits réseaux et canalisation.

Fonds servant

Propriétaire

Le DEPARTEMENT DES YVELINES, Acquéreur.

Désignation

A LES MUREAUX (YVELINES) 78130 1 Rue Baptiste Marcet, Site de Bècheville.

Un terrain d'une contenance cadastrale de 28.071 m², situé en zones Np et Ux du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, sur l'emprise duquel sont édifiés cinq bâtiments dénommés Bretagne, Picardie, PC Picardie, Provence et Aquitaine, destinés à être démolis,

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AL	379	Les Bruyères	02 ha 80 a 71 ca

Effet relatif

Acquisition objet des Présentes.

Fonds dominant

Propriétaire

Le CENTRE HOSPITALIER INTERCOMMUNAL DE MEULAN LES MUREAUX, Vendeur.

Désignation

A LES MUREAUX (YVELINES) 78130 1 Rue Baptiste Marcet, Site de Bècheville.

Un terrain figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
---------	----	---------	---------

AL	380	Les Bruyères	28 ha 37 a 39 ca
----	-----	--------------	------------------

Effet relatif
APPORT suite à fusion, reçu par Maître Rémy GIROT de LANGLADE notaire à MEULAN le 29 juin 2005, publié au service de la publicité foncière de VERSAILLES 2, le 11 juillet 2005, volume 2005 P, numéro 5463.
Lequel acte a été suivi d'une attestation rectificative en date du 29 juillet 2005, publiée le 3 août 2005, volume 2005 P, numéro 6188.

Modalités de la servitude
Ce droit de passage profitera aux propriétaires actuels et successifs du fonds dominant, à leurs ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.
L'emprise des passages des réseaux objets de ladite servitude est figurée au plan « PLAN DES RESEAUX » daté du 1er juin 2022, constituant l'annexe 13 des Présentes, savoir :

- *Sous teinte bleu turquoise pour le réseau assainissement,*
- *Sous teinte bleu (EAU) pour le réseau d'eau potable,*
- *Sous teinte rouge pour le réseau d'éclairage,*
- *En hachures de couleur grise pour le réseau incendie et AEP.*
- *Sous teinte bleu (EP) pour le réseau d'eaux pluviales,*
- *Sous teinte rouge pour le réseau HT BT*
- *Sous teinte verte pour le réseau Téléphonie / informatique / courant faibles.*

Les Parties conviennent que ces réseaux devront demeurer accessibles sans aucune contrainte afin de permettre d'assurer un entretien pour des raisons de bon fonctionnement et afin d'éviter tout problème de saturation et autres nuisances.
Toutes les interventions techniques et entretien sur ces réseaux ne pourront être effectués que par les services compétents autorisés en la matière par le bénéficiaire de la servitude, à ses frais exclusifs.
Le bénéficiaire de la servitude devra remettre à ses frais le fonds servant dans l'état où il a été trouvé avant tout travaux de réparations et d'entretien, de manière à apporter à son propriétaire le minimum de nuisances.
En cas de détérioration apporté aux différentes canalisations du fait du propriétaire du fonds servant, ce dernier devra en effectuer à ses seuls frais la réparation sans délai.
L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette de ce passage.
Concernant particulièrement le réseau incendie et AEP, le Vendeur précise qu'à sa connaissance :

- *Le réseau a été installé dans les années 1970,*
- *Il ne dispose document technique relatif à sa réalisation,*
- *Il se situe entre 80 et 100 cm par rapport au niveau du sol,*

Il ne peut assurer l'existence d'un grillage avertisseur.
Le Vendeur, propriétaire du fonds dominant s'oblige à remettre à ses frais le fonds servant dans l'état où il a trouvé avant tous travaux, de manière à apporter à son propriétaire le minimum de nuisances.
En cas de détérioration apportée à cette canalisation du fait du propriétaire du fonds servant, ce dernier devra en effectuer à ses seuls frais la réparation sans délai.
Le Vendeur, propriétaire du fonds dominant, précise que l'ensemble desdits réseaux devront être neutralisés et déviés dans le cadre de l'Opération de Constructions.
Les frais de neutralisation et de dévoiement seront à la charge exclusive du propriétaire du fonds servant.
Les Parties conviennent expressément que ladite servitude s'éteindra après réalisation des travaux de dévoiement desdits réseaux par l'Acquéreur et au plus tard automatiquement le 23 mars 2028.
Les Parties précisent que la servitude est consentie à titre gratuit.

Evaluation
Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à CENT CINQUANTE EUROS (150,00 euros).

Le plan des servitudes est annexé.

(ANNEXE N°13. PLAN DES SERVITUDES)

3°) Indiqué ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

<p>PROMESSE DE CONSTITUTION DE SERVITUDES <i>Ainsi qu'il a été rappelé en Première Partie, l'acquisition de l'Immeuble est nécessaire à la réalisation de l'Opération de Construction.</i> <i>En conséquence, le Vendeur promet de constituer à première demande de l'Acquéreur les servitudes de passage de réseaux de toute nature nécessaires à l'exploitation de ladite Opération de Construction.</i></p>

Il est ici précisé qu'aux termes dudit acte il a également été rappelé l'existence de différentes servitudes résultant d'un acte reçu par Maître GENET, notaire à MEULAN

EN YVELINES, le 1^{er} août 2018, publié au 2^{ème} bureau du service de la publicité foncière de VERSAILLES le 30 août 2018, volume 2018 P numéro 7126.

Ces servitudes ont été annulées aux termes d'un acte reçu par Maître Sarah CHABLE, Notaire à ELANCOURT le 6 juillet 2022, publié au service de la publicité foncière de VERSAILLES 2 le 12 juillet 2022, volume 2022P numéro 2387.

II - Aux termes de l'acte reçu par Maître CHABLE, Notaire à ELANCOURT, le 13 juillet 2023, le caractère temporaire de la servitude de passage des réseaux d'eaux usées et pluviales publiée au 2^{ème} bureau du Service de la Publicité Foncière de VERSAILLES, le 08 juillet 2022, volume 2022P numéro 22841 a été modifié pour devenir perpétuel.

13. URBANISME

13.1. DOCUMENTS D'URBANISME

Demeurent annexés aux Présentes les copies :

- De la note de renseignements d'urbanisme en date du [•], ayant pour objet l'Assiette Foncière.
- Du plan de zonage de la commune des MUREAUX.
- D'un extrait des annexes au règlement de PLUI (emplacements réservés et servitudes de localisation).
- De la liste des communes concernées par le risque carrières souterraines ou cavités abandonnées dans le Département des Yvelines, mise à jour en [•].

(ANNEXE N°14. DOCUMENTS D'URBANISME)

Il résulte du plan de zonage que l'Assiette Foncière est grevée de l'emplacement réservé LMU17 au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, au bénéfice de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise, destiné à prolonger l'allée de la Salle à Manger et à réaliser une liaison douce.

L'emprise de la liaison douce est matérialisée en couleur jaune au plan établi par le cabinet TECHNIQUES TOPO, sus-mentionné, le 07 février 2022, intitulé « SERVITUDES D'ACCES » (annexe 11).

Le Preneur en a spécialement pris connaissance.

13.2. DIVISIONS FONCIÈRES

L'Assiette Foncière a fait l'objet d'une division entrant dans le champ d'application de la réglementation prescrite par les articles L 422-1 et suivants et R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

13.2.1. Arrêté du 18 février 2022

Le Bailleur a requis et obtenu une autorisation de division suivant arrêté de non opposition à déclaration préalable délivré le 18 février 2022, sous le numéro DP 078 440 22 Y0022, par le Conseiller Délégué à l'Urbanisme de la Mairie de LES MUREAUX.

13.2.2. Affichage

L'affichage régulier est intervenu ainsi qu'il en est justifié par deux (2) constats établis par Maître Thomas LESNE, Huissier de Justice à VERSAILLES, en date des 07 mars et 13 mai 2022.

13.2.3. Caractère définitif

L'arrêté de non opposition à déclaration préalable précité n'a fait l'objet d'aucun recours des tiers, d'aucun retrait ou déféré préfectoral dans le délai imparti, ainsi qu'il résulte de, savoir :

- Une attestation de Monsieur le Conseiller Délégué à l'Urbanisme de la Mairie de LES MUREAUX, en date du 15 juin 2022.
- Un courriel du Tribunal Administratif de VERSAILLES en date du 23 mai 2022.

Sont demeurées ci-annexées les copies :

- De la demande de déclaration préalable de division,
- De l'arrêté obtenu,
- Des constats d'huissier,
- De l'attestation de non recours de la commune des MUREAUX, en date du 15 juin 2022,
- Du courriel de non recours du Tribunal Administratif de VERSAILLES en date du 23 mai 2022.

(ANNEXE N°15. DOSSIER DE DIVISION)

14. RÈGLEMENTATIONS SPECIFIQUES

14.1. DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Conformément aux dispositions de l'article L.271-4 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Bailleur a produit un état des risques et pollutions en date du [•].

(ANNEXE N°16. ERP)

Il résulte dudit état que l'Immeuble :

- N'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels approuvé.
- N'est pas situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques miniers.
- N'est pas situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques prescrit ou approuvé.
- Est situé en zone de sismicité 1 (risque très faible) définie par décret en Conseil d'État.
- Est situé en zone à potentiel radon 1 (risque faible) définie par décret en Conseil d'État.
- N'est pas situé dans un Secteur d'Informations sur les Sols (SIS).

En conformité avec l'article L. 125-5 du Code de l'Environnement, le Bailleur déclare :

- Informer le Preneur au moyen de l'ERP sus-visé, de l'existence ou non d'un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), d'un Plan de Prévention des Risques Miniers (PPRM), d'un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) ou d'une zone de sismicité concernant l'Immeuble et des éventuels risques qui pourraient en résulter,
- Que l'Immeuble, depuis qu'il en est propriétaire, ou à sa connaissance

- pour la période antérieure n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité au titre des catastrophes naturelles,
- Ne pas avoir effectué de déclaration de sinistre dans le cadre d'un état de catastrophe naturelle ou technologique,
 - Ne pas avoir perçu d'indemnisation dans le cadre du régime d'assurance spécifiques aux catastrophes naturelles et technologiques.

Le Preneur reconnaît être informé au moyen de l'ERP sus-visé, de l'existence ou non d'un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), d'un Plan de Prévention des Risques Miniers (PPRM), d'un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) ou d'une zone de sismicité concernant l'Immeuble et des éventuels risques qui pourraient en résulter pour ce dernier et déclare en faire son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur.

14.2. RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

Les Parties déclarent avoir été informées par le notaire soussigné des dispositions de l'article L 112-21 du Code de la Construction et de l'Habitation ci-après littéralement rapportées :

« En cas de vente d'un terrain non bâti constructible, une étude géotechnique préalable est fournie par le vendeur.

Cette étude est annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, l'étude est annexée au cahier des charges. Elle reste annexée au titre de propriété du terrain et suit les mutations successives de celui-ci.

Les ventes de terrains non bâtis destinés à la construction dans des secteurs où les dispositions d'urbanisme applicables ne permettent pas la réalisation de maisons individuelles n'entrent pas dans le champ d'application du présent article. »

L'Assiette Foncière n'est pas concernée 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.

Toutefois, le Bailleur a fait réaliser une étude géotechnique de type G1 par la société dénommée TECHNOSOL, dont le siège est à BALLAINVILLIERS (91160) 13, Route de la Grange aux Cercles.

Le rapport TEA220046_P001_VA, en date du 04 avril 2022 demeure annexé.

(ANNEXE N°17. RAPPORT ÉTUDE G1 - TECHNOSOL - 04 AVRIL 2022)

De son côté, le Preneur a fait réaliser, savoir :

- Une étude géotechnique de type G1 PGC par [•].
Le rapport en date du [•], demeure annexé.
- Une étude géotechnique de projet de type mission G2 pro par [•].
Le rapport en date du [•], demeure annexé.

(ANNEXE N°18. ETUDES GÉOTECHNIQUES)

14.3. INFORMATIONS SUR L'ENVIRONNEMENT

14.3.1. Législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement

14.3.1.1. Rappel des textes concernés

Le Bailleur déclare être parfaitement informé des dispositions de l'article L.514-20 du Code de l'Environnement relatives aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), dont le texte, est ci-après littéralement rapporté:

"Article L514-20 :

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 la 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."

14.3.1.2. Déclarations du Bailleur

Il résulte du Titre de propriété ce qui suit littéralement rapporté :

Le notaire informe les Parties des dispositions de l'article L. 125-7 du Code de l'Environnement modifiées par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 et ci-après relatées :

« Sans préjudice de l'article L. 514-20 et de l'article L. 125-5, lorsqu'un terrain situé en secteur 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 de l'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 la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur 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.

Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article ».

Le Vendeur déclare être parfaitement informé des dispositions de l'article 8-1 de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976, issu de la loi modificative n°92-646 du 13 juillet 1992, codifié sous l'article L514-20 du Code de l'Environnement, et dont le texte est ci-après littéralement rapporté :

"Article L514-20 :

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 la 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."

En outre le Notaire rappelle qu'aux termes de l'article 1602 du Code civil, « le vendeur est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige. Tout pacte obscur ou ambigu s'interprète contre le vendeur ».

19.1.1. Déclaration du Vendeur

En considération de l'article ci-dessus rappelé, le Vendeur déclare et garantit :

- Qu'à sa connaissance l'Immeuble n'a jamais été utilisé dans le cadre d'une exploitation soumise à autorisation, à enregistrement ou à déclaration conformément à la législation sur les ICPE,
- Qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que l'Immeuble a supporté, à un moment quelconque, une ICPE soumise à déclaration, à enregistrement ou à autorisation,
- Qu'à sa connaissance, il en a été de même antérieurement à son acquisition de l'Immeuble,

- Qu'à sa connaissance, les diverses activités qui se sont succédé dans l'immeuble n'ont pas présenté de dangers ou inconvénients importants au regard d'une pollution éventuelle de l'air, des eaux superficielles ou souterraines, du sol ou du sous-sol,

- Qu'à sa connaissance, il ne s'est pas produit, avant ou depuis son acquisition de l'immeuble, d'incident ou d'accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation de l'eau, selon les dispositions de la loi sur l'eau numéro 92-3du 3 janvier 1992 modifiée.

Le Vendeur déclare et garantit par ailleurs :

- Qu'il a existé sur le site de Bécheville une installation classée au titre de la protection de l'environnement soumise au régime de déclaration, correspondant à l'ancienne chaufferie centrale, laquelle a été démolie ; que la déclaration a été effectuée le 22 septembre 1997 par la société Compagnie Générale de Chauffe, exploitant et que par arrêté de Monsieur le Préfet des Yvelines du 26 mai 1998 il a été donné acte de cette déclaration ; le dossier disponible à la DRIEAT ne comporte pas d'information quant à la cessation d'activités de cette chaufferie

- Que ladite installation n'est pas implantée sur l'emprise de l'immeuble.

A l'appui desdites déclarations demeurent annexées les copies :

- De la déclaration d'une installation classée relevant du régime de la déclaration en date du 22 septembre 1997,

- De l'arrêté du 26 mai 1998

- Qu'il a déposé le 29 juillet 2008 une déclaration d'exploitation portant sur l'installation de réfrigération ou compression, pour laquelle la Préfecture des Yvelines a délivré un récépissé le 12 août 2008 pour la rubrique suivante :

2920-2-b Installation de réfrigération ou compression fonctionnant à des pressions effectives supérieures à 105 PA, comprimant ou utilisant des fluides ininflammables ou non toxique. La puissance absorbée étant supérieure à 50 kW, mais inférieure ou égale à 500 kW (150 kW)

Observation étant ici faite que cette déclaration annule celle précédemment effectuée au titre de cette rubrique par le CHIMM en 2006.

- Que ladite installation n'est pas implantée sur l'emprise de l'immeuble.

A l'appui desdites déclarations demeurent annexées les copies :

- De la déclaration d'une installation classée relevant du régime de la déclaration,

- De l'arrêté du 12 août 2008

- Qu'il a déposé le 7 juin 2011 une déclaration d'exploitation portant sur le stockage d'oxygène liquide, pour laquelle la Préfecture des Yvelines a délivré un récépissé le 1er juillet 2011 pour la rubrique suivante :

1220-3 Oxygène (emploi et stockage d') – La quantité totale susceptible d'être présente dans l'installation étant supérieure ou égale à 2 t, mais inférieure à 200 t (3000 litres d'oxygène liquide + secours gazeux)

- Que ladite installation n'est pas implantée sur l'emprise de l'immeuble.

A l'appui desdites déclarations demeurent annexées les copies :

- De la déclaration d'une installation classée relevant du régime de la déclaration,

- De l'arrêté du 1er juillet 2011

- Qu'il a déposé une déclaration du bénéfice des droits acquis d'une installation classée, en date du 22 décembre 2021, pour laquelle la Préfecture des Yvelines a délivré un récépissé le 22 décembre 2021 numéro A-1-QICFNXFBO, pour la rubrique suivante :

2910 – Installation de combustion – Régime de la déclaration avec contrôle périodique.

Correspondant à la chaufferie dite « chaufferie des sept lieux ».

- Que ladite chaufferie n'est pas implantée sur l'emprise de l'immeuble.

A l'appui desdites déclarations demeurent annexées les copies :

- De la déclaration du bénéfice des droits acquis d'une installation classée relevant du régime de la déclaration,

- De la preuve de dépôt,

- Des plans matérialisant l'emprise de la chaufferie des Sept Lieux.

Par suite, les Parties conviennent que, le Vendeur, en sa qualité d'exploitant, procédera en tant que de besoin à la modification du périmètre des ICPE soumises à déclaration, afin de tenir compte de la Vente.

Les Parties conviennent que les justificatifs des démarches du Vendeur seront annexés à l'acte constatant la défaillance de la condition résolutoire de la non-désaffectation des bâtiments Aquitaine et Picardie, dans les conditions arrêtées en Première Partie.

Dans ses relations avec le Preneur et dans le cadre du présent Bail, le Bailleur réitère à l'égard du Preneur les déclarations rappelées ci-dessus.

Le Preneur reconnaît expressément avoir pris connaissance desdites déclarations et déclare s'en satisfaire.

14.3.2. Déclarations spécifiques sur la pollution et Secteurs d'Information sur les Sols (SIS)

Le Notaire informe les Parties des dispositions de l'article L. 125-7 du Code de l'environnement ci-après relatées :

« Sans préjudice de l'article L. 514-20 et de l'article L. 125-5, lorsqu'un terrain situé en secteur 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'État, en application de l'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 la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur 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.

Un décret en Conseil d'État définit les modalités d'application du présent article ».

Le décret n°2015 1353 du 26 octobre 2015 pris en application des dispositions susvisées de l'article L 125-7 du Code de l'environnement est entré en vigueur le 29 octobre 2015. L'article R. 125-41 dudit Code précise que les secteurs d'information des sols seront arrêtés par le préfet du département entre le 1er janvier 2016 et le 1er janvier 2019 sur la base des données dont celui-ci aura connaissance. Etant précisé que l'article R. 125-47 indique que le préfet révisé annuellement la liste des SIS.

Aux termes des dispositions de l'article R. 125-27, l'obligation d'information découlant pour le Vendeur des dispositions de l'article L. 125-7 du Code de l'environnement est applicable à compter du premier jour du quatrième mois suivant la publication au recueil des actes administratifs dans le département des arrêtés de création des secteurs d'information des sols.

14.3.3. Consultation des données environnementales

Ont été consultées :

1°) La base de données CASIAS (Carte des anciens sites industriels et activités de services) qui révèle qu'il existe sur la commune de LES MUREAUX, soixante-sept (67) anciens sites industriels et activités de service, non situés aux droits de l'Immeuble.

2°) L'ancienne base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif) qui révèle qu'il existe sur la commune des MUREAUX, huit (8) sites pollués, dénommés :

- Société Nouvelle Fradin,
- EADS Astrium Space Transportation,
- Seam Matexon,
- Morellec,
- Charbonnière Les Mureaux,
- BP,
- Total,
- Le Profil,

Non listés au droit de l'Immeuble.

3°) La consultation de la base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire qui a révélé l'existence de vingt-trois (23) installations classées sur la commune de LES MUREAUX, non listées au droit de l'Immeuble.

4°) Un état des risques et pollutions des sols en date du 22 juin 2022, dont les conclusions sont les suivantes :

*« Selon les informations mises à notre disposition,
La consultation de la base de données BASOL, le 22 juin 2022, n'a pas permis d'identifier de site pollué (ou sol pollué, ou potentiellement pollué) dans un rayon de 500m autour de l'immeuble.
La consultation de la base de données BASIAS, le 22 juin 2022, n'a pas permis d'identifier d'ancien site industriel ou activité de service dans un rayon de 500m autour de l'immeuble. 4 anciens sites industriels ou activités de service sont situés dans la commune sans localisation précise.
La consultation de la base de données ICPE, le 22 juin 2022, n'a pas permis d'identifier d'installation classée pour la protection de l'environnement dans un rayon de 500m autour de l'immeuble. »*

5°) La liste des installations classées pour la protection de l'environnement établie par la Direction Régionale et Interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Ile de France, mise à jour le [•], dont il ressort que le CHIMM a exploité des activités relevant de la réglementation des ICPE, ainsi qu'il est précisé ci-dessus à l'article 16.3.1.

6°) La base de données GEORISQUES.

Une copie des recherches est demeurée ci-annexée aux Présentes.

(ANNEXE N°19. DONNÉES ENVIRONNEMENTALES)

14.3.4. Modification du périmètre de l'ICPE exploitée par le CHIMM, relatée dans le titre de propriété du Bailleur :

Conformément aux dispositions du Titre de propriété du Bailleur, le CHIMM a procédé :

- A la déclaration de la cession d'activité précédemment déclarée au titre de l'exploitation d'une chaufferie, depuis démolie.
- A la réduction du périmètre des ICPE relatées dans le Titre de propriété du Bailleur, exploitées sous les rubriques 2920-2-b, 1220-3 et 2910.

Demeurent ci-annexées les copies :

- De la preuve de dépôt de la demande de modification, en date du 02 juin 2023,
- Des plans de masse matérialisant la modification du périmètre de l'ICPE suite à la Vente,
- De la confirmation d'enregistrement du dossier en préfecture en date du 02 juin 2023.

(ANNEXE N°20. JUSTIFICATIFS DE LA MODIFICATION DU PÉRIMÈTRE DES ICPE)

Le CHIMM a par ailleurs déclaré aux termes de l'acte reçu par Maître Sarah CHABLE, notaire à ELANCOURT, le 13 juillet 2023, constatant la défaillance de la condition résolutoire, ce qui suit littéralement rapporté :

« Aux termes de l'acte, le Vendeur a déclaré et garantit :

- *Qu'il a existé sur le site de Bécheville une installation classée au titre de la protection de l'environnement soumise au régime de déclaration, correspondant à l'ancienne chaufferie centrale, laquelle a été démolie ; que la déclaration a été effectuée le 22 septembre 1997 par la société Compagnie Générale de Chauffe, exploitant et que par arrêté de Monsieur le Préfet des Yvelines du 26 mai 1998 il a été donné acte de*

cette déclaration ; le dossier disponible à la DRIEAT ne comporte pas d'information quant à la cessation d'activités de cette chaufferie

- Qu'il a déposé le 29 juillet 2008 une déclaration d'exploitation portant sur l'installation de réfrigération ou compression, pour laquelle la Préfecture des Yvelines a délivré un récépissé le 12 août 2008 pour la rubrique suivante :
 - 2920-2-b Installation de réfrigération ou compression fonctionnant à des pressions effectives supérieures à 10^5 PA, comprimant ou utilisant des fluides ininflammables ou non toxique. La puissance absorbée étant supérieure à 50 kW, mais inférieure ou égale à 500 kW (150 kW)
 - Observation étant ici faite que cette déclaration annule celle précédemment effectuée au titre de cette rubrique par le CHIMM en 2006.
- Qu'il a déposé le 7 juin 2011 une déclaration d'exploitation portant sur le stockage d'oxygène liquide, pour laquelle la Préfecture des Yvelines a délivré un récépissé le 1^{er} juillet 2011 pour la rubrique suivante :
 - 1220-3 Oxygène (emploi et stockage d') – La quantité totale susceptible d'être présente dans l'installation étant supérieure ou égale à 2 t, mais inférieure à 200 t (3000 litres d'oxygène liquide + secours gazeux)
- Qu'il a déposé une déclaration du bénéfice des droits acquis d'une installation classée, en date du 22 décembre 2021, pour laquelle la Préfecture des Yvelines a délivré un récépissé le 22 décembre 2021 numéro A-1-QICFNXFBO, pour la rubrique suivante :
 - 2910 – Installation de combustion – Régime de la déclaration avec contrôle périodique.

Correspondant à la chaufferie dite « chaufferie des sept lieux ».
- Que ces installations ne sont pas implantées sur l'emprise de l'Immeuble. »

14.3.5. Etudes réalisées

Le Bailleur a fait réaliser une étude géotechnique de type G1 par la société dénommée IDDEA, dont le siège est à OLIVET (45160) 289, boulevard Duhamel du Monceau

Le rapport IDA220059, en date du 08 avril 2022 demeure annexé.

(ANNEXE N°21. ETUDE HISTORIQUE ET DOCUMENTAIRE - DIAGNOSTIC DE POLLUTION DES SOLS - IDDEA - 08 AVRIL 2022)

Le Bailleur reconnaît avoir eu connaissance de ce rapport dès avant la signature de l'avenant numéro 1 au Protocole.

De son côté, le Preneur a fait réaliser :

[•]

14.3.6. Travaux de réhabilitation environnementale réalisés par le Preneur

[•]

14.3.7. Convention des Parties relatives à l'état environnemental de l'Assiette Foncière

Ainsi qu'il a été dit ci-dessus, le Preneur déclare avoir réalisé, dès avant les Présentes, l'ensemble des mesures de réhabilitation permettant d'assurer la compatibilité de l'état environnemental de l'Assiette Foncière avec l'Usage, l'Usage ayant été pris en compte aux termes des rapports de fins de travaux et analyse des risques résiduels susvisés.

Dans l'hypothèse où, à la suite de ces travaux :

- Des mesures complémentaires de réhabilitation pour rendre l'état environnemental de l'Assiette Foncière compatible avec l'usage futur qu'implique la réalisation dudit Projet de Construction, doivent être mises en œuvre au titre de la réalisation du Projet de Construction,
- Et/ou, des mesures de gestion de terres excavées impactées et d'élimination dans des Installations de Stockage autres que des installations de Stockage de Déchets Inertes (ISDI) ou Classe 3+, doivent être prises dans le cadre de ses travaux de terrassement,

Le Preneur en fera son affaire personnelle, sous sa responsabilité et à ses frais, sans recours contre le Bailleur, l'obligation de délivrance du Bailleur n'incluant aucune obligation de compatibilité de l'état environnemental du bien avec l'Usage, ni aucune obligation de garantie d'absence de surcoût à raison de l'état environnemental du Bien, ainsi convenu entre les Parties.

En conséquence, le Preneur réalisera, sous sa maîtrise d'ouvrage et sous sa responsabilité, les éventuelles mesures complémentaires de réhabilitation qu'il y aurait lieu de mettre en œuvre, ainsi que les mesures de gestion, de traitement et d'élimination des terres excavées de l'Assiette Foncière impactées, travaux de rabattement et de traitement des eaux souterrains et/ou des eaux d'exhaure, et supportera l'ensemble des coûts correspondants.

Et ce, sans qu'il faille distinguer suivant que les mesures à mettre en œuvre :

- résultent de toutes prescriptions de l'autorité préfectorale et/ou du maître d'œuvre en charge de la réalisation desdites mesures,
- et/ou se rapportent ou non à une pollution révélée dans les études environnementales susvisées.

14.4. DÉCLARATIONS SPÉCIFIQUES SUR LES DÉCHETS

14.4.1. Rappel des textes concernés

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

« Au sens du présent chapitre, on entend par :

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 ; [...]

Gestion des déchets : la collecte, le transport, la valorisation et, l'élimination des déchets et, plus largement, toute activité participant de l'organisation de la prise en charge des déchets depuis leur production jusqu'à leur traitement final, y compris les activités de négoce ou de courtage et la supervision de l'ensemble de ces opérations ;

Producteur de déchets : toute personne dont l'activité produit des déchets

(producteur initial de déchets) ou toute personne qui effectue des opérations de traitement des déchets conduisant à un changement de la nature ou de la composition de ces déchets (producteur subséquent de déchets) ;

Détenteur de déchets : producteur des déchets ou toute autre personne qui se trouve en possession des déchets ; [...]

Valorisation : toute opération dont le résultat principal est que des déchets servent à des fins utiles en substitution à d'autres substances, matières ou produits qui auraient été utilisés à une fin particulière, ou que des déchets soient préparés pour être utilisés à cette fin, y compris par le producteur de déchets ;

Elimination : toute opération qui n'est pas de la valorisation même lorsque ladite opération a comme conséquence secondaire la récupération de substances, matières ou produits ou d'énergie.»

L'article L 541-2 du Code de l'Environnement dispose que :

« Tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion, conformément aux dispositions du présent chapitre.

Tout producteur ou détenteur de déchets est responsable de la gestion de ces déchets jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

Tout producteur ou détenteur de déchets s'assure que la personne à qui il les remet est autorisée à les prendre en charge. »

Article L. 541-3 du Code de l'Environnement dispose notamment que :

« I. Lorsque des déchets sont abandonnés, déposés ou gérés contrairement aux prescriptions du présent chapitre et des règlements pris pour leur application, l'autorité titulaire du pouvoir de police compétente avise le producteur ou détenteur de déchets des faits qui lui sont reprochés ainsi que des sanctions qu'il encourt et, après l'avoir informé de la possibilité de présenter ses observations, écrites ou orales, dans un délai d'un mois, le cas échéant assisté par un conseil ou représenté par un mandataire de son choix, peut le mettre en demeure d'effectuer les opérations nécessaires au respect de cette réglementation dans un délai déterminé.

- Est réputé abandon tout acte tendant, sous le couvert d'une cession à titre gratuit ou onéreux, à soustraire son auteur aux prescriptions du présent chapitre et des règlements pris pour son application. [...]

14.4.2. Déclarations du Bailleur

Il résulte du Titre de propriété ce qui suit littéralement rapporté :

Le Vendeur déclare qu'à sa connaissance et depuis qu'il est propriétaire :

- Il n'a jamais été déposé, enfoui dans le terrain d'assiette de l'Immeuble, ni utilisé sur celui-ci des déchets ou substances quelconques directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé et l'environnement, notamment l'air, les eaux superficielles ou souterraines, ainsi que le sol et le sous-sol ;

- Qu'aucun produit, matière, substance, préparation, emballage ou déchet n'a été entreposé dans l'Immeuble en violation d'une réglementation applicable, ni rejeté dans un cours d'eau de surface ou souterrain ou dans un puits, une mare, une source, situés sur le terrain d'assiette de l'Immeuble, ni dans le système d'évacuation des eaux usées, ni dans les égouts raccordés à l'Immeuble.

Dans ses relations avec le Preneur et dans le cadre du présent Bail, le Bailleur réitère à l'égard du Preneur les déclarations rappelées ci-dessus.

14.5. TRANSFORMATEUR À PYRALÈNE

14.5.1. Rappel des textes

Les Parties déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions du décret n° 87-59 du 2 février 1987, modifié notamment par le décret n° 2001-63 du 18 janvier 2001 et les dispositions du plan national de décontamination et d'élimination des appareils contenant du PCB/PCT approuvé par l'Arrêté de Monsieur Le Ministre de l'Ecologie et du Développement durable le 26 février 2003.

Le tableau ci-après rappelle les dates d'échéances prévues pour l'élimination ou la décontamination des transformateurs électriques contenant du PCB/PCT par leurs détenteurs :

Date de fabrication de l'appareil	Date d'enlèvement ou de décontamination
Inconnue ou antérieure à 1965	Avant fin juin 2004
Antérieure à 1969	Avant fin décembre 2004
Antérieure à 1974	Avant fin 2006
Antérieure à 1980	Avant fin 2008
Tous les autres appareils	Avant fin 2010

Ces échéances ne sont pas applicables aux appareils contenant entre 50 et 500 ppm de PCB (partie par million en masse - soit entre 0,005% et 0,05% en poids). Ces appareils seront éliminés à la fin de leur terme d'utilisation.

14.5.2. Déclarations du Bailleur

Il résulte du Titre de propriété ce qui suit littéralement rapporté :

Conformément aux dispositions de l'article R.543-25 du Code de l'Environnement, le Vendeur déclare et garantit qu'il n'existe aucun transformateur électrique à pyralène sur l'emprise de l'Immeuble.

Dans ses relations avec le Preneur et dans le cadre du présent Bail, le Bailleur réitère à l'égard du Preneur les déclarations rappelées ci-dessus.

14.6. RÉSERVOIRS ENTERRÉS

14.6.1. Rappel des textes

Le notaire soussigné rappelle aux Parties les dispositions de l'instruction ministérielle du 17 avril 1975 (J.O. 10 juin 1975) et de l'arrêté ministériel du 22 juin 1998 modifié par l'arrêté ministériel du 16 décembre 2010, concernant les réservoirs enterrés de liquides inflammables et leurs équipements annexes et notamment l'obligation :

- D'effectuer le premier contrôle d'étanchéité au plus tard quinze ans après la date de mise en service.
- De renouveler le contrôle tous les cinq ans.
- De tenir tous documents relatifs à l'épreuve d'origine effectuée par l'organisme agréé, ainsi que tous les tests de renouvellements.
- De tenir le registre réglementaire.
- Et de mettre les cuves en conformité si nécessaire.

14.6.2. Déclarations du Bailleur

Il résulte du Titre de propriété ce qui suit littéralement rapporté :

Le Vendeur déclare et garantit qu'il n'existe aucune cuve enterrée sur l'emprise de l'Immeuble.

Dans ses relations avec le Preneur et dans le cadre du présent Bail, le Bailleur

réitère à l'égard du Preneur les déclarations rappelées ci-dessus.

14.7. RÉGLEMENTATION RELATIVE AUX PRÉLÈVEMENTS D'EAUX OU AUX REJETS

Il résulte du Titre de propriété ce qui suit littéralement rapporté :

Le Vendeur déclare qu'il n'existe dans l'Immeuble aucune installation entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines, restitués ou non, une modification du niveau ou du mode d'écoulement des eaux ou des déversements, écoulements, rejets ou dépôts directs ou indirects, chroniques ou épisodiques, même non polluants, soumise à déclaration ou à autorisation au titre des articles L. 214-1 à 6 et R. 214-1 et suivants du Code de l'environnement.

Dans ses relations avec le Preneur et dans le cadre du présent Bail, le Bailleur réitère à l'égard du Preneur les déclarations rappelées ci-dessus.

15. DISPOSITIONS FISCALES ET DIVERSES

15.1. PUBLICITÉ FONCIÈRE

Les Présentes seront publiées au Service de la Publicité Foncière de VERSAILLES 2.

15.2. FORMALITÉ UNIQUE

Les Présentes seront soumises à la formalité unique.

15.3. RÉGIME FISCAL

15.3.1. Au regard de la TVA

Le Bail n'est pas soumis à la taxe sur la valeur ajoutée à raison de la qualité du Bailleur (article 256B du CGI).

15.3.2. Au regard des droits d'enregistrement

La taxe de publicité foncière est perçue pour un montant de CENT VINGT-CINQ EUROS (125,00 euros), en vertu des dispositions de l'article 1048 ter du Code Général des Impôts.

15.4. CONTRIBUTION DE SÉCURITÉ IMMOBILIÈRE

La contribution de sécurité immobilière est perçue pour un montant de QUINZE EUROS (15,00 euros) en vertu des dispositions de l'article 881C 15° du Code Général des Impôts.

16. DISPOSITIONS DIVERSES

16.1. COMMUNICATION

Deux sujets de communication de l'ISPC nécessitent une association de GPS&O : la communication sur le financement de la construction du projet immobilier et la communication sur les actions menées par l'ISPC sur le territoire de GPS&O.

La communication sur la construction du projet immobilier

L'ISPC s'engage à associer la Communauté Urbaine lors de la mise au point d'actions de communication et d'information des partenaires et du public relatives au projet immobilier et à mentionner dans tous ses actes et supports de communication la Communauté Urbaine comme principal financeur du projet immobilier.

Le logo de GPS&O sera systématiquement présent sur l'ensemble des documents (Rapport d'activité, plaquette institutionnelle, site Internet...) relatant ce partenariat privilégié avec, autant que de possible, un rappel des missions dévolues à GPS&O.

Durant le chantier, le logo de GPS&O figurera sur le panneau d'information promotionnel aux côtés de celui des autres financeurs et sur le panneau d'information du chantier, figureront les logos et les montants alloués par chacun des financeurs.

L'ISPC fera ses meilleurs efforts pour permettre à la Communauté Urbaine d'utiliser à titre gratuit, à des fins de publication ou d'exposition sur tout support, matériel ou immatériel, les plans, élévations, axonométries, perspectives, photographies, illustrations et de façon générale les documents graphiques produits par les maîtres d'œuvre de l'opération. Il fera son affaire d'obtenir de ceux-ci le transfert des droits de représentation et de reproduction et d'en faire bénéficier le Promettant ainsi que de recueillir, le cas échéant, l'accord des architectes concernés, et toutes autres personnes, dans le respect de leur droit de propriété intellectuelle, de façon à ce que la Communauté Urbaine ne soit en aucune manière recherchée. De même, l'ISPC autorisera la Communauté Urbaine à réaliser ou faire réaliser tout reportage photographique de l'opération qui lui serait nécessaire à des fins de publication ou d'exposition. Les actions de communication menées par la Communauté Urbaine au titre du projet immobilier devront recueillir l'accord préalable de l'ISPC qui visera notamment la qualité, la destination, le respect du secret médical, du droit de propriété intellectuelle et du droit à l'image.

Le nom de la présidente de GPS&O et l'institution figureront sur une plaque de remerciements des financeurs en lui réservant une place et une taille de premier ordre.

La communication après l'achèvement de la construction pendant la durée du bail emphytéotique administratif

Le logo de GPS&O sera systématiquement présent sur l'ensemble des documents (Rapport d'activité, plaquette institutionnelle, site Internet, courrier...) de l'ISPC à l'exception des communications scientifiques.

Participation du Professeur Genêt et/ou d'un collaborateur dont l'intervention est souhaitée aux moments institutionnels organisés par GPS&O autour du nouvel institut parasport santé sur le territoire (avec asso sportives, entreprises partenaires ou potentiellement partenaires).

Lorsqu'une activité de l'ISPC (Recherche, formation ou conseil santé) impacte directement le territoire de GPS&O et l'associe (table ronde locale, forum local, recensement des clubs para-accueillants...), une communication conjointe devra être élaborée et validée par les deux parties.

L'ISPC s'engage à apposer le nom de la Communauté urbaine « GRAND PARIS SEINE ET OISE » sur la façade du bâtiment pendant la durée du bail emphytéotique administratif.

16.2. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du Bail Emphytéotique Administratif et de ses suites et pour tout envoi de correspondance ou notification, les Parties font élection de domicile :

- Le Bailleur : en son siège social, figurant en tête des Présentes,
- Le Preneur : en son siège social, figurant en tête des Présentes.

16.3. NOTIFICATIONS

Sauf disposition expresse des Parties, toute notification à effectuer en vertu des présentes devra être faite soit par télécopie soit par courrier électronique, confirmé soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception soit par acte extrajudiciaire.

En cas de notification par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la première présentation de la lettre recommandée vaudra réception et donc notification au destinataire.

Ces notifications seront faites à l'attention des personnes suivantes aux adresses figurant à l'article "ELECTION DE DOMICILE" ci-dessus :

GRAND PARIS SEINE ET OISE

Nom du représentant :	[•]
Adresse :	[•]
Téléphone :	[•]
Adresse e-mail :	[•]

INSTITUT DE SANTE PARASPORT CONNECTE

Nom du représentant :	Monsieur François GENET
Adresse :	PARIS (8 ^{ème} arrondissement) 29, rue du Colisée
Téléphone :	[•]
Adresse e-mail :	francois.genet@aphp.fr

Les adresses ci-dessus et le nom des personnes habilitées à recevoir les notifications pourront être modifiées par les Parties en notifiant à l'autre partie, dans les conditions précisées au présent article, la nouvelle adresse ou le nom des nouvelles personnes habilitées. En tout état de cause, l'élection du domicile ne pourra être faite qu'en France métropolitaine à l'exclusion de toute élection de domicile en dehors de ce territoire.

16.4. POUVOIRS EN VUE DE L'ACCOMPLISSEMENT DES FORMALITÉS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les Parties, du moins celles autres qu'une collectivité locale, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc habilité et assermenté de la Société Civile Professionnelle visée en tête des présentes, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des Présentes, pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires et cadastraux et avec ceux d'état civil.

16.5. COPIE EXÉCUTOIRE

Une copie exécutoire des Présentes sera remise au Bailleur.

16.6. FRAIS

Le montant des droits fiscaux et autres frais du Bail sont à la charge du Preneur, qui s'oblige à leur paiement.

16.7. MENTION LÉGALE D'INFORMATION

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

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

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

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

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

ANNEXES

[•]

DONT ACTE sur [•] pages

Comprenant

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

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.

<p>Madame Gwendoline DESFORGES Pour le Bailleur</p>	
---	--

Monsieur François GENET Pour le Preneur	
Notaire	

PROJET