

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

DU CONSEIL DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE L'ALBIGEOIS

SÉANCE DU 12 NOVEMBRE 2015 À 19 HEURES

N° 5 - 151 / 2015 : BAIL EMPHYTÉOTIQUE - PLATEFORME VALTHERA

L'An Deux Mille Quinze, le 12 novembre

Le conseil de la communauté d'agglomération de l'Albigeois s'est réuni en mairie d'Albi le jeudi 12 novembre 2015 à 19 heures en séance publique, sur convocation de monsieur Philippe BONNECARRÈRE, président de la communauté d'agglomération de l'Albigeois.

Présidait la séance : monsieur Philippe BONNECARRÈRE

Secrétaire : madame Sarah LAURENS

Membres présents :

Membres titulaires : Mesdames, messieurs, Stéphanie GUIRAUD-CHAUMEIL (pouvoir de Jean-Michel BOUAT), Michel FRANQUES, Muriel ROQUES-ÉTIENNE, Philippe BONNECARRÈRE, Gisèle DEDIEU (pouvoir de Marie-Louise AT), Claude LECOMTE, Naïma MARENGO, Bruno LAILHEUGUE, Geneviève PEREZ, Steve JACKSON, Patrick BÉTEILLE, Michèle BARRAU-SARTRES, Bruno CRUSEL (pouvoir de France GERBAL-MÉDALLE), Enrico SPATARO, Odile LACAZE (pouvoir de Sylvie BASCOUL-VIALARD), Patrice BÉDIER, Fabien LACOSTE (pouvoir d'Elodie NADJAR), Pascal PRAGNÈRE, Dominique MAS, Frédéric CABROLIER, Pierre DOAT, Sarah LAURENS, Éric GUILLAUMIN, Robert GAUTHIER, Delphine DESHAIES-GALINIÉ, Dominique SANCHEZ, Christian CHAMAYOU, Francis SALABERT (pouvoir d'Emmanuelle PIERRY), Claude JULIEN, Gérard POUJADE, Anne-Marie ROSÉ, Thierry MALLÉ, Thierry DUFOUR, Hélène MALAQUIN, Michel TRÉBOSC, Jean-Paul RAYNAUD, Joëlle VILLENEUVE, Michel MARTY, Céline TAFELSKI, Blandine THUEL, Jean-François ROCHEDREUX, Robert AZAÏS.

Membres suppléants présents non votants : Mesdames, messieurs, Philippe GRANIER, Philippe MARAVAL, Rino GATEFIN, Marie-Claire MALROUX, Agnès BRU, Christian LAFON, Yves CHAPRON.

Membres excusés :

Membres titulaires : Mesdames, messieurs, Sylvie BASCOUL VIALARD (pouvoir à Odile LACAZE), Jean-Michel BOUAT (pouvoir à Stéphanie GUIRAUD-CHAUMEIL), Marie-Louise AT (pouvoir à Gisèle DEDIEU), France GERBAL-MÉDALLE (pouvoir à Bruno CRUSEL), Elodie NADJAR (pouvoir à Fabien LACOSTE), Najat DELPEYRAT, Jacques ROYER, Emmanuelle PIERRY (pouvoir à Francis SALABERT), Stéphane BARDY.

Membres suppléants : Mesdames, messieurs, Jacques ROUSSEL, Marie-Claude VABRE, Françoise FEUGEAS, Thierry LAFUENTE.

Présents : 49

Votants : 42

N° 5 - 151 / 2015 : BAIL EMPHYTÉOTIQUE - PLATEFORME VALTHERA

Pilote : développement économique, enseignement supérieur et recherche

Autres services concernés : Direction générale des services

Finances et budgets

Affaires générales, juridiques Achats et marchés publics

Monsieur Claude LECOMTE, rapporteur,

Dans le cadre du projet technopolitain, il a été décidé, en 2009, de construire sur le parc Albi-InnoProd, la halle ENERMASS destinée à héberger la plateforme scientifique et technologique Val-ThERA dédiée à la valorisation énergétique de la biomasse (notamment des déchets issus des agro-ressources).

Le bâtiment, d'une superficie de 540m² comprenant 200m² de toit terrasse exploité, accueillera une équipe du laboratoire RAPSODEE de l'Ecole des Mines.

Cette plateforme qui rassemble en un même lieu des équipements scientifiques de pointe (dont concentrateur solaire) et des compétences avancées aura un rôle diffusant vers les entreprises concernées par la valorisation de la biomasse ; en particulier, les installations pilotes sont conçues pour permettre de démontrer la faisabilité de projets à une échelle semi-industrielle adaptée aux PME-PMI.

- Compte tenu des prestations de recherche partenariale et de transfert de technologies qu'elle proposera aux entreprises, la plateforme Val-ThERA - labellisée par le pôle de compétitivité AGRI Sud-Ouest Innovation - sera susceptible :
- de dynamiser l'activité économique des PME-PMI du Grand Albigeois et, plus largement, de la Région Midi-Pyrénées ;
- de favoriser la création d'une filière économique autour de la valorisation énergétique de la biomasse ;
- de favoriser l'émergence de start up et, potentiellement, attirer des entreprises ou des laboratoires sur l'Agglomération.

La plateforme étant inscrite au Contrat de Plan (CPER) 2007-2013, l'Agglomération s'est engagée, en contrepartie des financements octroyés par l'Etat et la Région pour l'acquisition des équipements (par délibération en date du 8 décembre 2009), à construire les locaux et à les mettre à disposition gratuitement de l'Ecole des Mines, dans le cadre d'un bail emphytéotique d'une durée de 18 ans.

Le bail emphytéotique prévoit à ce titre :

- une occupation des locaux à signature du bail par les parties ;
- l'obligation du maintien des activités de transfert de technologie dans le bâtiment sur toute la durée du bail et la possibilité pour l'agglomération de le résilier en cas de changement d'orientation d'activités non validé (en lien avec la technopole) ou d'absence d'activités ;
- la prise en charge, par l'occupant, de l'ensemble des charges liées à l'utilisation des espaces incluant notamment la maintenance, l'entretien et l'exploitation des locaux, ainsi que les consommations en électricité, eau et gaz...

En outre, une convention multipartite de fonctionnement sera signée par l'ensemble des partenaires et utilisateurs de la plateforme : l'agglomération, la technopole Albi-InnoProd, l'Ecole des Mines et Armines.

Cette convention définit la nature des activités de recherche et de transfert de technologie de la plateforme, prévoit les modalités d'accès, la répartition entre utilisateurs scientifiques, les organes de gouvernance qui seront constitués d'un comité d'orientation et de gestion et d'un conseil scientifique et technique.

La technopole et l'Agglomération auront dans ce cadre, un rôle d'appui à la promotion, à la pré-commercialisation et à l'animation de la plateforme.

Elles seront parties-prenantes du comité d'orientation et de gestion, afin de veiller au développement de la plateforme dans des logiques territoriale et de développement économique sectoriel. De plus, la technopole a vocation à être membre du conseil scientifique et technique.

Le conseil de la communauté d'agglomération de l'Albigeois

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu la délibération du 8 décembre 2009 portant état de la signature de la convention CPER de la plateforme ValThERA,

VU le projet de bail emphytéotique ci-annexé,

VU l'avis du Bureau communautaire en date du 15 octobre 2015,

CONSIDÉRANT l'intérêt, au regard de sa compétence en développement économique, pour l'économie du territoire de la communauté d'agglomération de l'Albigeois, de favoriser le transfert de technologies et la création d'entreprises innovantes,

ENTENDU LE PRESENT EXPOSÉ,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, À L'UNANIMITÉ,

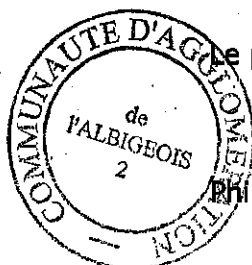
APPROUVE les modalités proposées d'hébergement et de conventionnement au bénéfice de l'Ecole des Mines

APPROUVE le bail emphytéotique ci-annexé.

AUTORISE monsieur le président ou son représentant à procéder à la signature du bail emphytéotique, des conventions et à accomplir toutes les formalités nécessaires.

Pour extrait conforme,
Fait le 12 novembre 2015,

Le président,



Philippe BONNECARRÈRE

100251001
ML/PR/ALG
L'AN DEUX MILLE QUINZE,

LE , en ce qui concerne Monsieur BONNECARRERE, représentant
le BAILLEUR,
Et le , en ce qui concerne Monsieur SCHMITT, représentant le
PRENEUR,

A ALBI (Tarn), 18, Place Jean Jaurès, au siège de l'Office Notarial
d'ALBI, ci-après nommé,

Maître Marjorie LARTIGUE-CHABBERT, Notaire Associé de la Société
Civile Professionnelle "Marjorie LARTIGUE-CHABBERT et Philippe LANNES,
notaires, associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office
notarial", à la résidence d'ALBI (Tarn),

Avec la participation de Maître Pierre-Olivier FOURNIER, Notaire à
BORDEAUX (Gironde), assistant le PRENEUR,

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

ONT COMPARU

La COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE L'ALBIGEOIS, Communauté
d'Agglomération prévue par les articles L. 5211-41, L. 5211-41-1 et L. 5216-1 et
suivants du Code Général des Collectivités Territoriales, dont le siège est à ALBI
(81000), Mairie d'ALBI rue de l'Hôtel de Ville, identifiée au SIREN sous le numéro
248100737.

Représentée par Monsieur Philippe BONNECARRERE, agissant en sa qualité
de Président de ladite Communauté d'agglomération, et spécialement habilité à l'effet
des présentes aux termes d'une délibération du conseil de la Communauté
d'agglomération en date du XXXXXXXXXXXX transmise à la Préfecture d'ALBI le
XXXXXXXXXX et dont un extrait certifié conforme du procès-verbal demeurera annexé
aux présentes après mention (Annexe 1)

Figurant ci-après sous la dénomination "BAILLEUR.

D'UNE PART

L'ECOLE NATIONAL SUPERIEURE DES MINES D'ALBI-CARMAUX, Association déclarée identifiée au SIREN sous le numéro 198112005, dont le siège est à ALBI (81000), Campus Jarlard.

Représentée par Monsieur Alain SCHMITT, agissant en qualité de directeur de l'Ecole Nationale supérieure des mines d'ALBI-CARMAUX, fonction à laquelle il a été nommé à compter du 1er mai 2012 par décret du Président de la République en date du 26 avril 2012 régulièrement publié au Journal officiel du 28 avril 2012,

Et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil d'administration de l'Ecole Nationale supérieure des mines d'ALBI-CARMAUX en date XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX dont un extrait du procès-verbal demeurera annexé aux présentes après mention (Annexe 2)

Figurant ci-après sous la dénomination "**LE PRENEUR**".

D'AUTRE PART

LESQUELS se présentent devant le notaire soussigné pour constater par acte authentique la convention de bail emphytéotique conformément aux dispositions de l'article L 1311-2 du Code général des collectivités territoriales qu'ils viennent de conclure entre eux.

PREALABLEMENT, il est exposé ce qui suit :

EXPOSE

Le bail objet des présentes s'inscrit dans le cadre du projet technopolitain Albi-Innoprod, instauré par la Communauté d'agglomération de l'Albigeois et l'Ecole Nationale Supérieure des Mines d'Albi et Carmaux.

Ainsi, au titre du Contrat de Projet Etat-Région (2007-2013) l'Ecole Nationale Supérieure des Mines d'Albi et Carmaux a proposé de développer des plateformes scientifiques et technologiques sur la Commune d'Albi en appui aux Pôles de Compétitivité de Midi-Pyrénées.

Dans le cadre du Pôle de Compétitivité « Aerospace Valley », l'Ecole Nationale Supérieure des Mines d'Albi et Carmaux a proposé de développer sur la Commune d'ALBI une plateforme "MIMAUSA" qui a été inscrite au Contrat de projets et retenue comme un projet structurant du Pôle « Aerospace Valley ».

Cette plateforme, orientée sur la mise en œuvre des matériaux et la surveillance active des procédés, s'inscrit dans la continuité du positionnement du territoire et de la Technopole dans le domaine des matériaux.

La Communauté d'agglomération de l'Albigeois, souhaitant soutenir ce projet, a convenu de mettre à disposition de l'Ecole Nationale Supérieure des Mines d'Albi et Carmaux les locaux faisant l'objet du présent bail emphytéotique administratif, ci-après désignés.

Etant bien précisé que la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois entend que les locaux dont elle est propriétaire dépendant de la ZAC "PARC TECHNOLOGIQUE Albi Innoprod" ci-après décrits, objets du présent bail, soient uniquement destinés à la réalisation des projets poursuivis par l'Ecole Nationale Supérieure des Mines d'Albi et Carmaux.

L'opération consiste en la création d'une halle technologique à destination des chercheurs de l'Ecole des Mines Albi-Carmaux qui accueillera les installations Val Théra ainsi que l'installation de concentrateur solaire en toiture.

La plate-forme aura un rôle diffusant vers les PME innovantes en mise en œuvre des matériaux et en mécanique. En particulier les pilotes procédés sont prévus et définis avec des tailles capables d'être utilisées pour réaliser des pièces prototypes et des démonstrations de faisabilité au profit des PME.

Il est ici précisé à ce sujet qu'il a été conclu entre l'Etat, la Région Midi-Pyrénées et le BAILLEUR, d'une part, et le PRENEUR, d'autre part, une convention d'opérations dans le cadre du contrat de projets Etat-Région 2007-2013, à laquelle les parties entendent se référer et qu'elles s'obligent expressément à respecter.

Une copie de cette convention avec son annexe demeurera annexée aux présentes après mention. Les parties dispensent le notaire soussigné de rapporter les termes de cette convention aux présentes (*Annexe 3*)

CECI EXPOSE, LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE L'ALBIGEOIS, BAILLEUR, donne à bail emphytéotique, conformément à l'article L 1311-2 du Code général des collectivités territoriales, au **PRENEUR** qui accepte, le bien dont la désignation suit.

DESIGNATION DES LOCAUX DONNES A BAIL

A ALBI (TARN) 81000 Chemin de la Teulière, Parc Technopolitain Albi-Innoprod,

Un bâtiment comosé :

- d'un bureau d'une surface d'environ 21 m2, d'un laboratoire, de sanitaires d'une surface d'environ 23,68 m2,
- d'un atelier d'une surface utile d'environ 223 m2,
- d'une zone de stockage d'une surface de 51 m2;
- d'un local entretien d'une surface de 6 m2, d'un local technique d'une surface de 11,15 m2;
- d'un espace technique et d'un espace solaire situé sur la terrasse d'une superficie de 200 m2;

Ce bâtiment, dénommé "La HALLE ENERMASS", figure au cadastre de la manière suivante:

Section	N°	Lieudit	Surface
HY	138	SAINT AMARAND	00 ha 23 a 35 ca

Tel que lesdits biens se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

Rappel de division cadastrale

La parcelle ci-dessus désignée sur laquelle est implantée le bien immobilier objet des présentes provient de la division d'un immeuble de plus grande importance situé même commune, originairement cadastré section HY numéro 5 lieudit "Jarlard" pour une superficie de 96 ares 45 centiares.

Cette division résulte d'un procès-verbal du cadastre numéro 5578 en date du 10 décembre 2012, publié au service de la publicité foncière d'ALBI, le 10 décembre 2012, volume 2012P, numéro 7400.

Zone d'Aménagement concerté "Parc Technopolitain Albi-InnoProd"

L'ensemble immobilier dont il s'agit constitue l'un des lots de la Zone d'Aménagement Concertée dénommée "Parc Technopolitain Albi-InnoProd", ci-dessus relatée en l'exposé qui précède.

Plans

Un extrait de plan cadastral de l'ensemble immobilier est annexé aux présentes après mention (*Annexe 4*).

Le PRENEUR reconnaît que l'intégralité des travaux d'aménagement sera à sa charge ainsi qu'il sera ci-après énoncé.

Tel que lesdits biens se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

Observation est ici faite que lesdits biens dépendent du domaine privé de la collectivité **BAILLEUR**, comme n'ayant jamais été affectés à l'usage du public ou d'un service public ou classés comme tel.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Eric AUBRY notaire à ALBI (Tarn) le 25 juillet 2008, publié au service de la publicité foncière de ALBI (Tarn) le 11 septembre 2008, volume 2008P, numéro 5546.

Création de la Z.A.C. "PARC TECHNOLOGIQUE ALBI InnoProd"

Le **BAILLEUR** déclare que la création de la Zone d'Aménagement Concertée dénommée "**Parc Technopolitain Albi-InnoProd**" dans laquelle est compris le bien immobilier objet des présentes résulte, savoir :

▪ Par délibération en date du 1er juillet 2008, le Conseil Communautaire de la **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE L'ALBIGEOIS** a engagé les études nécessaires à la création d'une Zone d'Aménagement Concerté d'Intérêt communautaire à vocation économique sur le site dit de Saint-Amarand sur la Commune d'ALBI.

▪ Par délibération en date du 29 juin 2009, le Conseil Municipal de la Commune d'ALBI a donné un avis favorable sur le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté dénommée "**Parc Technopolitain Albi-InnoProd**".

▪ Par délibération en date du 7 juillet 2009, le Conseil Communautaire de la **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE L'ALBIGEOIS** a, notamment, savoir :

* Approuvé les conclusions du rapport tirant le bilan de la concertation ainsi que le dossier de création établi conformément aux dispositions de l'article R 311-2 du Code de l'urbanisme ;

* Approuvé le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté,

* Créé une Zone d'Aménagement Concerté pour l'aménagement et l'équipement des terrains en vue d'y implanter principalement une zone d'activités au lieu-dit Saint-Amarand de la Commune d'ALBI ;

* Nommé la Zone d'Aménagement Concerté ainsi créée "**Parc Technopolitain Albi-InnoProd**";

* Précisé que le programme global prévisionnel des constructions qui seront réalisées à l'intérieur de la zone sera de 210.490 m² maximum pour la totalité de la zone. Toutefois, cette surface pourra être répartie en fonction des besoins sur les parcelles ;

* Autorisé Monsieur le Président à faire établir le dossier de réalisation visé à l'article R 311-7 du Code de l'urbanisme ;

* Mis à la charge des constructeurs au moins le coût des équipements publics visés à l'article 317 quater de l'annexe II du Code générale des impôts. En conséquence, le périmètre de la ZAC sera exclu du champ d'application de la taxe locale d'équipement.

Le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté dénommée "**Parc Technopolitain Albi-InnoProd**" approuvé, comprend les pièces suivantes :

- Un rapport de présentation,
- Une étude d'impact,
- Un plan de situation,
- Un programme global de construction,
- Un régime financier,

▪ Par délibération en date du 20 décembre 2010, le Conseil Municipal de la Commune d'ALBI a décidé, notamment, savoir :

- De donner son accord sur les modalités de réalisation et de financement du réseau d'alimentation d'eau potable et de desserte incendie interne à la Zone d'Aménagement Concerté dénommée "**Parc Technopolitain Albi-InnoProd**",

- D'accepter, au fur et à mesure de l'achèvement des tranches de travaux et après vérification de leur conformité, la remise des ouvrages d'alimentation d'eau potable et de desserte incendie interne à la Zone d'Aménagement Concerté dénommée "Parc Technopolitain Albi-InnoProd", leur transfert de propriété à la Ville d'ALBI sans contrepartie financière et leur intégration au réseau public d'eau potable de ladite Commune.

■ Par délibération en date du 1er février 2011, le Conseil Communautaire de la **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE L'ALBIGEOIS** a approuvé le programme des équipements publics de la Zone d'Aménagement Concerté dénommée "Parc Technopolitain Albi-InnoProd", établi conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

■ Par délibération en date du 1er février 2011, le Conseil Communautaire de la **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE L'ALBIGEOIS** a approuvé le dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté dénommée "Parc Technopolitain Albi-InnoProd", établi conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

Le dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté dénommée "Parc Technopolitain Albi-InnoProd" approuvé, comprend les pièces suivantes :

- Etude d'impact et compléments,
- Notice explicative des travaux VRD,
- Notice descriptive espaces verts,
- Plan d'ensemble,
- Plan des aménagements paysagers,
- Plan du réseau EP,
- Plan du réseau EU - AEP,
- Plan du réseau ELEC - ECL,
- Plan réseau NTIC - GAZ,
- Programme global des constructions,
- Modalités prévisionnelles de Financement Echelonnées dans le temps.

DÉPÔT DE PIÈCES DE LA ZAC

Aux termes d'un acte reçu par Maître Marjorie LARTIGUE-CHABBERT, Notaire associé à ALBI, le 29 Juillet 2013, le **BAILLEUR** a déposé au rang de ses minutes les pièces suivantes :

- Copie de la délibération du Conseil Municipal de la Commune d'ALBI, en date du 29 juin 2009.
- Copie de la délibération du Conseil Communautaire de la **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE L'ALBIGEOIS**, en date du 7 juillet 2009, à laquelle est joint une copie du bilan de concertation,
- Copie du dossier de création de la Zone d'Aménagement Concertée "Parc Technopolitain Albi-Innoprod", approuvé, comprenant :
 - . Pièces administratives,
 - . Rapport de présentation,
 - . Etude d'impact,
 - . Plan de situation,
 - . Programme global de construction,
 - . Régime financier.
- Copie d'un avis du Préfet de la Région Midi-Pyrénées sur l'étude d'impact d dossier de création de la ZAC, en date du 15 septembre 2010.
- Copie d'une délibération de la Commission Permanente du Conseil Général du Tarn, en date du 10 décembre 2010.
- Copie de la délibération du Conseil Municipal de la Commune d'ALBI, en date du 20 décembre 2010.
- Copie de deux délibérations du Conseil Communautaire de la **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE L'ALBIGEOIS**, en date du 1er février 2011.
- Copie du dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concertée "Parc Technopolitain Albi-Innoprod" approuvé par délibérations du Conseil de la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois par délibérations du 1er février 2011, comprenant :

. Etude d'impact- juin 2009 et compléments- Octobre 2010
. Notice explicative des travaux VRD, comprenant :
* Courrier du 19 février 2010 de RTE pour la CAA concernant les consignes de sécurités spécifiques à la ligne HTB (annexe 1);
* Etude géotechnique des voiries - TERREFORT INGENIERIE du 02 mars 2010 (annexe 2);
* Dossier loi sur l'eau - SAUNIER ET ASSOCIES de mai 2010 (annexe 3);
* Proposition de raccordement de la ZAC INNOPROD sans convention cadre de raccordement au réseau public de distribution d'électricité du 27 février 2010 (annexe 4);
. Notice descriptive espaces verts,
. Plan d'ensemble,
. Plan des aménagements paysagers,
. Plan du réseau EP,
. Plan du réseau EU - AEP,
. Plan du réseau ELEC - ECL,
. Plan réseau NTIC - GAZ,
. Programme global des constructions,
. Modalités prévisionnelles de Financement Echelonnées dans le temps.
- Copie d'un arrêté de Monsieur le Préfet du Tarn, en date du 14 avril 2011, déclarant d'utilité publique les acquisitions et les travaux nécessaires au projet de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté dénommée "Parc Technopolitain Albi-InnoProd" sur le Territoire de la Commune d'ALBI;
- Copie d'un arrêté de Monsieur le Préfet du Tarn, en date du 14 avril 2011, portant cessibilité des parcelles nécessaires au projet de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté dénommée "Parc Technopolitain Albi-InnoProd" sur le Territoire de la Commune d'ALBI.
Le PRENEUR reconnaît avoir été en mesure de consulter ces pièces tant auprès du BAILLEUR, que de l'Office Notarial dont Maître Marjorie LARTIGUE-CHABBERT est membre, situé à ALBI (81000), 18, place Jean Jaurès et dispense expressément Maître Marjorie LARTIGUE-CHABBERT, notaire soussigné, de les rapporter intégralement aux présentes.

Les présentes sont consenties et acceptées aux charges et conditions résultant des pièces constitutives de la Z.A.C. "PARC TECHNOLOGIQUE Albi InnoProd", ci-dessus énoncées, et, notamment, celles résultant du Cahier des Charges de Cession des Terrains (C.C.C.T.) du cahier de prescriptions architecturales et paysagères et du cahier des prescriptions techniques, demeuré annexés aux présentes après mention comme formant un tout indivisible et indissociable avec le présent bail (Annexe 5)

La signature des présentes emporte pour les parties adhésion audites pièces dont elles s'obligent à respecter les charges, clauses et conditions.

ETABLISSEMENT DES DROITS DE PROPRIÉTÉ

3.1. Origine de propriété

Le BAILLEUR est propriétaire desdits biens, savoir :

- Le terrain pour l'avoir acquis avec plus grande contenance aux termes d'un acte reçu par Maître Eric AUBRY, Notaire associé à ALBI, le 25 juillet 2008, de :
La commune d'ALBI située dans le Département du Tarn, identifiée au SIREN sous le numéro 218100048,

Moyennant un prix stipulé payable aussitôt après accomplissement des formalités de publicité foncière dudit acte et payé depuis, ainsi déclaré et qu'il résulte de la comptabilité de Maître AUBRY, Notaire soussigné.

Audit acte, les parties ont fait les déclarations d'usage concernant leurs éléments d'identification et capacité.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques d'ALBI, le 11 septembre 2008, volume 2008P, numéro 5546.

- Et les constructions pour les avoir faites édifier sans avoir conféré de privilège d'architectes, d'entrepreneurs ou d'ouvriers.

3.2. Origine de propriété antérieure

L'origine de propriété antérieure du bien immobilier objet des présentes, telle qu'elle est contenue dans l'acte reçu par Maître Eric AUBRY, Notaire associé à ALBI, le 25 juillet 2008, ci-dessus analysé, se trouve ci-après littéralement retranscrite :

"En ce qui concerne les parcelles cadastrées sous les numéros 5, 10, 25, 90 et 92 de la section HY

Lesdites parcelles appartiennent à la Commune d'ALBI pour les avoir acquises avec d'autres parcelles, aux termes d'un acte reçu par Maître Michel SOUILLARD, Notaire à MONESTIES (Tarn), et Maître Alain PAPEIX, Notaire associé à ALBI (Tarn), le 10 novembre 1992, de :

Monsieur Roger Marie Albert LACROIX, boucher retraité, et Madame Jeanne COMPAIN, sans profession, son épouse, demeurant à ALBI (Tarn) lieudit "Saint-Amarand",

Nés, l'époux à VIALA DU TARN (Aveyron) le 29 décembre 1924 et l'épouse à ALBI (Tarn) le 23 mai 1922,

Moyennant un prix payable aussitôt après accomplissement des formalités de publicité foncière dudit acte et payé depuis, ainsi déclaré par le VENDEUR qui s'oblige à en justifier à première demande et à ses frais.

Audit acte, les parties ont fait les déclarations d'usage concernant leurs état-civil, éléments d'identification et capacité.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques d'ALBI, le 30 novembre 1992, volume 1992P, numéro 5830.

Aucun des états requis ou délivrés sur cette n'ont été représentés au Notaire soussigné.

L'origine de propriété antérieure desdites parcelles, telle qu'elle est contenue dans l'acte reçu par lesdits Maîtres SOUILLARD et PAPEIX, le 10 novembre 1992, ci-dessus analysé, se trouve ci-après littéralement retranscrite :

"Ces immeubles dépendaient de la communauté d'entre Mr et Mme LACROIX/COMPAIN, comme faisant de la propriété dite de "La Teulière" qu'ils ont acquise, au cours et pour le compte de la communauté, de Mr Jean Louis AURIOL, garagiste, et Mme Anne Claire Suzette MAURIEZ, son épouse, demeurant à Albi, 28, rue Dordogne, suivant acte reçu par Me Camille MONS, notaire à Albi, le 15 Juin 1961.

Cette vente a été faite, pour l'entière propriété, moyennant le prix de 110.000 nouveaux francs payé comptant et quittancé.

Audit acte, les vendeurs ont déclaré qu'ils étaient mariés sous le régime de la Séparation de biens avec société d'acquêts, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me MALAVAL et Me CORDRES, notaires à Albi, le 10 Octobre 1934.

Une expédition de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques d'Albi le 15 Juin 1961, volume 1261, n° 10."

CONSTRUCTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

a) Arrêté de permis de construire

Le permis de construire de l'ensemble immobilier dans lequel sont compris les lots objets des présentes a été délivré au BAILLEUR, par arrêté de Monsieur le Maire d'ALBI, en date du 6 avril 2012, portant le numéro PC 81004 12 X1029.

Une copie de ce permis de construire est demeurée annexée aux présentes après mention. (Annexe 6)

Ce permis de construire autorise la construction d'une halle technologique développant une Surface Hors Œuvre Nette de 403 mètres carrés comprenant un bâtiment technologique.

En vue d'assurer l'information du PRENEUR, les dispositions dudit arrêté de permis de construire sont ci-après littéralement retranscrites pour partie :

"Le Maire,

"Vu la demande susvisée,

"Vu le code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants et "R 421-1 et suivants,
"Vu le code général des impôts,
"Vu le Plan Local d'Urbanisme en date du 12/05/2003, modifié le 17/12/2007, le 09/02/2009 et le 20/12/2010,
"Vu la délibération de la communauté d'agglomération de l'albigeois approuvant le dossier de réalisation de la ZAC Innoprod en date du 1er février 2011,
"Vu le plan de prévention des risques naturels prévisibles « mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait gonflement des argiles » approuvé le 13 janvier 2009,
"Vu l'attestation certifiant la réalisation d'une étude géotechnique,
"Vu la délibération du conseil général du 12 février 1987 instaurant la taxe départementale des conseils d'architecture, d'urbanisme et d'environnement (TDCAUE),
"Vu la délibération du conseil général du 02 décembre 1988 instaurant la taxe départementale sur les espaces naturels et sensibles (TDENS),
"Vu la loi du 1er août 2003, modifiée le 09 août 2004, instituant la redevance d'archéologie préventive,
"Vu l'arrêté ministériel du 01/08/2005 portant fixation du taux de la redevance d'archéologie préventive,
"Vu l'arrêté du maire du 29 avril 2011 donnant délégation de signature à Mme Michèle Barrau-Sartres, en matière de délivrance d'autorisations d'occupation des sols,
"Vu l'attestation du lotisseur en date du 27/02/2012,
"Vu le récépissé de la demande d'autorisation en date du 29/02/2012 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement,
"Vu l'avis du service départemental d'incendie et de secours en date du 02/03/2012,
"Vu l'avis de la direction départementale des territoires en date du 08/03/2012,
"Vu l'avis d'ERDF en date du 28/02/2012,
"Vu l'avis de la DREAL en date du 08/03/2012,
"Vu l'avis du service assainissement de la C2A en date du 08/03/2012,
"Vu l'avis du service voirie - domaine public de la C2A en date du 23/02/2012,

"ARRETE:

"ARTICLE UNIQUE : Le permis de construire est **ACCORDE** pour le projet décrit dans la demande susvisée.

"Ledit permis est assorti des prescriptions énoncées ci-après

"ASSAINISSEMENT:

"Les raccordements seront conformes au règlement de la ZAC.

"Eaux usées:

"Le réseau d'eaux usées est présent au droit de la parcelle. Le pétitionnaire devra prendre contact avec le service assainissement de la communauté d'agglomération de l'albigeois pour les modalités techniques du raccordement au 05 63 38 87 61.

"Eaux pluviales :

"L'ensemble des eaux de drainage et de ruissellement de la surface active fera l'objet d'un dispositif de rétention/ absorption. La surface active se définit comme 100 % des zones imperméabilisées + 30 % des espaces verts. Le dispositif sera raccordé au réseau public ou au fossé s'il existe selon les caractéristiques suivantes : volume à stocker = 570 m3/ha de surface active et débit de fuite = 4 l/s/ha de surface active.

"L'altitude des seuils, en limite de propriété, de tous les accès, sera égale à celle du point le plus haut de la chaussée augmentée de 5 cm.

"Eau potable:

"Le comptage sera posé à l'intérieur de la propriété, à la limite du domaine public; le sous-coffret ne sera pas fourni par le service des eaux.

Réseau d'eau potable présent au droit de la parcelle HY 5 — chemin de la Teulière —
Branchement d'eau potable à créer aux frais du demandeur.

"SECURITE INCENDIE: prescriptions

1) Maintenir libre l'accès au bâtiment pour permettre l'intervention du personnel du SDIS. Ces voies doivent être maintenues dans un état tel qu'elles permettent à la fois la circulation, le stationnement et la

mise en œuvre des véhicules de secours. Elles seront nettement délimitées, maintenues en constant état de propreté et dégagées de tout objet susceptible de gêner la circulation. Dans la mesure du possible, des voies ne doivent pas présenter de cul-de-sac. A défaut, elles doivent être aménagées de manière à permettre le retournement des engins à leur extrémité.

2) Matérialiser clairement les allées de circulations, qui mènent aux issues à l'intérieur de l'établissement, de manière à permettre une évacuation rapide de tous les occupants dans des conditions de sécurité maximale..

3) Signaler les organes de coupure des différentes sources d'énergie (électricité, gaz) par des plaques indicatrices de manoeuvre, clairement identifiées. Ces organes de coupure doivent être manoeuvrables à partir d'un endroit facilement accessible en permanence depuis l'extérieur par les services de secours.

4) Faire procéder périodiquement à l'entretien et à la vérification des installations techniques.

5) Accueillir et diriger les sapeurs-pompiers pour toute demande d'intervention.

6) S'assurer que le poteau d'incendie projeté fournisse au moins 60 m³/h sous 1 bar de pression résiduelle.

Retrait-gonflement argiles:

Le projet est situé sur un terrain inclus dans le périmètre de prévention des risques naturels prévisibles « mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait gonflement des argiles » (PPRGA) approuvé par arrêté préfectoral le 13 janvier 2009. Les règles de construction et d'aménagement des abords édictées par le règlement dudit PPRGA devront être respectées.

Le dossier est consultable en mairie et sur le site www.tam.pref.gouv.fr (rubrique les risques majeurs).

CPE soumise à autorisation

La décision constitue une autorisation d'urbanisme distincte de la réglementation, relative aux installations classées pour la protection de l'environnement. En application de l'art. L425-10 du code de l'urbanisme, les travaux ne peuvent être exécutés avant la clôture de l'enquête publique"

Albi, le, 06 avril 2012

Michèle Barrau-Sartres

Adjointe au maire à l'urbanisme."

Il est ici fait observer :

- Que le permis de construire doit, dès son obtention et pendant toute la durée du chantier, être affiché 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.

- Que le permis de construire ne devient définitif que s'il n'a fait l'objet :

1) 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.

2) d'aucun retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance.

- Que le délai de recours ne commence à courir qu'à compter de la constatation de l'affichage sur le terrain.

- Que les travaux doivent être entrepris dans un délai de trois ans si le permis est antérieur au 1er Janvier 2011 et de deux ans à partir de cette date, à compter de la notification et, passé ce délai, ces travaux ne doivent pas être interrompus plus d'un an. Ces délais de deux ou trois ans selon la date du permis sont prorogeables une fois 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 an à compter de l'achèvement de la construction.

Le **BAILLEUR** déclare que le permis de construire a été affiché sur le terrain pendant la période sus énoncée mais qu'il n'a pas fait constater cet affichage.

Le **PRENEUR** déclare être parfaitement averti des risques civils attachés au recours des tiers et au droit de retrait de l'administration ainsi que des sanctions pénales attachées au non-respect de l'obligation d'affichage et de ses règles particulières (contravention de cinquième classe), et en faire son affaire personnelle sans recours contre quiconque.

Le **BAILLEUR** déclare qu'à sa connaissance aucun recours administratif gracieux ou contentieux, déféré préfectoral ou arrêté de retrait à l'encontre de cet arrêté ne lui a été notifié, dans les délais et formes prévus par le Code de l'Urbanisme, ainsi confirmé par un courrier délivré en ce sens par la Mairie d'ALBI, en date du XXXXX, demeuré annexé aux présentes après mention. (Annexe 7)

b) Déclaration d'ouverture de chantier

Le **BAILLEUR** déclare que la déclaration d'ouverture de chantier a été adressée à la Mairie d'ALBI déclarant le chantier ouvert à compter du 8 décembre 2014.

Une copie de cette déclaration d'ouverture de chantier est demeurée annexée aux présentes après mention. (Annexe 8)

c) Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux

Le **BAILLEUR** déclare que le bâtiment faisant l'objet du présent bail a été réceptionné le XXXXXXX.

A la suite de la réalisation des travaux de construction de l'ensemble immobilier dans lequel sont compris les biens l'objet des présentes, le **BAILLEUR** s'engage à adresser, par courrier recommandé avec accusé de réception à la Mairie d'ALBI, la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux.

~~OU :~~

~~A la suite de la réalisation des travaux de construction de l'ensemble immobilier dans lequel sont compris les biens l'objet des présentes, le **BAILLEUR** a adressé, par courrier recommandé avec accusé de réception à la Mairie d'ALBI, la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux dont une copie est demeurée annexée aux présentes après mention (Annexe 9)~~

Les parties reconnaissent avoir été informées par le Notaire soussigné qu'à la suite du dépôt en Mairie de cette déclaration, l'administration dispose d'un délai de cinq mois au maximum pour procéder au recollement des travaux en application des dispositions du Code de l'urbanisme.

Le **BAILLEUR** s'oblige à obtenir, le moment venu, l'attestation certifiant que la conformité des travaux de construction de l'ensemble immobilier avec l'arrêté de permis de construire ci-dessus visé n'a pas été contestée, et à l'adresser au **PRENEUR**, dès obtention.

Dans le cas où la conformité des travaux de construction de l'ensemble immobilier avec l'arrêté de permis de construire ci-dessus visé serait contestée, le **BAILLEUR** s'oblige expressément à faire réaliser, à ses frais exclusifs, tous travaux qui pourraient être imposés par l'administration et/ou à déposer, également à ses frais exclusifs, toute demande de permis de construire modificatif en vue de mettre ledit ensemble immobilier en conformité. Il est bien entendu que ce permis de construire modificatif ne devra pas avoir pour conséquence de modifier les biens objet des présentes et ce, de quelque manière que ce soit.

Le **PRENEUR** reconnaît avoir reçu du notaire soussigné toutes informations utiles à ce sujet, déclare vouloir régulariser le présent acte sans attendre que ledit recollement ait eu lieu et que l'attestation certifiant que la conformité des travaux de construction de l'ensemble immobilier avec l'arrêté de permis de construire ci-dessus visé n'a pas été contestée lui soit produite par le **BAILLEUR**, reconnaissant avoir été informé des conséquences pouvant en résulter, et requiert le Notaire soussigné de recevoir le présent acte à ces conditions.

d) Assurances construction- absence

Le **BAILLEUR** déclare ne pas avoir souscrit une assurance Dommages-Ouvrage à l'occasion des travaux de construction.

A cet égard, l'ensemble immobilier dont dépendent les volumes objets des présentes entre dans le régime de la responsabilité et d'obligation d'assurance institué par les articles L 241-1 et suivants du Code des assurances, édifié depuis moins de dix ans.

Le **PRENEUR** reconnaît avoir reçu préalablement aux présentes toutes les explications concernant ce régime de responsabilité et d'obligation d'assurance, savoir:

Point de départ : le point de départ des délais de garantie et de responsabilité est, d'après la loi, la réception de l'immeuble par le maître de l'ouvrage.

Garanties et responsabilités : Il bénéficie de la garantie accordée dans le cadre de la responsabilité décennale prévue par l'article 1792 du Code civil. Cette responsabilité, d'une durée de dix ans, s'étend à tous les dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage, ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a cependant pas lieu si le dommage a été occasionné par une cause étrangère indépendante de l'état du terrain ou de la réalisation de la construction.

Débiteurs : les débiteurs des diverses garanties sont :

- a / le constructeur pour la totalité de la construction,
- b / les entrepreneurs ayant réalisé les travaux pour le compte du constructeur.

Assurances : les articles L 241-2 et L 242-1 du Code des assurances ont prévu que les constructions soumises au régime de la responsabilité qu'elle organise doivent aussi être protégées par deux régimes d'assurances : assurance de responsabilité et assurance de dommages pour les travaux relevant de la responsabilité décennale.

- L'assurance de responsabilité décennale doit être souscrite dès l'ouverture du chantier par tous les participants à l'acte de construire, celle-ci étant destinée à couvrir les désordres qui entrent dans le champ d'application de leur responsabilité décennale respective prévue par les textes sus visés. Cette assurance ne paie que dans la mesure où la responsabilité de celui qu'elle garantit se trouve retenue.

- L'assurance dommages-ouvrages : cette assurance doit fournir les fonds nécessaires pour réparer les dommages qui, par leur nature, entrent dans les prévisions des articles 1792 et suivants du Code civil ; cette garantie doit jouer en dehors de toute recherche de responsabilité. Cette assurance doit être souscrite par toute personne qui fait réaliser des travaux de bâtiment, qu'elle agisse en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire. Elle permet d'éviter au propriétaire de l'immeuble de mettre en jeu les responsabilités incombant aux divers intervenants à la construction, avec les risques d'un contentieux long et onéreux.

La Communauté d'Agglomération de l'Albigeois déclare ici ne pas avoir satisfait à l'obligation de souscrire une assurance dommages-ouvrages en tant que propriétaire ni à l'obligation de souscrire une assurance couvrant sa responsabilité décennale en tant que "constructeur non réalisateur".

BAILLEUR et PRENEUR reconnaissent avoir reçu du notaire soussigné toutes explications utiles concernant les conséquences pouvant résulter des garanties et responsabilité du propriétaire attachées à ces constructions, et de l'absence de souscription de telles polices d'assurances.

Pour ce qui est de l'assurance responsabilité dont l'obligation de souscription pèse sur toutes les entreprises qui ont participé à la construction, est demeuré annexé

aux présentes après mention le tableau récapitulatif des entreprises ayant participé aux travaux de construction du bâtiment (Annexe 9)

SERVITUDES

Les biens objet des présentes ainsi que l'ensemble immobilier dans lequel ils sont compris ne sont grevés d'aucune servitude de droit privé autre que celles ci-après rapportées, celles résultant des pièces de la Zone d'Aménagement Concerté "PARC TECHNOPOLITAIN Albi InnoProd" et notamment le Cahier des Charges de Cession des Terrains (C.C.C.T.)

Aux termes de l'acte de vente reçu par le notaire soussigné, le 2 août 2013 contenant vente par la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois au profit de la société SOGEFIMUR, il a été constitué les servitudes suivantes ci-après littéralement relatées :

" CONSTITUTION DE SERVITUDES

1°/ Servitude de passage de canalisations

Fonds dominant :

Identification du propriétaire du fonds dominant : le **VENDEUR** aux présentes

Commune : ALBI (81000)

Désignation cadastrale : section HY numéros 138 - 190 et 191.

Fonds servant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant : l'**ACQUEREUR** aux présentes

Commune : ALBI (81000)

Désignation cadastrale : section HY numéro 137

Origines de propriété :

Fonds dominant : Acquisition suivant acte reçu par Maître AUBRY, notaire à ALBI, le 25 juillet 2008, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière d'ALBI, le 11 septembre 2008, volume 2008P, numéro 5546.

Fonds servant : La présente acquisition.

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage de deux canalisations souterraines des eaux usées et pluviales.

Ce droit de passage s'exercera à une profondeur minimale de 0,50 mètre et ce exclusivement sur une bande d'une largeur de quatre (4) mètres telle que le tracé de ces canalisations est figuré au plan ci-joint approuvé par les parties. Ces canalisations seront implantées dans le sous-sol du fonds servant aux frais du propriétaire du fonds dominant, suivant les normes actuellement en vigueur.

A l'avenir, le propriétaire du fonds dominant les entretiendra à ses frais exclusifs.

Il devra remettre à ses frais le fonds servant dans l'état où il a été trouvé tant avant les travaux d'installation qu'avant tous travaux ultérieurs de réparation, de manière à apporter à son propriétaire le minimum de nuisances.

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

La présente constitution de servitude est consentie sans indemnité de part ni d'autre.

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

2°/ Servitude de passage piéton et véhicule

Fonds dominant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant : l'**ACQUEREUR**
aux présentes

Commune : ALBI (81000)

Désignation cadastrale : section HY numéro 137

Fonds servant :

Identification du propriétaire du fonds servant : le **VENDEUR** aux présentes

Commune : ALBI (81000)

Désignation cadastrale : section HY numéro 138 - 140

Origines de propriété :

Fonds dominant : La présente acquisition.

Fonds servant : Acquisition suivant acte reçu par Maître AUBRY, notaire à ALBI, le 25 juillet 2008, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière d'ALBI, le 11 septembre 2008, volume 2008P, numéro 5546.

- A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage piétons, en tous temps et heures. Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur ayants-droit et préposés, pour le besoin de leurs activités.

Son emprise est figurée au plan ci-annexé approuvé par les parties.

- A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage véhicules, en tous temps et heures. Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur ayants-droit et préposés, pour le besoin de leurs activités.

Son emprise est figurée au plan ci-annexé approuvé par les parties.

L'emprise desdits passages devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner.

Elle ne pourra être ni obstruée ni fermée par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas accord entre les parties.

Les frais de réalisation de ce passage seront à la charge du propriétaire du fonds servant.

Les propriétaires des fonds servant et dominant entretiendront à frais par moitié les passages de manière qu'ils soient normalement carrossables en tous temps par tout véhicule. Le défaut ou le manque d'entretien les rendront responsables 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.

L'utilisation de ces passages 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 desdits passages ou aux besoins des propriétaires du fonds dominant.

La présente constitution de servitude est consentie sans indemnité de part ni d'autre.

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

Les plans figurant l'emprise desdites servitudes sont demeurés annexés aux présentes après mention.

EXISTENCE DE DROIT RÉEL

Un état délivré hors formalité par le conservateur des hypothèques compétent du chef du **BAILLEUR** à la date du 7 septembre 2015 n'a révélé l'existence d'aucune inscription de privilège ou hypothèque, saisie, mention ou autre.

SITUATION DES LIEUX LOUÉS

Le **BAILLEUR** déclare que les biens donnés à bail emphytéotique sont libres de toute location ou occupation quelconque.

DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de dix-huit (18) années entières et consécutives prenant effet le XXXXXXXXXXXX pour finir le XXXXXXXXXXXX, étant précisé que les différentes étapes de la prise de possession de lieux et de la remise des documents par le **BAILLEUR** au **PRENEUR** interviendront dans l'ordre chronologique suivant :

1. la réception partielle par le **BAILLEUR** maître d'ouvrage des travaux de construction des locaux objets des présentes, interviendra préalablement à la prise d'effet du bail,
2. la réalisation des aménagements par le **PRENEUR**, sous sa propre maîtrise d'ouvrage, interviendra après signature bail,
3. les essais relatifs au fonctionnement des équipements des locaux (par exemple : électricité, étanchéité, fermetures, pont roulant ...) pourront alors être réalisés par le **BAILLEUR**, au moyen des aménagements réalisés par le **PRENEUR**,
4. le **BAILLEUR** procédera à la réception définitive des locaux objets des présentes, comprenant notamment la remise des documents dont copie sera ensuite notifiée au **PRENEUR** : procès-verbal de réception, Dossier des Ouvrages Exécutés, rapport final des vérifications techniques, Dossier d'Intervention Ulérieure sur l'Ouvrage, dossier de maintenance des installations techniques.
5. le **BAILLEUR** notifiera au **PRENEUR** la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux et l'attestation de non contestation à la déclaration d'achèvement des travaux.

Ladite durée ne pouvant faire l'objet d'aucune prorogation par tacite reconduction.

Dans le cas où le présent bail n'aurait pas été transmis au Préfet aux fins de contrôle de légalité avant la date d'effet ci-dessus convenue, le présent contrat prendra effet à compter de ladite transmission et expirera dix-huit (18) ans après ladite date, le **BAILLEUR** s'engageant à transmettre par lettre recommandée avec demande d'avis de réception la justification de la date de transmission au Préfet.

DESTINATION DES BIENS LOUES

Les locaux seront exclusivement destinés à la création d'une plateforme scientifique et technologique dédiée aux chercheurs de l'Ecole des Mines Albi Carmaux en vue d'accueillir les installations Val Théra ainsi que l'installation de concentrateur solaire en toiture.

Compte tenu des caractéristiques du présent bail et de la cause de sa conclusion telle que visée à l'article 13-II de la loi numéro 88-13 du 5 janvier 1988, les biens objet des présentes devront être affectés par le **PRENEUR** à un usage exclusif d'hébergement de transfert de technologie à destination des entreprises, telles que décrite dans l'exposé qui précède.

Le **PRENEUR** aura toutefois la possibilité de faire évoluer les thématiques ou la destination des biens loués telles que définies aux présentes à la condition expresse d'en avoir préalablement informé par écrit le **BAILLEUR**.

Dans cette hypothèse, le **BAILLEUR** devra, préalablement à toute modification envisagée par le **PRENEUR** dans ses travaux, l'avoir autorisé par écrit à procéder à de telles modifications.

A défaut, le **BAILLEUR** aura la faculté de résilier unilatéralement le bail.

CONDITIONS GENERALES

Le présent bail emphytéotique est respectivement consenti et accepté sous les charges et conditions suivantes que les parties, chacune en ce qui la concerne, s'engagent à exécuter et accomplir, savoir:

1°) Etat du bien

Le **PRENEUR** prendra le bien loué dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance, dont les caractéristiques et la consistance ressortent des pièces annexées au présent acte, sans pouvoir exercer aucun recours contre le **BAILLEUR** pour quelque cause que ce soit, et notamment, la nature du sol et du sous-sol, de l'état ou de la situation des biens et supportera la conséquence d'erreur dans la désignation ou la contenance, quelles qu'en soient les proportions, de mitoyenneté, alignement, fouilles ou excavations pratiquées en sous-sol, ou toute autre cause qui pourra affecter les biens, le tout sauf à application des articles 1792 et suivants du Code Civil.

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.

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.

2°) Empiètement - Usurpations

Le **PRENEUR** 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°) Affichage sur les murs et bâtiments

Le **PRENEUR** pourra procéder à un affichage à l'extérieur du bâtiment conformément aux prescriptions du Cahier des Charges de Cession des Terrains (C.C.C.T.) sus visé.

4°) Servitudes

Le **PRENEUR** 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**.

CONDITIONS PARTICULIERES

En outre, le présent bail emphytéotique est également consenti et accepté sous les charges et conditions suivantes que les parties s'engagent à exécuter et accomplir, savoir:

1°) Changement de destination

Le **PRENEUR** ne pourra changer la destination des lieux loués, sauf après accord écrit du **BAILLEUR**.

2°) Aménagements- Installations et constructions en cours de bail

Le **PRENEUR** fera son affaire personnelle de la demande et de l'obtention de toutes les autorisations, quelle qu'en soit la nature, qui seront nécessaires à la réalisation et à l'aménagement des biens objet des présentes et des équipements contractuels au titre de quelque réglementation que ce soit, ou qui seront nécessaires à l'exploitation de l'activité exercée dans les lieux loués.

Le **PRENEUR** s'oblige à effectuer les aménagements en les effectuant personnellement ou en les faisant effectuer ou édifier, le tout conformément aux plans et notice descriptive qui seront fournis au **BAILLEUR** préalablement. Pour l'exécution de l'ensemble de ces aménagements, le **PRENEUR** aura seul la qualité de maître d'ouvrage et pourra exercer sans aucune restriction l'ensemble des prérogatives que lui confère cette qualité, le tout sans que le **BAILLEUR** ne puisse s'immiscer dans la préparation, le déroulement et la surveillance des aménagements nécessaires à l'exécution de ses obligations contractuelles par le **PRENEUR**.

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

Le **PRENEUR**, en sa qualité de maître de l'ouvrage, devra avoir recours aux services d'un organisme agréé de contrôle technique au titre, notamment, de la solidité des ouvrages, de la sécurité des personnes et de la conformité aux réglementations relatives aux installations classées si les installations contractuelles relèvent desdites réglementations.

Le **PRENEUR** poursuivra l'exécution des aménagements ainsi que des éléments d'infrastructure ou d'équipements jusqu'à leur complet achèvement, le tout de telle sorte que les biens loués puissent concourir de façon effective à la réalisation de l'opération d'intérêt général précitée.

Les aménagements, travaux et constructions seront édifiés conformément aux règles de l'art, et notamment aux DTU, conformément aux prescriptions réglementaires ainsi qu'aux obligations résultant des autorisations d'urbanisme, le cas échéant, et en tenant compte du DOE fourni par le **BAILLEUR**.

En cas d'aménagement des locaux par le **PRENEUR** en cours de bail, ce dernier s'engage à produire au **BAILLEUR** à l'issue du bail tout document relatif aux travaux réalisés (coordonnées des entreprises ayant réalisé lesdits travaux, plans d'installation etc).

3°) Sort des aménagements- Installations et constructions en fin de bail

En fin de bail, soit par l'arrivée du terme, soit par résiliation, le sort des aménagements, constructions et installations qu'aura pu effectuer le **PRENEUR** seront les suivants :

- Concernant les constructions et plus généralement l'ensemble des installations qui auront la nature juridique d'immeubles par destination du fait de leur caractère indissociable de l'immeuble ou si leur enlèvement entraînerait une détérioration ou un préjudice esthétique ou fonctionnel audit immeuble,

Le **PRENEUR** les laissera et abandonnera au **BAILLEUR** ou à ses représentants, et ce, sans aucune indemnité.

- Concernant les équipements ou installations apportés ou réalisés par le **PRENEUR** dans les volumes concernés, présentant ayant la nature juridique de meubles au sens du Code civil,

Ils resteront la propriété du **PRENEUR** en fin de bail et celui-ci procédera à leur enlèvement à ses frais exclusifs.

4°) Constitution de droits réels

Le **PRENEUR** pourra grever son droit au présent bail et les aménagements qu'il aura réalisés, d'un privilège uniquement pour la garantie des emprunts qu'il contractera en vue de financer la réalisation ou l'amélioration des ouvrages situés sur les biens objet du présent bail.

Conformément aux dispositions de l'article 13-III-2° de la loi numéro 88-13 du 5 janvier 1988, le contrat constituant hypothèque devra, à peine de nullité, être approuvé par le **BAILLEUR**. Il est ici expressément rappelé que les emprunts ainsi souscrits seront pris en compte pour la détermination du montant maximum des garanties et cautionnement que le **BAILLEUR** sera autorisé à accorder.

En outre, seuls les créanciers hypothécaires bénéficiant des hypothèques ci-dessus visées pourront exercer des mesures conservatoires ou des mesures d'exécution sur les droits immobiliers résultant du bail. Le **BAILLEUR** aura la faculté de se substituer au **PRENEUR** dans la charge des emprunts en résiliant ou en modifiant le bail et la convention non détachable ci-dessus visée.

5°) Réparations-Entretien

Pendant tout le cours du bail, les réparations de toute nature à effectuer sur les biens loués et les aménagements effectués par le **PRENEUR** seront exclusivement engagées et supportées par ce dernier.

Aux fins de vérification de la parfaite exécution de cette obligation, le **BAILLEUR** pourra visiter ou faire visiter les biens loués par tout mandataire de son choix, une fois par an. A cette occasion, le **BAILLEUR** pourra faire vérifier le maintien de la conformité des constructions par rapport aux spécifications contractuelles.

Au cours du présent bail, le **PRENEUR** devra assurer la mise en conformité des immeubles, installations et aménagements contractuels ou ajoutés par ses soins aux normes, réglementations, techniques et administratives qui viendraient à être applicables au cours du présent bail, de telle sorte qu'à son issue, l'ensemble des immeubles, équipements et installations soient conformes à la réglementation alors en vigueur.

6°) Assurances.

Le **PRENEUR** devra maintenir assurés les lieux loués pour l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux et autres risques.

En outre, le **PRENEUR** devra souscrire, le cas échéant, une assurance de dommage-ouvrage au titre des travaux soumis à obligation d'une telle souscription.

En cas de défaillance du **PRENEUR** dans le paiement de ses primes, le **BAILLEUR** aura toujours le droit de se substituer à lui, à charge pour lui d'en rembourser le montant au **BAILLEUR**.

En cas de sinistre, le **PRENEUR** s'engage irrévocablement à employer l'indemnité versée à la reconstruction de la partie détruite ou à la réparation des dommages. Le **PRENEUR** s'engage à communiquer au **BAILLEUR**, à première demande de celui-ci, une copie de l'ensemble des polices d'assurances qu'il aura souscrites en exécution des présentes.

7°) Contributions et charges diverses

- Concernant les impôts, taxes.

Le **PRENEUR** devra acquitter exactement les impôts, contributions et taxes à sa charge personnelle.

- Contrat de fournitures de fluides, de maintenance, d'entretien et d'exploitation

La contribution aux diverses charges de fournitures de fluides, de maintenance, d'entretien et d'exploitation afférentes aux locaux occupés par le PRENEUR seront supportées par ce dernier.

En outre, le PRENEUR acquittera directement toutes consommations personnelles pouvant résulter d'abonnements individuels, de manière à ce que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété à ce sujet.

8°) Exclusion de responsabilité du BAILLEUR

Le PRENEUR renonce expressément à tout recours en responsabilité contre le BAILLEUR :

- en cas de vol, cambriolage ou tout acte criminel ou délictueux qui pourrait être commis dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble, sauf dans le cas où ces actes seraient commis par toute personne dont le BAILLEUR serait reconnu civilement responsable.

- en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone, le chauffage, les ascenseurs, monte-charge, sécurisation du site, etc.....

- en cas de trouble apporté à la jouissance du PRENEUR par la faute de tiers, quelle que soit leur qualité, sauf si ce ou ces tiers relèvent de la responsabilité du BAILLEUR, le PRENEUR devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le BAILLEUR.

- en cas d'inondation par refoulement d'égouts, humidité, infiltrations, fuites, le BAILLEUR n'étant aucunement responsable de tous dégâts ainsi occasionnés.

Etant ici précisé que l'exclusion de garantie, dérogatoire aux dispositions de l'article 1721 du Code civil, ne s'appliquera dans la relation contractuelle entre BAILLEUR et PRENEUR que dans la mesure où les vices ou défauts n'entraîneraient pas par leur nature, dans les prévisions des articles 1792 et suivants du Code civil

9°) Destruction des constructions par cas fortuit ou force majeure

Si les biens objets des présentes périssent par cas fortuit ou force majeure, les parties conviennent que les présentes pourront être résiliées à l'initiative de l'une ou l'autre des parties.

10°) Cession

Les droits résultant du présent bail ne pourront être cédés qu'avec l'agrément du BAILLEUR et qu'à une personne subrogée au PRENEUR dans les droits et obligations découlant du présent bail et pour la réalisation des projets ci-dessus exposés.

11°) Résiliation

Le BAILLEUR aura la faculté, si bon lui semble, de dénoncer le présent bail pour défaut d'exécution de l'une quelconque des charges et conditions de celui-ci, qu'elle soit conventionnelle ou légale, après écoulement d'un délai d'un mois consécutif à la délivrance d'une mise en demeure d'exécuter visant la présente clause et restée en tout ou partie infructueuse.

Le BAILLEUR notifiera la résiliation du présent bail par lettre recommandée avec accusé de réception.

La résiliation pourra être demandée par le BAILLEUR dans le cas d'un changement de destination par le PRENEUR des locaux loués ainsi que dans le cas où le mode d'utilisation des locaux loués par le PRENEUR entraînerait des dégradations rendant impropres les locaux à leur affectation et devant entraîner pour le BAILLEUR des frais de réparation et de remise en état très lourds.

Dans ce cas, il en avertira le **PRENEUR** au moins six mois avant la date d'effet de ladite résiliation par lettre recommandée avec demande d'avis de réception contenant le motif détaillé invoqué à l'appui de ladite résiliation.

Dans ce cas, le **PRENEUR** aura droit à une indemnité destinée à compenser le préjudice subi du fait de ladite résiliation.

12°) Issue du bail

Sous réserve des dispositions législatives et/ou réglementaires alors en vigueur, le **PRENEUR** et le **BAILLEUR** examineront un an avant la fin du bail l'opportunité et la possibilité de sa prorogation ou les modalités selon lesquelles une occupation des biens objet des présentes pourrait faire l'objet d'une mise à disposition au profit du **PRENEUR**.

En outre, le **BAILLEUR** pourra, si bon lui semble, et sans que le **PRENEUR** puisse prétendre à une quelconque indemnité dans le cas où aucune des solutions ci-dessus envisagées ne pourraient aboutir, prendre toute disposition pendant les derniers huit mois du bail aux fins d'assurer la continuité de l'exploitation des installations contractuelles.

Quelle que soit la cause de la fin du bail, à sa sortie, le **PRENEUR** devra restituer les lieux en bon état, conformément à l'état des lieux qui aura été dressé comme il est dit ci-dessus.

REDEVANCE

Le présent bail est consenti et accepté moyennant **L'EURO SYMBOLIQUE** pour tout prix et la remise au **BAILLEUR**, à l'expiration du bail, de l'ensemble des aménagements et améliorations exécutés par le **PRENEUR** dans les biens objet des présentes.

PACTE DE PREFERENCE

Le **BAILLEUR** fait réserve expresse au profit du **PRENEUR** qui accepte d'un droit de préférence en cas d'aliénation à titre onéreux de l'ensemble des volumes objets des présentes.

Ce pacte n'a pas vocation à s'appliquer en cas de changement ultérieur de la nature, de la destination ou de la consistance du ou des volumes objets du pacte.

Le droit de préférence est expressément convenu dans le cas de la cession à titre onéreux en pleine propriété du ou des seuls volumes objets des présentes et également dans le cas du même type de cession d'un ensemble immobilier dans lequel le ou lesdits volumes dont il s'agit se trouveraient inclus.

Si une vente amiable doit intervenir, le **PRENEUR** aura un droit de préférence pour se rendre acquéreur aux mêmes conditions, charges, modalités et prix que ceux auxquels le **BAILLEUR** aura traité, et qui devront lui être communiqués par courrier recommandé avec avis de réception en même temps que l'identité de la personne avec laquelle ces charges, modalités et prix auront été arrêtés.

Ledit courrier adressé en recommandé avec avis de réception devra préciser formellement qu'il est adressé en exécution des stipulations du présent bail, faute de quoi le délai ci-après ne s'ouvrira pas.

Le bénéficiaire du droit de préférence disposera alors d'un délai de trente jours à compter de la première présentation de cette lettre recommandée pour émettre sa position au sujet de ce droit de préférence et faire connaître au cédant, également courrier recommandé avec avis de réception, son acceptation.

La renonciation au droit de préférence pourra s'effectuer soit par simple lettre ou par le silence durant le délai fixé ci-dessus.

Si une adjudication intervient, le **PRENEUR** aura un droit de préférence pour se porter adjudicataire aux mêmes conditions, charges, modalités et prix que le dernier enchérisseur. Il ne pourra exercer son droit qu'aussitôt après l'extinction du dernier feu et avant la clôture du procès-verbal. Son silence équivaudra à une renonciation à son droit de préférence.

Pour lui permettre d'exercer son droit de préférence, le **PRENEUR** devra être informé de l'adjudication par courrier recommandé avec avis de réception au moins soixante jours avant la date fixée pour celle-ci.

A ce courrier, qui devra réitérer les modalités de l'exercice du pacte de préférence devra être jointe la copie du cahier des charges, ainsi que l'indication des date, lieu et heure fixés pour l'adjudication.

Le droit de préférence ainsi conféré ne pourra en aucun cas être cédé à un tiers.

La validité de ce pacte expirera aux termes du bail ci-dessus convenu.

En cas de violation du pacte, le bénéficiaire aura droit, à son choix exclusif, d'être substitué au tiers de bonne foi.

Les parties requièrent expressément le service de la publicité foncière de bien vouloir annoter le fichier de la présente clause au titre d'information des tiers.

Ledit pacte de préférence est évalué à DEUX CENTS EUROS (200,00 EUR).

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

La production de cet état est régie par les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement.

EXISTENCE D'UN PLAN SUR LES RISQUES NATURELS

L'arrêté préfectoral prévu à l'article L 125-5 III du Code de l'environnement et indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'information lors de la mutation de biens immobiliers sur les risques majeurs naturels prévisibles sont applicables, a été publié pour le département du ressort du **BIEN** objet des présentes le 16 janvier 2006, mis à jour le 20 septembre 2012.

ETAT DES RISQUES

Conformément aux dispositions de l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, l'état des risques fourni par le **BAILLEUR**, en date du 21 septembre 2015, et fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est demeuré ci-joint et annexé après mention (*Annexe 11*).

Il résulte des informations sur les risques majeurs naturels prévisibles pour ce qui concerne le **BIEN** objet des présentes qu'il est situé dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques naturels approuvé pour le risque retrait gonflement argile.

Il n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Il est situé dans une zone de sismicité très faible (zone 1).

Il n'est pas concerné par un plan de prévention des risques miniers.

A cet état sont également joints :

- La cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation du bien concerné sur le plan cadastral.
- La liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

Le **PRENEUR** déclare :

- avoir parfaite connaissance du contenu de l'ERNMT;
- avoir pu apprécier la nature des risques révélés par l'ERNMT ;

- que par la production de cet ERNMT le BAILLEUR a parfaitement rempli son obligation d'information sur les risques naturels, miniers, technologiques et de sismicité.

ABSENCE DE SINISTRE DONNANT LIEU A INDEMNITE

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le BAILLEUR déclare que, pendant la période où il a été propriétaire, l'immeuble n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Les parties déclarent être parfaitement informées des dispositions législatives et réglementaires en matière d'installations classées pour la protection de l'environnement et notamment de celles ci-après relatées:

« Art. L. 125-7. - 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.»

Etant ici précisé que le décret n'est pas encore paru à la date des présentes.

" Art. L. 514-20 - 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."

"Article L 541-1-1 : 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; Collecte : toute opération de ramassage des déchets en vue de leur transport vers une installation de traitement des déchets; Traitement : toute opération de valorisation ou d'élimination, y compris la préparation qui précède la valorisation ou l'élimination; (...).

"Article L 541-2 : 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."

"Art. L 541-4-1.-Ne sont pas soumis aux dispositions du présent chapitre: - les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés aux sols de manière permanente; (...)."

"Article L 541-23: Toute personne qui remet ou fait remettre des déchets à tout autre qu'une personne autorisée à les prendre en charge est solidairement responsable avec lui des dommages causés par ces déchets."

En outre, il résulte de l'article 154-2 du Code Minier:

"Le vendeur d'un terrain sur le tréfonds duquel une mine a été exploitée 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. A défaut de cette information, l'acheteur peut choisir soit de poursuivre la résolution de la vente, soit de se faire restituer une partie du prix, il peut aussi demander, aux frais du vendeur, la suppression des dangers ou des inconvénients qui compromettent un usage normal du terrain lorsque le coût de cette suppression ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de la vente.

Les dispositions du présent article s'appliquent également à toute forme de mutation immobilière autre que la vente. (...)"

En application des dispositions des articles L 514-20 et suivants du Code de l'Environnement, le BAILLEUR déclare :

- Qu'aucune installation classée soumise à autorisation ou enregistrement ni même déclaration au titre de la réglementation pour la protection de l'environnement (article L 514- 20 du Code de l'Environnement) n'a été exploitée dans l'immeuble ou dans les immeubles voisins ;

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

- Qu'à sa connaissance l'immeuble ne contient dans son sous-sol aucune cuve de quelque nature qu'elle soit ;

- Que l'immeuble n'est pas répertorié dans un périmètre de fouille archéologique ;

- Qu'aucune activité minière ou de carrière n'a été exercée par lui-même ou par les anciens propriétaires dans l'immeuble.

Et ainsi que les déclarations qui précèdent sont corroborées par l'examen et l'édition des bases de données BASIAS et BASOL relativement à l'immeuble objet des présentes et dont les fiches et carte sont ci-annexées après mention (Annexe 12)

D'autre part, BAILLEUR et PRENEUR déclarent que l'activité qui va être exercée dans l'ensemble immobilier objet du présent bail par le PRENEUR constitue

une installation classée soumise à autorisation auprès de la Préfecture au titre de la réglementation pour la protection de l'environnement (article L 514- 20 du Code de l'Environnement).

Une copie de ladite autorisation est demeurée annexée aux présentes après mention (Annexe 13).

PUBLICITE FONCIERE

Ce bail sera publié au service de la publicité foncière d'ALBI.

Il est précisé que le présent bail a le caractère de bail emphytéotique administratif, conformément aux dispositions des articles L 1311-2 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales.

La taxe de publicité foncière fixe de 125 euros sera perçue.

Pour la perception du salaire de Monsieur le Conservateur des Hypothèques, les parties déclarent que la valeur des constructions objets du bail est évaluée à XXXXXXXXXXXXXXXX.

Les parties rappellent que les déclarations ci-dessus sont faites uniquement pour déterminer la base de calcul des taxes, sans pour autant qu'il soit possible d'en tirer une quelconque conséquence à l'expiration du bail.

ELECTION DE DOMICILE

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

COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au BAILLEUR.

FRAIS

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

MENTION LEGALE 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, vos données 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 délégué 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 : Etude de Maîtres Marjorie LARTIGUE-CHABBERT et Philippe LANNES, Notaires associés à ALBI (Tarn), 18, Place Jean Jaurès
Téléphone : 05.63.38.86.86. Télécopie : 05.63.38.95.42. Courriel : lartigue.lannes@notaires.fr.

FORMALISME LIE 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 sur vingt-huit pages**Comprenant**

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

Paraphes

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

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

BAILLEUR	
-----------------	--

EMPHYTEOTE	
-------------------	--

NOTAIRE	
----------------	--