



102982302
JMB/SBR/

BAIL EMPHYTEOTIQUE

Commune de PENMARC'H

/

Association « BI HAN TETES »

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ,
LE

A UZES (Gard), 1 rue Joseph Lacroix, en l'Office Notarial ci-après
nommé,

Maître Jean-Marie BELLEDENT, Notaire Associé, Membre de la Société
par Actions Simplifiée dénommée « NOTAJURIX CONSEIL », titulaire d'un Office
Notarial à la résidence d'UZES (Gard) 1 rue Joseph Lacroix, identifié sous le
numéro CRPCEN 30048,

Notaire assistant l'EMPHYTEOTE,

Avec le concours à distance, en son office notarial, de Maître LECERF,
notaire à PONT L'ABBE, assistant le BAILLEUR,

A REÇU le présent acte contenant :

BAIL EMPHYTEOTIQUE

A la requête des personnes ci-après identifiées :

IDENTIFICATION DES PARTIES

La personne morale de droit public **COMMUNE DE PENMARC'H**, collectivité
territoriale, située dans le département du Finistère, dont l'adresse du siège est à
PENMARCH (29760), 110 rue Edmond Michelet, identifiée sous le numéro SIREN
212901581.

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

D'UNE PART

L'Association dénommée **BI HAN TETES**, Association déclarée, identifiée sous le numéro SIREN et déclarée à la Préfecture de , le , dont le siège est à ,

Cette association a été rendue publique par une insertion au Journal Officiel daté du .

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

D'AUTRE PART

PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- La COMMUNE DE PENMARC'H est représentée par Monsieur Jean-Paul STANZEL, en sa qualité de Maire de la commune, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une délibération du conseil municipal en date du +++ transmise en Préfecture le +++ et donc une copie est demeurée ci-annexée.

Annexe n°1

- L'Association dénommée BI HAN TETES est représentée par ++, collaborateur, professionnellement domicilié ès qualité au siège de la SAS NOTAJURIX CONSEIL, titulaire d'un office notarial à la résidence d'UZES (30700), 1 rue Joseph Lacroix agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été délégués par ++ aux termes d'une délégation de pouvoirs demeuré ci-annexé.

Annexe n°2

++ agissant en sa qualité de président de ladite association et agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une délibération du collège des habitants en date du +++ demeurée ci-annexée.

Annexe n°3

LESQUELS se présentent devant le notaire soussigné pour constater par acte authentique la convention de bail emphytéotique conformément aux articles L 451-1 à L 451-13 du Code rural et de la pêche maritime qu'ils viennent de conclure entre eux.

DELIBERATION MUNICIPALE

Le représentant de la commune est spécialement autorisé à réaliser la présente opération pour le compte de celle-ci aux termes d'une délibération motivée de son conseil municipal en date du +++ visée par la Préfecture le ++, dont une ampliation est ci-dessus annexée.

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

Observation étant faite que le délai de deux mois prévus par l'article L 2131-6 du Code susvisé s'est écoulé sans que la commune ait reçu notification d'un recours devant le tribunal administratif par le représentant de l'Etat dans le département pour acte contraire à la légalité, ainsi que son représentant susnommé le déclare.

DOMAINE PRIVE DE LA COMMUNE

Il résulte des dispositions de l'article L. 2111-1 du Code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP) que le domaine public d'une personne publique est constitué des biens lui appartenant qui sont soit affectés à l'usage direct du public, soit affectés à un service public pourvu qu'en ce cas ils fassent l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public.

Le domaine privé, quant à lui, est défini de façon négative par rapport au domaine public. Ainsi, l'article L. 2211-1 du CGPPP dispose que « *font partie du domaine privé les biens des personnes publiques mentionnées à l'article L. 1, qui ne relèvent pas du domaine public par application des dispositions du titre Ier du livre Ier* ».

Le représentant de la Commune déclare que le **BIEN** objet de présentes n'est pas affecté à l'usage direct du public ou à un service public et qu'en conséquence, il dépend du domaine privé de ladite commune.

AVIS DE LA DIRECTION IMMOBILIERE DE L'ETAT – NON-APPLICATION

S'agissant d'un bail emphytéotique consenti par la commune et non d'une prise à bail, la consultation de la direction immobilière de l'état n'est pas nécessaire.

LIBERTE DU CHOIX DU PRENEUR

L'article L. 2122-1-1 du Code général de la propriété des personnes publiques dispose que « *sauf dispositions législatives contraires, lorsque le titre mentionné à l'article L. 2122-1 permet à son titulaire d'occuper ou d'utiliser le domaine public en vue d'une exploitation économique, l'autorité compétente organise librement une procédure de sélection préalable présentant toutes les garanties d'impartialité et de transparence, et comportant des mesures de publicité permettant aux candidats potentiels de se manifester* ».

Il résulte de cet article qu'une commune propriétaire est tenue d'organiser une procédure de mise en concurrence domaniale - dans les conditions prévues par les articles L. 2122-1-1 et suivants du CGPPP23 - pour délivrer un titre d'occupation domaniale (que le bien relève du domaine public ou du domaine privé), dès lors que cette autorisation permet l'exercice d'une activité économique.

Au cas présent, les parties déclarent que l'activité devant être exercée par le **PRENEUR** n'est pas une activité économique, [exluant dès lors l'obligation pour la commune de recourir à une procédure de sélection préalable présentant toutes les garanties d'impartialité et de transparence visée par les dispositions de l'article L 2122-1-1 du Code général de la propriété des personnes publiques.](#)

EXPOSE PREALABLE

La commune de PENMARC'H a souhaité expérimenter de **nouvelles formes d'habitats, réversibles, sobres et respectueuses de l'environnement en artificialisant au minimum les sols**. Au-delà de la dimension environnementale, le projet prend en compte les dimensions économique et sociale, en favorisant **l'accession au logement en centre-bourg à des foyers modestes** : en effet, la légèreté des habitats limite par nature leurs coûts, et le **montage juridique** se veut **innovant en dissociant la propriété foncière de l'habitat** (*via* le bail emphytéotique suivant).

Choisi en juin 2025 après un appel à projet, le collectif « Bi Han Têtes » s'est structuré en association du même nom.

Accompagnés par l'association « Hameaux légers », les futurs habitants ont été acteurs de leur projet, dans une démarche de **co-construction avec la commune**.

« Hameaux légers » a notamment accompagné le collectif dans son installation (identification des besoins, organisation interne, gestion des finances, des conflits, des futures inclusions et déclusions ...), afin de garantir le succès de l'opération grâce à son expérience.

CECI ETANT EXPOSE, il est passé au BAIL EMPHYTEOTIQUE objet des présentes :

BAIL EMPHYTÉOTIQUE

La COMMUNE DE PENMARC'H, **BAILLEUR** donne à bail emphytéotique, conformément aux articles L 451-1 à L 451-13 du Code rural et de la pêche maritime, à BI HAN TETES **EMPHYTEOTE** qui accepte, le bien dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN

DÉSIGNATION

Sur le territoire de la commune de PENMARCH (FINISTÈRE) 29760.

Deux parcelles

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
ZM	99	KERSUNEZ	00 ha 20 a 10 ca
ZM	100	KERSUNEZ	00 ha 11 a 30 ca

Total surface : 00 ha 31 a 40 ca

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

PLANS

Un extrait de plan cadastral ainsi qu'un plan Géoportail sont demeurés annexés.

Annexe n°4

SITUATION DU BIEN AU REGARD DES RESEAUX ET EQUIPEMENTS

Le **BAILLEUR** déclare sous sa seule responsabilité que la situation du **BIEN** objet des présentes au regard des divers réseaux et éléments d'équipements est la suivante :

- * Existence d'un compteur électrique raccordé : **oui**
- * Existence d'un compteur de gaz raccordé : non
- * Existence d'un compteur d'eau de ville raccordé : **oui**
- * Raccordement au réseau téléphonique : **non**
- * Raccordement à la fibre optique : **oui**
- * Raccordement direct de l'immeuble au réseau d'assainissement collectif (sans passage par une ancienne fosse septique) : **non**
- *Présence d'une ancienne fosse septique sur le terrain : non
- * Présence d'une cuve à fioul/mazout : non
- * Présence d'une cuve à gaz : non
- * Existence d'un puits : non

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Mélanie MATHIS-AIDE notaire à PONT-L'ABBE (Finistère) le 23 février 2024, publié au service de la publicité foncière de QUIMPER le , volume , numéro .

ACCES AU BIEN

Le **BAILLEUR** déclare que l'accès à l'assiette du **BIEN** directement depuis la voie publique.

USAGE DU BIEN

Le **BAILLEUR** déclare que le **BIEN** n'est actuellement affecté à aucun usage particulier.

L'EMPHYTEOTE déclare qu'il affectera le **BIEN** à un usage d'habitation.

SERVITUDES

Il n'a pas été fait mention sur les titres de propriété antérieurs de servitudes pouvant encore exister à ce jour.

CONSISTANCE - REGLEMENTATION

1°) Consistance

Les biens sont loués tels qu'ils existent avec toutes leurs dépendances sans exception ni réserve, et sans garantie de contenance, la différence en plus ou en moins excéderait-elle un vingtième devant faire le profit ou la perte de **L'EMPHYTEOTE**. **L'EMPHYTEOTE** supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever le fonds loué, et profitera de celles actives s'il en existe.

2°) Réglementation

S'agissant d'une mise à disposition à titre onéreux d'immeubles en vue de leur exploitation pour une longue durée, la convention obéit aux règles des articles L 451-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime ainsi qu'aux conditions particulières convenues entre les parties.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Le **BAILLEUR** est propriétaire du **BIEN** pour en avoir fait l'acquisition du **CENTRE COMMUNAL D'ACTION SOCIALE DE PENMARC'H** dont le siège social est à PENMARC'H (29760), 110 Rue Edmond Michelet, identifiée sous le numéro SIREN 262900483

Suivant acte reçu par Maître Mélanie MATHIS-AIDE notaire à PONT-L'ABBE (Finistère) le 23 février 2024,

Moyennant le prix de vente de vingt-cinq mille cent soixante euros (25 160,00 eur), payé par le comptable public de la commune aussitôt après l'accomplissement des formalités de publication de l'acte au service de la publicité foncière compétent ou au vu du certificat du notaire prévu à l'annexe I du Code Général des Collectivités Territoriales conformément aux dispositions de l'article D. 1617-19 du même code.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de QUIMPER le , volume , numéro .

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ ANTÉRIEURE

Antérieurement, le BIEN appartenait au CENTRE COMMUNAL D'ACTION SOCIALE DE la Commune de PENMARC'H, anciennement dénommé « Bureau d'Aide Sociale de PENMARC'H », pour lui avoir été attribué, avec d'autres biens immobiliers, au moyen d'une opération de remembrement effectuée sur le territoire de la Commune de PENMARC'H.

Ces parcelles lui ont été attribuées avec d'autres, en remplacement de parcelles qui lui appartenaient dans la même commune, ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal des opérations de remembrement publié au service de la publicité foncière de QUIMPER le 4 avril 1968, volume 3805, numéro 32.

ETAT DES LIEUX

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

Les parties conviennent qu'un état des lieux sera établi contradictoirement et à frais communs dans le mois qui précède l'entrée en

jouissance ou dans le mois suivant celle-ci, soit au plus tard au cours du mois de juillet 2026.

Passé le délai fixé ci-dessus, l'une des parties pourra établir unilatéralement un état des lieux qu'elle notifiera à l'autre par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Cette dernière disposera, à compter de ce jour, de deux mois pour faire ses observations sur le projet ou pour l'accepter. A l'expiration de ce délai de deux mois, son silence vaudra accord. L'état des lieux sera alors définitif et réputé établi contradictoirement.

DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **CINQUANTE (50) années entières et consécutives** prenant effet à **compter, soit du jour de l'achèvement des travaux de voirie et réseaux divers incombant au BAILLEUR, soit au plus tard le 31 juillet 2026.**

Il ne peut se prolonger par tacite reconduction.

A l'expiration de la durée du bail, l'**EMPHYTEOTE**, ou son ayant droit, ne pourra en aucun cas se prévaloir d'un quelconque droit au maintien dans les lieux ou au renouvellement, à l'exception des bénéficiaires d'un bail d'habitation.

CONDITIONS DE JOUISSANCE

1°) Jouissance

L'**EMPHYTEOTE** jouira des immeubles loués raisonnablement sans commettre ni souffrir qu'il y soit fait des dégâts ou des dégradations.

2°) Empiètement - Usurpations

L'**EMPHYTEOTE** s'opposera à tous empiètements et à toutes usurpations et devra avertir le **BAILLEUR** de tous ceux qui pourraient se produire dans le délai prescrit par l'article 1768 du Code civil, sous peine de tous dépens, dommages-intérêts.

3°) Destination des lieux

L'**EMPHYTEOTE** pourra librement affecter les lieux loués.

4°) Affichage sur les murs et bâtiments

Ce droit est réservé à l'**EMPHYTEOTE** pour ses propres productions.

5°) Réparations locatives ou de menu entretien

L'**EMPHYTEOTE** devra, pendant tout le cours du bail, entretenir tous les édifices en bon état de réparations locatives. En outre, il n'a aucune obligation d'améliorer.

6°) Grosses réparations - Reconstruction.

Conformément aux dispositions de l'article L 451-8 deuxième alinéa du Code rural et de la pêche maritime, l'**EMPHYTEOTE**, en ce qui concerne les constructions existant au moment du bail et celles qui auront été élevées par la suite, est tenu des réparations de toute nature sans obligation de reconstruire les bâtiments s'il prouve qu'ils ont été détruits par cas fortuit, force majeure ou qu'ils ont péri par le vice de la construction antérieure au bail.

7°) Mise aux normes des bâtiments

De convention expresse, le **BAILLEUR** ne sera pas tenu d'effectuer les travaux rendus nécessaires par la mise en conformité des installations et des bâtiments d'exploitation existant à ce jour avec les règles de protection de l'environnement imposées par l'autorité administrative.

Toutefois, le **BAILLEUR** autorise, d'ores et déjà, l'**EMPHYTEOTE** à effectuer ces travaux. L'**EMPHYTEOTE** informera alors le **BAILLEUR** de toutes les mesures qu'il aura pu prendre pour parvenir à cette mise aux normes techniques.

8°) Assurances.

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

- son mobilier, son matériel et plus généralement, tous les biens lui appartenant et garnissant le fonds ;
- le recours des propriétaires et le risque des voisins ;
- ses salariés contre les risques d'accident du travail.

Il en paiera les primes à leurs échéances et justifiera de tout au **BAILLEUR** par la production des polices et des quittances.

L'**EMPHYTEOTE** répond de l'incendie sauf à prouver le cas fortuit, la force majeure ou le vice de construction antérieure aux présentes, ou que le feu ait été communiqué par un immeuble voisin.

9°) Changement du fonds - Constructions - Améliorations

L'**EMPHYTEOTE** ne peut opérer dans le fonds de changement pouvant en diminuer la valeur.

Il peut effectuer sur le fonds dont il s'agit, sans l'autorisation du **BAILLEUR**, toutes constructions et toutes améliorations.

S'il fait des améliorations ou des constructions qui augmentent la valeur du fonds, il ne peut les détruire ni réclamer à cet égard aucune indemnité au **BAILLEUR** en fin de bail. **Cependant, le BAILLEUR et l'EMPHYTEOTE pourront convenir amiablement entre elles du versement d'une indemnité à l'EMPHYTEOTE pour les améliorations apportées au fonds objet des présentes ainsi qu'il est ci-après détaillé au 12°).**

10°) Droit d'accession

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

11°) Servitudes

L'**EMPHYTEOTE** peut acquérir au profit du fonds des servitudes actives et le grever, par titres, de servitudes passives, pour un temps qui n'excédera pas la durée du bail, à charge d'avertir le **BAILLEUR**.

12°) Fin du bail - Obligation de l'EMPHYTEOTE

Quelle que soit la cause de la fin du bail, à sa sortie, l'**EMPHYTEOTE** devra restituer les lieux en bon état, conformément à l'état des lieux qui aura été dressé comme il est dit ci-dessus, et sauf les modifications et transformations régulièrement autorisées et effectuées au cours du bail.

Dans l'hypothèse où des constructions auraient été réalisées par le l'EMPHYTEOTE en cours de bail, le BAILLEUR aura la faculté soit de conserver les constructions en contrepartie du versement à l'EMPHYTEOTE d'une indemnité dont le montant sera déterminé amiablement entre les parties, soit d'exiger de l'EMPHYTEOTE la restitution de la parcelle en son état initial, libre de toute construction.

CESSION - HYPOTHEQUE - APPORT EN SOCIETE

1°) Cession du bail - Hypothèque

Le bail confère à l'**EMPHYTEOTE** un droit réel susceptible d'hypothèque, en outre ce droit peut être sous-loué, cédé et saisi.

Le preneur EMPHYTEOTE peut librement céder son droit au bail. Cette prérogative constitue un caractère essentiel de l'emphytéose. Toute clause de l'acte restreignant ce droit de libre cession et prévoyant que la cession et la sous-location sont interdites ou subordonnées à l'autorisation du propriétaire, entraîne la disqualification du bail.

2°) Apport à une société

Tout apport à une société devra, pour être opposable au **BAILLEUR**, lui être signifié conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil.

REDEVANCE

Le bail est consenti et accepté moyennant une redevance annuelle fixée à [REDACTED], payable à terme échu par l'**EMPHYTEOTE** au **BAILLEUR** ou à son fondé de pouvoir mensuellement au plus tard le mois suivant, et ce, à compter du 1^{er} août 2027.

Ce montant sera actualisé chaque année, à la date anniversaire de prise d'effet du bail.

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

REVISION DE LA REDEVANCE

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

L'indice de révision pris pour base est l'**indice de référence des loyers (IRL)** publié par l'INSEE, pour le dernier trimestre de l'année 2025 soit [REDACTED] points.

Si pour un motif quelconque, la redevance en question n'était pas définitivement fixée lors de l'échéance du terme qui suivra la demande de révision, l'**EMPHYTEOTE** ne pourrait pas en profiter pour différer le paiement et il devra verser dès la présentation de la quittance, une somme égale à celle acquittée précédemment, sauf compte ultérieur, à moins que la juridiction saisie, si le différent venait devant elle, estime utile de fixer un loyer provisoirement différent, notamment à la demande en révision faite dans les formes légales.

IMPOTS ET TAXES

L'**EMPHYTEOTE** devra acquitter toutes les contributions et charges relatives au fonds exploité.

PRIVILEGE

Le **BAILLEUR** se réserve son privilège sur tous les objets garnissant le fonds et appartenant au débiteur pour sûreté de toutes redevances qui seront dues en vertu du présent bail.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

Enonciation des documents obtenus

Certificat d'urbanisme d'information

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé a été délivré sous le numéro CU 29158 25 00309 le 27 novembre 2025.

Annexe n°5

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance de l'**EMPHYTEOTE** est le suivant :

- Les dispositions d'urbanisme applicables.
- Les servitudes d'utilité publique.
- Le droit de préemption.
- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.
- Les avis ou accords nécessaires.
- Les observations.

L'EMPHYTEOTE :

- S'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées dans ce document au caractère purement informatif.

- Reconnaît que le notaire lui a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges et prescriptions.

- Déclare qu'il n'a jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

ZONE Uc du PLU

Il résulte du certificat d'urbanisme ci-dessus annexé que le **BIEN** se trouve en zone Uc du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de PENMARC'H approuvé le 2 avril 2010 et ayant fait l'objet d'une révision partielle approuvée le 30 janvier 2015.

Un extrait du règlement écrit du PLU relatif à ladite zone figure ci-annexé.

Annexe n°6

TRAVAUX D'AMENAGEMENT A LA CHARGE DU BAILLEUR

Il a été convenu entre les **PARTIES**, la réalisation par le **BAILLEUR**, et à sa charge exclusive, de travaux de voirie et de réseaux divers sur le **BIEN** objet des présentes, préalablement à la prise d'effet du bail. Ces travaux devront être achevés **au plus tard le 31 juillet 2026** et constatés par la production d'un procès-verbal de livraison.

DESTINATION - TRAVAUX D'AMENAGEMENT – AMELIORATIONS

Le présent bail emphytéotique est conclu en vue de l'**implantation par l'EMPHYTEOTE d'habitats démontables** constituant l'habitat principal de ses utilisateurs. Le caractère démontable des habitats permettant en cas de retrait de ces derniers de revenir à l'état initial du terrain et donc peu impactant pour l'environnement, et d'espaces communs, réversibles ou non, utiles à la vie du hameau. Pour ce faire, il pourra édifier tout bâtiment nécessaire à la vie sociale du collectif.

Il résulte des dispositions de l'article R 111-51 du Code de l'urbanisme :

« Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables. »

L'EMPHYTEOTE reconnaît avoir été informé préalablement à la signature des présentes que la réalisation de travaux ci-dessus composé d'habitats réversibles et d'espaces communs nécessite une autorisation d'urbanisme, et dont l'obtention préalable à la signature des présentes n'a pas été érigée en condition suspensive.

Au terme du bail, **L'EMPHYTEOTE** pourra démonter les constructions ou installations réversibles. Le **BAILLEUR** pourra exiger que tout ou partie des constructions ou installations réversibles soient **démolies ou** démontées.

Si les constructions ou installations réversibles sont conservées par le **BAILLEUR**, **L'EMPHYTEOTE** ne pourra se prévaloir d'aucune indemnité. Cependant, **ainsi qu'il est précisé au 12°) du paragraphe « CONDITIONS DE JOUISSANCE »**, le **BAILLEUR** et **L'EMPHYTEOTE** pourront convenir amiablement entre elles du versement d'une indemnité à **L'EMPHYTEOTE** pour les améliorations apportées au fonds objet des présentes.

INFORMATION RELATIVE À LA CONSTRUCTION - AUX AMÉNAGEMENTS ET AUX TRANSFORMATIONS

Dispositions générales

Le notaire soussigné informe **L'EMPHYTEOTE** dans la mesure où il projette d'effectuer, des constructions, des aménagements et des transformations et ce quelle qu'en soit la destination :

- De ce qu'un certificat d'urbanisme constitue une information sur la constructibilité du terrain et non une autorisation de construire, et que préalablement avant toute construction un permis de construire régulier doit avoir été délivré au propriétaire ou transféré à son profit et ne pas être périmé.
- De l'obligation d'affichage du permis de construire (et du permis de démolir s'il y a lieu) sur les lieux des travaux et de la nécessité de faire constater dès le premier jour l'exécution de celle-ci. L'affichage doit être effectué de manière visible de la voie ou des espaces ouverts au public, et ce sur un panneau rectangulaire dont les dimensions doivent être supérieures à quatre-vingts centimètres. Ce panneau doit comporter l'identité du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, la nature du projet, la superficie du terrain, la superficie du plancher hors-œuvre nette autorisée, la hauteur des bâtiments projetés, l'adresse de la Mairie où le dossier peut être consulté ainsi que la mention relative aux délais de recours ainsi qu'à l'obligation de notifier tout recours au bénéficiaire et à l'autorité ayant délivré le permis.
- Des dispositions des articles 1383 à 1387 du Code général des impôts, relatives au bénéfice de l'exonération temporaire de la taxe foncière sur les propriétés bâties et l'obligation corrélative de dépôt d'une déclaration auprès du centre des finances publiques du lieu de la situation de l'immeuble, de leur achèvement dans le délai de quatre-vingt-dix jours à compter de cet achèvement.
- De ce que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance-construction devra garantir les propriétaires successifs.
- Que le permis de construire (et le permis de démolir s'il y a lieu) ne devient définitif que s'il n'a fait l'objet :
 - d'aucun recours devant la juridiction administrative et ce dans le délai de deux mois qui court à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain.
 - d'aucun retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance.
- Que les travaux doivent être entrepris dans un délai de trois ans à compter de la notification et, passé ce délai, ces travaux ne doivent pas être interrompus plus d'un an. Ce délai est prorogeable deux fois pour une durée d'un an sous certaines conditions.
- Qu'aucune action en vue de l'annulation d'un permis de construire n'est recevable à l'expiration d'un délai de six mois à compter de l'achèvement de la construction.

L'EMPHYTEOTE déclare que le notaire soussigné l'a parfaitement informé qu'il devra effectuer, lors de l'achèvement de la construction, la déclaration d'achèvement des travaux dite "déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT)", document obligatoire permettant de signaler à l'administration l'achèvement des travaux et la conformité de la construction avec le permis de construire et la déclaration préalable.

Il est précisé que **le BAILLEUR** a obtenu un permis d'aménager suivant arrêté délivré par le maire de la commune de PENMARC'H en date du **++++** sous le numéro **+++++** dont une copie demeure ci-annexée.

Annexe n°7

Etude géotechnique

Pour information, les articles suivants du Code de la construction et de l'habitation sont littéralement rapportés :

- Article L 132-5

"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."

- Article L 132-6

"Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le maître d'ouvrage transmet l'étude mentionnée à l'article L. 132-5 aux personnes réputées constructeurs de l'ouvrage, au sens de l'article 1792-1 du code civil.

Lorsque cette étude n'est pas annexée au titre de propriété du terrain, il appartient au maître d'ouvrage de fournir lui-même une étude géotechnique préalable équivalente ou une étude géotechnique prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment.

Les contrats prévus au premier alinéa précisent que les constructeurs ont reçu un exemplaire de l'étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage et, le cas échéant, que les travaux qu'ils s'engagent à réaliser ou pour lesquels ils s'engagent à assurer la maîtrise d'œuvre intègrent les mesures rendues nécessaires par le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols."

- Article L 132-7

"Lorsqu'un contrat a pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs bâtiments d'habitation collectifs ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le constructeur de l'ouvrage est tenu :

1° Soit de suivre les recommandations de l'étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage, ou réalisée avec l'accord de celui-ci par le constructeur, qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment ;

2° Soit de respecter des techniques particulières de construction fixées par voie réglementaire.

Si l'étude géotechnique indique l'absence de risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur n'est pas tenu par cette obligation."

Le décret n° 2019-1223 du 25 novembre 2019 définit les techniques particulières de construction applicables, dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, aux constructeurs ayant conclu un contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements.

Ces constructeurs sont en effet tenus soit de suivre les recommandations de l'étude géotechnique de conception qui, contrairement à l'étude géotechnique préalable, n'est pas obligatoire, soit d'appliquer les techniques de construction prévues par le présent décret.

Raccordement aux réseaux

Les frais de raccordement aux réseaux de distribution, notamment d'eau s'il existe, et d'électricité **des constructions et installations** à édifier par **L'EMPHYTEOTE**, dans la mesure où le raccordement n'existerait pas à ce jour, seront intégralement supportés par ce dernier, et à défaut de réseau d'assainissement collectif ce seront les frais de création d'un dispositif d'assainissement individuel qui seront à supporter par lui, et également le ou les taxes afférentes.

Assurance-construction

L'EMPHYTEOTE reconnaît avoir été averti par le notaire soussigné de l'obligation qui est faite par les dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances, de souscrire dès avant toute ouverture du chantier de construction et/ou travaux de gros-œuvre ou de second-œuvre, une assurance garantissant le paiement des travaux de réparation des dommages relevant de la garantie décennale, ainsi qu'une assurance couvrant sa responsabilité au cas où il interviendrait dans la construction en tant que concepteur, entrepreneur ou maître d'œuvre, et que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance devra garantir les propriétaires successifs.

Il devra donc effectuer toutes les démarches nécessaires pour bénéficier de ce type d'assurance et se faire remettre par l'assureur le modèle d'attestation d'assurance comprenant les mentions minimales prévues par l'article L 243-2 du Code des assurances.

Dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage

Le notaire soussigné a informé **L'EMPHYTEOTE** qu'un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage tel que visé par l'article L 4532-97 du Code du travail devra lui être remis par le coordonnateur des travaux lors de la réception de ceux-ci, et que ce dossier devra être transmis, lors de la prochaine mutation au nouveau propriétaire et un exemplaire devra être annexé à l'acte constatant cette mutation.

Toutefois, le notaire précise que ce dossier n'est pas obligatoire lorsque la construction est affectée à l'usage personnel du propriétaire, de son conjoint ou de ses ascendants ou descendants.

Conservation des factures des travaux

Le notaire rappelle à **L'EMPHYTEOTE** la nécessité de conserver les factures des travaux et achats de matériaux, ainsi que tous autres documents s'y rapportant, notamment pour le cas de revente et éventuellement pour la mise en œuvre de l'assurance dommages-ouvrage dans le cadre de la garantie décennale.

DIAGNOSTICS

Etat des risques

Un état des risques en date du est annexé.

Annexe n°8

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

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

Absence de sinistres avec indemnisation

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

RESILIATION DU BAIL

a) A la demande de l'EMPHYTEOTE.

L'**EMPHYTEOTE** pourra demander la résiliation du bail :

- si lui ou l'un des membres de sa famille indispensable au travail du fonds est frappé d'une incapacité de travail grave et permanente ;
- si, par suite de décès, sa famille se trouve privée d'un ou plusieurs de ses membres indispensables au travail du fonds ;
- en cas de destruction, par cas fortuit, d'un bien loué compromettant l'équilibre économique du fonds loué.

Il est précisé que le **EMPHYTEOTE** ne peut se libérer de la redevance ni se soustraire à ses obligations en délaissant le fonds.

b) A la demande du BAILLEUR

Le **BAILLEUR** peut demander la résiliation du bail :

- à défaut de paiement à l'échéance de deux termes annuels de redevance, constaté dans les conditions fixées à l'article L 451-5 du Code rural et de la pêche maritime,
- en cas d'agissements de l'**EMPHYTEOTE** de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds,
- en cas d'inexécution des conditions du présent bail.

FORMALITÉ FUSIONNÉE

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

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

DÉCLARATION FISCALE

Le présent bail est soumis à la taxe de publicité foncière comme n'étant pas soumis à la taxe sur la valeur ajoutée et ne participant pas à une opération de construction.

La taxe de publicité foncière est due, en application des articles 689 et 742 du Code général des impôts, sur le montant cumulé des redevances et des charges, soit sur la somme de .

CONTRIBUTION DE SÉCURITÉ IMMOBILIÈRE

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

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

POUVOIRS - PUBLICITÉ FONCIÈRE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

COPIE EXECUTOIRE

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

FRAIS

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

AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

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

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

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

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION RÉCIPROQUE

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

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

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Electronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,

- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

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

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

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

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : dpo.not@adnov.fr.

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

CERTIFICATION D'IDENTITÉ

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

FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES

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

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

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

DONT ACTE sans renvoi

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

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire concourant à distance a recueilli l'image de la signature de la ou des parties, présentes ou représentées, au sein de son office et a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis a signé au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

De son côté, le notaire soussigné a également recueilli l'image de la signature de la ou des parties, présentes ou représentées, au sein de son office et a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé au moyen du même procédé de signature électronique qualifié.

PROJET