

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE L'ALBIGEOIS
SÉANCE DU 1^{er} JUILLET 2014 À 18 HEURES 30

N° 5 - 128 / 2014 : BAIL EMPHYTEOTIQUE POUR LES LOCAUX DE LA PLATEFORME MIMAUSA AU SEIN DE LA HALLE INNOPROD

L'An Deux Mille Quatorze, le 1^{er} juillet 2014

Le conseil de la communauté d'agglomération de l'Albigeois s'est réuni en mairie d'Albi le mardi 1^{er} juillet 2014 à 18 heures 30 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 Anne-Marie ROSÉ

Membres présents :

Membres titulaires : Mesdames, Messieurs, Stéphanie GUIRAUD-CHAUMEIL (pouvoir de Naïma MARENGO), Michel FRANQUES, Muriel ROQUES-ÉTIENNE (pouvoir de Michèle BARRAU-SARTRES), Philippe BONNECARRÈRE, Gisèle DEDIEU, Claude LECOMTE, Bruno LAILHEUGUE, Sylvie BASCOUL-VIALARD, Jean-Michel BOUAT, Geneviève PÉREZ, Steve JACKSON, Marie-Louise AT, Patrick BÉTEILLE, Frédéric ESQUEVIN, France GERBAL-MÉDALLE, Enrico SPATARO, Odile LACAZE, Élodie NADJAR (pouvoir de Patrice BEDIER), Fabien LACOSTE, Roland FOISSAC, Dominique MAS, Frédéric CABROLIER, Pierre DOAT, Najat DELPEYRAT, Éric GUILLAUMIN, Robert GAUTHIER, Delphine DESHAIES-GALINIÉ, Dominique SANCHEZ, Christian CHAMAYOU, Jacques ROYER, Francis SALABERT, Emmanuelle PIERRY, Claude JULIEN, Gérard POUJADE, Anne-Marie ROSÉ, Thierry MALLÉ, Thierry DUFOUR, Hélène MALAQUIN, Michel TRÉBOSC, Jean-Paul RAYNAUD, Delphine MAILLET-RIGOLET, Michel MARTY, Céline TAFELSKI, Blandine THUEL, Jean-François ROCHEDREUX, Robert AZAÏS.

Membres suppléants présents non votants : Mesdames, Messieurs, Alain COURTY, Thérèse BEAUCOURT, Rino GATEFIN, Françoise FEUGEAS, Jean-Charles BALARDY, Christian LAFON, Yves CHAPRON.

Membres excusés :

Membres titulaires : Mesdames, Messieurs, Naïma MARENGO (pouvoir à Stéphanie GUIRAUD-CHAUMEIL), Michèle BARRAU-SARTRES (pouvoir à Muriel ROQUES-ETIENNE), Patrice BEDIER (pouvoir à Elodie NADJAR), Sarah LAURENS, Stéphane BARDY.

Membres suppléants : Madame, Messieurs, Martine ALRAN-REY, Jacques ROUSSEL, Albert SARMAN, Thierry LAFUENTE.

Présents : 53

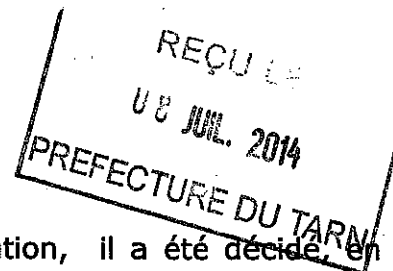
Votants : 46

SÉANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU MARDI 1^{ER} JUILLET 2014**N° 5 – 128 / 2014 : BAIL EMPHYTEOTIQUE POUR LES LOCAUX DE LA PLATEFORME MIMAUSA AU SEIN DE LA HALLE INNOPROD**

Pilote : Développement Économique

Autres services concernés : Affaires juridiques et marchés, Finances et Budget

Monsieur Claude LECOMTE, rapporteur



Dans le cadre du projet technopolitain et du soutien à l'innovation, il a été décidé, en 2009, de construire un Parc Scientifique et Technologique au cœur du Parc Technopolitain Albi-InnoProd ; ce dernier inclut notamment la halle technologique Innoprod qui a vocation à héberger les principaux acteurs de transfert et technologies du territoire et des porteurs de projets, autour de thématiques orientées vers les nouveaux matériaux, la mécatronique, ou encore l'utilisation industrielle des technologies du vide, L'objectif est de faire émerger de nouveaux projets de développement ou de création d'entreprises.

Cet outil technologique qui offre de nombreux équipements de pointe et des espaces de travail performants, représente un investissement de 5,2 M € TTC, assumé financièrement par la communauté d'agglomération.

La halle, d'une superficie de 2500 m² utiles, accueille déjà le CRITT CAAPI et le centre d'essai du Vide de la plateforme technologique « Centre d'essais du vide » du lycée Rascol.

La plateforme MIMAUSA de l'Ecole des Mines, dédiée aux nouveaux matériaux et procédés de mise en forme intégrera cet été la halle Innoprod. Cette 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 (Cf. délibération en date du 8 décembre 2009), à construire les locaux et à les mettre à disposition gracieusement de l'Ecole des Mines, dans le cadre d'un bail emphytéotique d'une durée de 18 ans.

En outre, une convention multipartite de fonctionnement de la plateforme MIMAUSA a été délibérée le 14 janvier 2014 et sera prochainement signée par l'ensemble des partenaires afin de définir la nature des activités de recherche et de transfert de technologie de la plateforme, prévoir les modalités d'accès et de fonctionnement et définir les organes de gouvernance de la plateforme.

La Technopole Albi-InnoProd et l'Agglomération sont partenaires et signataires de cette convention.

Aussi, je vous propose d'approuver le projet de bail emphytéotique administratif à conclure avec l'EMAC en vue de l'implantation de la plateforme MIMAUSA de l'école des Mines;

Le Conseil de 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 MIMAUSA,

VU la délibération du 10 avril 2012 portant la création de la régie immobilière Albi-InnoProd,

VU l'avis du bureau communautaire en date du 12 novembre 2013,

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 PRÉSENT EXPOSÉ,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, À L'UNANIMITÉ,

APPROUVE le bail emphytéotique à conclure avec l'école des Mines en vue de l'implantation de la plate-forme MIMAUSA ci-annexé,

DIT que les frais notariés afférents à la rédaction du BEA seront supportés par l'Ecole des Mines,

DIT que les frais notariés afférents à la rédaction de l'Etat Descriptif de Division en Volumes (EDDV) sont à la charge de la communauté d'agglomération de l'Albigeois

DIT que les recettes et les dépenses sont inscrites au budget annexe Immobilier Innoprod.

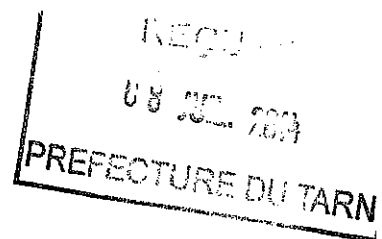
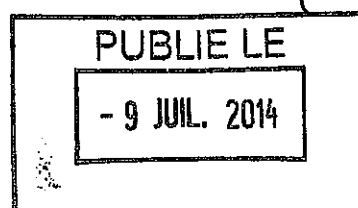
AUTORISE monsieur le président ou son représentant à procéder à la signature du bail emphytéotique administratif et de ses annexes (EDDV, cahier des charges, ...) et à accomplir toutes les formalités nécessaires pour l'occupation de la halle Innoprod.

Pour extrait conforme,
Fait le 1^{er} juillet 2014,

Le président,

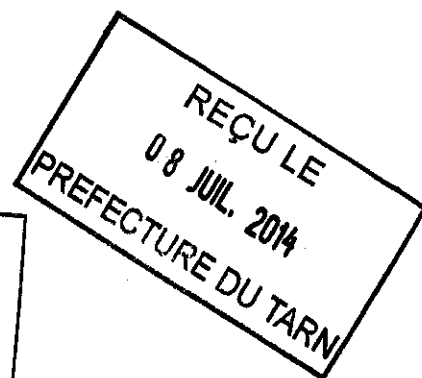
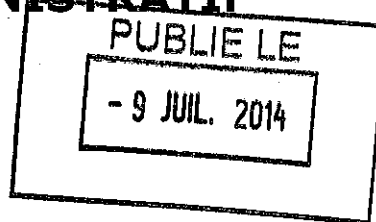


Philippe BONNECARRÈRE



PROJET DE BAIL

EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF



L'AN DEUX MILLE QUATORZE,
LE

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 "Eric AUBRY et Marjorie LARTIGUE-CHABBERT, 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
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX transmise à la Préfecture d'ALBI le XXXXXXXXXXXXXXXX et dont
un extrait certifié conforme du procès-verbal demeurera annexé aux présentes après mention.

Figurant ci-après sous la dénomination "**BAILLEUR**."

D'UNE PART

L'ECOLE NATIONALE SUPERIEURE DES MINES D'ALBI - CARMAUX,

MINES ALBI, ayant son siège social à ALBI (81000) Campus Jarlard, identifiée sous le numéro SIREN
198 112 005, 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 du 8 avril 2010 dont un extrait du procès-verbal demeurera annexé aux présentes après mention.

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 à 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

I- ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES :

Aux termes d'un acte contenant état descriptif de division en volumes reçu par Maître Marjorie LARTIGUE-CHABBERT, Notaire associé à ALBI, le XXXXXXXXXXXXXXXX, dont une copie authentique sera publiée préalablement aux présentes au service de la publicité foncière d'ALBI,

La **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE L'ALBIGEOIS** a procédé à une division en lots de volume de l'ensemble immobilier dépendant de la zone d'aménagement concertée dénommée "**Parc Technopolitain Albi-InnoProd**", ci-après plus amplement désignée, sise à **ALBI (Tarn)**, lieudit "**Jarlard**",

Figurant au cadastre de ladite commune sous les relations suivantes :

Préfixe Section N° Lieudit Surface

HY 195 Jarlard 00 ha 25 a 26 ca

En vingt-six (26) lots de volume ci-après désignés :

Lot volume numéro un (1) :

Le droit de tréfonds ou droit de propriété perpétuel de tout ce qui est en dessous de l'altitude 180,91 mètres N.G.F, inscrit à l'intérieur de la parcelle d'une surface de base de mille six cents vingt mètres carrés (1.620 m²), matérialisée par le niveau de la dalle moins une profondeur de 0,20 m., (Z dalle - 0,20 m. de profondeur).

Délimitée par les sommets **A-B-C-D-T-S-R-Q-P-O-E-F- G-H-I-J-K-L-M et N.**

Lot volume numéro deux (2) :

La propriété du volume à usage de laboratoires, situé au-dessus du lot numéro 1 d'une surface de base de cent cinquante-quatre mètres carrés (154 m²),

inscrit entre le niveau N.G.F 180,91 m. (constant au niveau inférieur) et le niveau N.G.F. 184,36 m. (constant au niveau supérieur). Délimitée par les sommets **F, G, H, M, N, E1, D1, H1 et F.**

Lot volume numéro trois (3) :

La propriété du volume à usage de cage d'escalier situé au-dessus du lot numéro 1 d'une surface de base de vingt et un mètres carrés (21 m²), inscrit entre le niveau N.G.F 180,91 m. (constant au niveau inférieur) et le niveau N.G.F. 187,91 m. (constant au niveau supérieur). Délimitée par les sommets **E1, D1, C1 et F1**

Lot volume numéro quatre (4) :

La propriété du volume à usage de laboratoire situé au-dessus du lot numéro 1 d'une surface de base de vingt-trois mètres carrés (23 m²), inscrit entre le niveau N.G.F 180,91 m. (constant au niveau inférieur) et le niveau N.G.F 185,20 m. (constant au niveau supérieur). Délimitée par les sommets **B1, C1, F1 et G1**.

Lot volume numéro cinq (5) :

La propriété du volume à usage d'atelier situé au-dessus du lot numéro 1 d'une surface de base de quatre-vingt-dix-neuf mètres carrés (99 m²), inscrit entre le niveau N.G.F 180,91 m. (constant au niveau inférieur) et le niveau N.G.F. 185,96 m. (constant au niveau supérieur). Délimitée par les sommets **A, B, C, C', B1, G1 et A**.

Lot volume numéro six (6) :

La propriété du volume à usage de grand atelier situé au-dessus du lot numéro 1 d'une surface de base de trois cents quatre-vingt et un mètres carrés (381 m²), inscrit entre le niveau N.G.F 180,91 m. (constant au niveau inférieur) et les niveaux N.G.F. allant de 189,52 m. à 189,73 m. pour sa partie supérieure. Délimitée par les sommets **C, D, E, F, H1, D1, C1, B1 et C'**.

Lot volume numéro sept (7) :

La propriété du volume à usage d'atelier situé au-dessus du lot numéro 1 d'une surface de base de quarante-huit mètres carrés (48 m²), inscrit entre le niveau N.G.F 180,91 m. (constant au niveau inférieur) et le niveau N.G.F. 187,11 m. (constant au niveau supérieur). Délimitée par les sommets **D, A1, Z, Y et D**

Lot volume numéro huit (8) :

La propriété du volume à usage de grand atelier situé au-dessus du lot numéro 1 d'une surface de base de quatre cents quatre mètres carrés (404 m²), inscrit entre le niveau N.G.F 180,91 m. (constant au niveau inférieur) et les niveaux N.G.F. allant de 189,52 m. à 189,73 m. pour sa partie supérieure. Délimitée par les sommets **A1, T, T', U, X, O, E, Y, Z et A1**.

Lot volume numéro neuf (9) :

La propriété du volume à usage d'atelier situé au-dessus du lot numéro 1 d'une surface de base de cent trente-sept mètres carrés (137 m²), inscrit entre le niveau N.G.F 180,91 m. (constant au niveau inférieur) et le niveau N.G.F. 184,36 m. (constant au niveau supérieur) délimitée par les sommets **R, S, T, T', U, V et R**.

Lot volume numéro dix (10) :

La propriété du volume à usage de cage d'escalier situé au-dessus du lot numéro 1 d'une surface de base de vingt-deux carrés (22 m²), inscrit entre le niveau N.G.F 180,91 m. (constant au niveau inférieur) et le niveau N.G.F. 187,91 m. (constant au niveau supérieur). Délimitée par les sommets **U, V, W, X et U**.

Lot volume numéro onze (11) :

La propriété du volume à usage de bureaux, situé au-dessus du lot numéro 1 d'une surface de base de deux cents treize mètres carrés (213 m²), inscrit entre le niveau N.G.F 180,91 m. (constant au niveau inférieur) et le niveau N.G.F 187,91 m. (constant au niveau supérieur). Délimitée par les sommets **O, P, Q, W, X et O**.

Lot volume numéro douze (12) :

La propriété du volume à usage de bureaux, situé en partie au-dessus du lot numéro 2 d'une surface de base de cent vingt-cinq mètres carrés (125 m²), inscrit entre le niveau N.G.F 184,36 m. (constant au niveau inférieur) et le niveau N.G.F. 187,91 m. (constant au niveau supérieur). Délimitée par les sommets **M, N, E1, D1, H1, M1, N1, O1, P1 et M**.

Lot volume numéro treize (13) :

La propriété du volume à usage de terrasse, situé en partie au-dessus du lot numéro 24 d'une surface de base de cent dix-sept mètres carrés (117 m²), inscrit entre le niveau N.G.F 184,36 m. (constant au niveau inférieur) et le niveau N.G.F. 187,91 m. (constant au niveau supérieur). Délimitée par les sommets **H, I, J, K, L, M, P1 et H**.

Lot volume numéro quatorze (14) :

Le droit de superficie, situé au-dessus du lot numéro 2, ou droit de propriété perpétuel de tout ce qui est au-dessus de 187,91 m. N.G.F, inscrit à l'intérieur de la parcelle d'une surface de base de deux cents soixante et onze mètres carrés (271 m²). Délimitée par les sommets **F, G, H, I, J, K, L, M, N, E1, D1, H1 et F**.

Lot volume numéro quinze (15) :

Le droit de superficie, situé au-dessus du lot numéro 3, ou droit de propriété perpétuel de tout ce qui est au-dessus de 187,91 m. N.G.F, inscrit à l'intérieur de la parcelle d'une surface de base de vingt et un mètres carrés (21 m²). Délimitée par les sommets **E1, D1, C1 et F1**.

Lot volume numéro seize (16) :

Le droit de superficie, situé au-dessus du lot numéro 4, ou droit de propriété perpétuel de tout ce qui est au-dessus de 185,20 m. N.G.F, inscrit à l'intérieur de la parcelle d'une surface de base de vingt-trois mètres carrés (23 m²). Délimitée par les sommets **B1, C1, F1 et G1**.

Lot volume numéro dix-sept (17) :

Le droit de superficie, situé au-dessus du lot numéro 5, ou droit de propriété perpétuel de tout ce qui est au-dessus de 185,96 m. N.G.F, inscrit à l'intérieur de la parcelle d'une surface de base de quatre-vingt-dix-neuf mètres carrés (99 m²). Délimitée par les sommets **A, B, C, C', B1, G1 et A.**

Lot volume numéro dix-huit (18) :

Le droit de superficie, situé au-dessus du lot numéro 6, ou droit de propriété perpétuel de tout ce qui est au-dessus des altitudes allant de 189,52 m. à 189,73 m. N.G.F, inscrit à l'intérieur de la parcelle d'une surface de base de trois cents quatre-vingt-un mètres carrés (381 m²). Délimitée par les sommets **C, D, E, F, H1, D1, C1, B1 et C'.**

Lot volume numéro dix-neuf (19) :

Le droit de superficie, situé au-dessus du lot numéro 7, ou droit de propriété perpétuel de tout ce qui est au-dessus de 187,11 m. N.G.F, inscrit à l'intérieur de la parcelle d'une surface de base de quarante-huit mètres carrés (48 m²). Délimitée par les sommets **D, A1, Z, Y et D.**

Lot volume numéro vingt (20) :

Le droit de superficie, situé au-dessus du lot numéro 8, ou droit de propriété perpétuel de tout ce qui est au-dessus des altitudes allant de 189,52 m. à 189,73 m. N.G.F, inscrit à l'intérieur de la parcelle d'une surface de base de quatre cents quatre mètres carrés (404 m²). Délimitée par les sommets **A1, T, T', U, X, O, E, Y, Z et A1.**

Lot volume numéro vingt et un (21) :

Le droit de superficie, situé au-dessus du lot numéro 9, ou droit de propriété perpétuel de tout ce qui est au-dessus de 184,36 m. N.G.F, inscrit à l'intérieur de la parcelle d'une surface de base de cent trente-sept mètres carrés (137 m²). Délimitée par les sommets **R, S, T, T', U, V et R.**

Lot volume numéro vingt-deux (22) :

Le droit de superficie, situé au-dessus du lot numéro 10, ou droit de propriété perpétuel de tout ce qui est au-dessus de 187,91 m. N.G.F, inscrit à l'intérieur de la parcelle d'une surface de base de vingt-deux mètres carrés (22 m²). Délimitée par les sommets **U, V, W, X et U.**

Lot volume numéro vingt-trois (23) :

Le droit de superficie, situé au-dessus du lot numéro 11, ou droit de propriété perpétuel de tout ce qui est au-dessus de 187,91 m. N.G.F, inscrit à l'intérieur de la parcelle d'une surface de base de deux cents treize mètres carrés (213 m²). Délimitée par les sommets **O, P, Q, W, X et O.**

Lot volume numéro vingt-quatre (24) :

La propriété du volume à usage de laboratoires, situé au-dessous du lot numéro 13 d'une surface de base de cent dixsept mètres carrés (117 m2), inscrit entre le niveau N.G.F 180,91m.(constant au niveau inférieur) et le niveau N.G.F 184,06 m (constant au niveau supérieur). Délimitée par les sommets **H, I, J, K, L, M, P1 et H.**

Lot volume numéro vingt-cinq (25) :

La propriété du volume à usage de local gaz, situé au-dessus du lot numéro 1 d'une surface de base de neuf mètres carrés (9 m2), inscrit entre le niveau N.G.F 180,91m.(constant au niveau inférieur) et le niveau N.G.F 185,20 m (constant au niveau supérieur). Délimitée par les sommets **I1, J1, K1, L1 et I1.**

Lot volume numéro vingt-trois (26) :

La propriété du volume à usage de salle commune, situé en partie au-dessus du lot numéro 2 d'une surface de base de vingt-neuf mètres carrés (29 m2), inscrit entre le niveau N.G.F 184,36.(constant au niveau inférieur) et le niveau N.G.F 187,91 m (constant au niveau supérieur). Délimitée par les sommets **M1, N1, O1, P1, H, G, F et M1.**

Il est précisé qu'aucune indivision n'existe entre les volumes ci-dessus créés et que, par ailleurs, le sol n'a pas été mis en indivision forcée, aucune quote-part indivise dans la propriété du sol n'étant attribuée aux volumes ci-dessus désignés.

Outre les servitudes constituées entre les volumes en raison de la superposition et de l'imbrication des ouvrages composant l'ensemble immobilier, lesdites servitudes étant ci-après plus amplement visées, il a également été constitué aux termes dudit acte contenant état descriptif de division en volumes, une servitude dans les termes ci-après littéralement retranscrits :

"SERVITUDE DE PASSAGE PARTICULIÈRE

Afin de permettre au propriétaire ou au titulaire de droit réel des volumes numéros DEUX (2), TROIS (3), QUATRE (4), CINQ 5, SIX (6) et DOUZE (12) (fonds dominant) leurs ayants droit ou cause, d'accéder auxdits lots depuis l'avenue Pierre Gilles de Gennes, il est constitué, à titre de servitude réelle et perpétuelle, un droit de passage à tous usages au profit desdits lots sur les parcelles cadastrées section HY numéros 181 et 196 (fonds servants), appartenant à la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois. L'assiette de cette servitude sera constituée par l'entière parcelle cadastrée section HY numéro 181 et par XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Telle que cette servitude figure en teinte sur le plan cadastral portant modification du parcellaire cadastral demeuré ci-joint et annexé aux présentes après mention.

Charges et conditions

La servitude présentement constituée aura lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et particulièrement sous les conditions et modalités d'exercice suivantes, savoir :

1 - Le droit de passage concédé pourra être exercé en tout temps et à toute heure, sans aucune restriction, par les propriétaires ou les titulaires de droits réels des lots numéros DEUX (2), TROIS (3), QUATRE (4), CINQ (5), SIX (6), DOUZE (12), et VINGT CINQ (25) leurs employés, leurs invités et visiteurs, puis ultérieurement et dans les mêmes conditions, par les propriétaires successifs ou titulaires de droits réels successifs du fonds dominant, pour se rendre à celui-ci et en revenir à pieds, avec ou sans véhicules, à moteur ou non, sans aucune limitation, et pour tous les besoins actuels et futurs d'exploitation dudit fonds. Le tout à charge de prendre toutes les précautions utiles pour ne pas détériorer le sol de la bande de terrain servant de passage, de ne pas y faire de dépôt quelconque, de ne pas l'encombrer de façon à ce que ce passage puisse être utilisé à tout moment, sans encombre ni difficulté. Ce droit de passage est assorti de la possibilité de stationner sur les emplacements de parking prévus à cet effet devant la halle. Le stationnement est libre, aucune place de stationnement n'étant réservée à cet effet au bénéficiaire de la présente servitude.

2 - S'il était décidé de placer des portails d'accès au chemin et au fonds dominant, ces derniers devraient toujours être refermés après leur ouverture. À défaut d'une fermeture immédiate aussitôt le passage intervenu, le propriétaire du fonds dominant serait personnellement responsable des dommages de toute nature pouvant résulter du non-respect, par lui-même ou par ceux ayant exercé le droit de passage, de l'obligation de fermeture desdits portails.

3 - Les frais d'usage, d'entretien et les travaux qui, dans l'avenir se révéleront nécessaires au bon état de viabilité de l'ensemble de l'assiette de ce passage, ainsi que ceux ayant trait tant à l'entretien ou au remplacement du portail donnant sur l'avenue Pierre Gilles de Gennes, s'il était décidé ultérieurement d'en faire placer un, qu'aux frais d'éclairage éventuels, seront supportés conformément aux dispositions du cahier des charges contenu dans le présent acte.

Désignation des biens concernés

Des biens immobiliers formant les fonds servants :

Sur la Commune d'ALBI (Tarn), au lieudit « Jarlard »,

Deux parcelles de terre,

Identifiées au cadastre rénové de ladite commune sous les relations suivantes :

Section N° Lieudit Surface

HY 181 Jarlard 00 ha 13 a 27ca

HY 196 Jarlard 01 ha 92 a 02ca

De l'ensemble immobilier dont dépendent le fonds dominant :

Dans un ensemble immobilier dénommé **"LA HALLE TECHNOLOGIQUE"**, placé sous le régime de la division en volumes, édifié sur une parcelle figurant au cadastre de ladite commune sous les relations suivantes :

Préfixe Section N° Lieudit Surface

HY 195 Jarlard 00 ha 25 a 26 ca

Désignation des volumes :

Lot volume numéro deux (2) :

La propriété du volume à usage de laboratoires, situé au-dessus du lot numéro 1 d'une surface de base de cent cinquante-quatre mètres carrés (154 m²), inscrit entre le niveau N.G.F 180,91 m. (constant au niveau inférieur) et le niveau N.G.F. 184,36 m. (constant au niveau supérieur). Délimitée par les sommets **F, G, H, M, N, E1, D1, H1 et F.**

Lot volume numéro trois (3) :

La propriété du volume à usage de cage d'escalier situé au-dessus du lot numéro 1 d'une surface de base de vingt et un mètres carrés (21 m²), inscrit entre le niveau N.G.F 180,91 m. (constant au niveau inférieur) et le niveau N.G.F. 187,91 m. (constant au niveau supérieur). Délimitée par les sommets **E1, D1, C1 et F1**

Lot volume numéro quatre (4) :

La propriété du volume à usage de laboratoire situé au-dessus du lot numéro 1 d'une surface de base de vingt-trois mètres carrés (23 m²), inscrit entre le niveau N.G.F 180,91 m. (constant au niveau inférieur) et le niveau N.G.F 185,20 m. (constant au niveau supérieur). Délimitée par les sommets **B1, C1, F1 et G1.**

Lot volume numéro cinq (5) :

La propriété du volume à usage d'atelier situé au-dessus du lot numéro 1 d'une surface de base de quatre-vingt-dix-neuf mètres carrés (99 m²), inscrit entre le niveau N.G.F 180,91 m. (constant au niveau inférieur) et le niveau N.G.F. 185,96 m. (constant au niveau supérieur). Délimitée par les sommets **A, B, C, C', B1, G1 et A.**

Lot volume numéro six (6) :

La propriété du volume à usage de grand atelier situé au-dessus du lot numéro 1 d'une surface de base de trois cents quatre-vingt et un mètres carrés (381 m²), inscrit entre le niveau N.G.F 180,91 m. (constant au niveau inférieur) et les niveaux N.G.F. allant de 189,52 m. à 189,73 m. pour sa partie supérieure. Délimitée par les sommets **C, D, E, F, H1, D1, C1, B1 et C'.**

Lot volume numéro douze (12) :

La propriété du volume à usage de bureaux, situé en partie au-dessus du lot numéro 2 d'une surface de base de cent vingt-cinq mètres carrés (125 m²), inscrit entre le niveau N.G.F 184,36 m. (constant au niveau inférieur) et le niveau N.G.F. 187,91 m. (constant au niveau supérieur). Délimitée par les sommets **M, N, E1, D1, H1, M1, N1, O1, P1 et M.**

Lot volume numéro vingt-cinq (25) :

La propriété du volume à usage de local gaz, situé au-dessus du lot numéro 1 d'une surface de base de neuf mètres carrés (9 m²), inscrit entre le niveau N.G.F 180,91m.(constant au niveau inférieur) et le niveau N.G.F 185,20 m (constant au niveau supérieur). Délimitée par les sommets I1, J1, K1, L1 et I1.

Références de publicité foncière :

Pour les références de publicité foncière, il est renvoyé au paragraphe « origine de propriété ».

Formalités

La présente constitution de servitude sera soumise à la formalité de publicité foncière au bureau des hypothèques compétent.

Pour les besoin de la publicité foncière la présente constitution de servitude est évaluée à la somme de 75 euros."

II- OBJET DU BAIL

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 la plateforme "MIMAUSA" dédiée aux nouveaux matériaux et procédés de mise en forme 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 forme 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 concerne l'équipement de la plateforme de recherche et d'innovation MIMAUSA, La plate-forme fera partie intégrante des installations de recherche de l'Institut Clément Ader et seront accessibles à l'ensemble des personnels de cet Institut. Les plates-formes auront un rôle diffusant vers les PME innovantes en mise en oeuvre 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.

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 (81000) Parc Technopolitain Albi-InnoProd,

8 avenue Pierre Gilles de Gennes,

Dans un ensemble immobilier dénommé "**LA HALLE TECHNOLOGIQUE**", placé sous le régime de la division en volumes, édifié sur une parcelle figurant au cadastre de ladite commune sous les relations suivantes :

Préfixe Section N° Lieudit Surface

HY 195 Jarlard 00 ha 25 a 26 ca

Désignation des locaux loués :

Lot volume numéro deux (2) :

La propriété du volume à usage de laboratoires, situé au-dessus du lot numéro 1 d'une surface de base de cent cinquante-quatre mètres carrés (154 m²), inscrit entre le niveau N.G.F 180,91 m. (constant au niveau inférieur) et le niveau N.G.F. 184,36 m. (constant au niveau supérieur). Délimitée par les sommets **F, G, H, M, N, E1, D1, H1 et F.**

Lot volume numéro trois (3) :

La propriété du volume à usage de cage d'escalier situé au-dessus du lot numéro 1 d'une surface de base de vingt et un mètres carrés (21 m²), inscrit entre le niveau N.G.F 180,91 m. (constant au niveau inférieur) et le niveau N.G.F. 187,91 m. (constant au niveau supérieur). Délimitée par les sommets **E1, D1, C1 et F1**

Lot volume numéro quatre (4) :

La propriété du volume à usage de laboratoire situé au-dessus du lot numéro 1 d'une surface de base de vingt-trois mètres carrés (23 m²), inscrit entre le niveau N.G.F 180,91 m. (constant au niveau inférieur) et le niveau N.G.F 185,20 m. (constant au niveau supérieur). Délimitée par les sommets **B1, C1, F1 et G1.**

Lot volume numéro cinq (5) :

La propriété du volume à usage d'atelier situé au-dessus du lot numéro 1 d'une surface de base de quatre-vingt-dix-neuf mètres carrés (99 m²), inscrit entre le niveau N.G.F 180,91 m. (constant au niveau inférieur) et le niveau N.G.F. 185,96 m.

(constant au niveau supérieur). Délimitée par les sommets **A, B, C, C', B1, G1 et A.**

Lot volume numéro six (6) :

La propriété du volume à usage de grand atelier situé au-dessus du lot numéro 1 d'une surface de base de trois cents quatre-vingt et un mètres carrés (381 m²), inscrit entre le niveau N.G.F 180,91 m. (constant au niveau inférieur) et les niveaux N.G.F. allant de 189,52 m. à 189,73 m. pour sa partie supérieure. Délimitée par les sommets **C, D, E, F, H1, D1, C1, B1 et C'.**

Lot volume numéro douze (12) :

La propriété du volume à usage de bureaux, situé en partie au-dessus du lot numéro 2 d'une surface de base de cent vingt-cinq mètres carrés (125 m²), inscrit entre le niveau N.G.F 184,36 m. (constant au niveau inférieur) et le niveau N.G.F. 187,91 m. (constant au niveau supérieur). Délimitée par les sommets **M, N, E1, D1, H1, M1, N1, O1, P1 et M.**

Lot volume numéro vingt-cinq (25) :

La propriété du volume à usage de local gaz, situé au-dessus du lot numéro 1 d'une surface de base de neuf mètres carrés (9 m²), inscrit entre le niveau N.G.F 180,91m.(constant au niveau inférieur) et le niveau N.G.F 185,20 m (constant au niveau supérieur). Délimitée par les sommets **I1, J1, K1, L1 et I1.**

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**", cidessus relatée en l'exposé qui précède.

Plans

Un extrait de plan cadastral de l'ensemble immobilier est annexé aux présentes après mention.

Le plan de masse du rez de chaussée, le plan des coupes transversales ainsi que de la coupe longitudinale sont demeurés annexés aux présentes après mention.

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.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES

Cet ensemble immobilier a fait l'objet d'un état descriptif aux termes duquel il a été procédé à une division en vingt-six (26) volumes, délimités par des cotes géométriques, ne comportant aucune quote-part indivise de parties communes, mais

seulement liés entre eux par des relations de servitudes créées tant pour tenir compte de leur imbrication et de leur superposition, que pour permettre l'utilisation rationnelle de certains éléments ou services.

Cet état descriptif de division en volumes a été établi aux termes d'un acte reçu par Maître LARTIGUE-CHABBERT notaire à ALBI le dont une copie authentique est en cours de publication au service de la publicité foncière d'ALBI.

Effet relatif

Acquisition suivant acte reçu par Maître Eric AUBRY, Notaire associé à ALBI, le 25 juillet 2008, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques d'ALBI, le 11 septembre 2008, volume 2008P, numéro 5546.

Création de la Z.A.C. "PARC TECHNOPOLITAIN Albi InnoProd"

Le **BAILLEUR** déclare que la création de la Zone d'Aménagement Concertée dénommée "**Parc Technopolitain Albi-InnoProd**" dans laquelle sont compris les lots volumes objets 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 LARTIGUECHABBERT 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 TECHNOPLITAIN 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.

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 desdits biens, telle qu'elle est contenue dans l'acte reçu par Maître Eric AUBRY, Notaire associé à ALBI, le 25 juillet 2008, cidessus analysé, se trouve ci-après littéralement retranscrite :

"a 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, cidessus 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.

Ausit 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."

■ En ce qui concerne les parcelles cadastrées sous les numéros 11, 12 et 13 de la section HY et 10, 11, 12, 19, 24 à 37 de la section IR

Lesdites parcelles appartiennent à la Commune d'ALBI pour les avoir reçues en échange d'immeubles lui appartenant, aux termes d'un acte administratif de Monsieur le Maire d'ALBI en date du 14 juin 1995, du :

CREDIT IMMOBILIER DU TARN, société anonyme au capital de 250.000

Francs, dont le siège est à ALBI (Tarn), 1, boulevard Lacombe, immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés d'ALBI sous le numéro B 085 720 662.

Cet échange a eu lieu à charge par la Commune d'ALBI d'une soulte d'un montant de UN MILLION SEPT CENT SOIXANTE QUATRE MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT QUINZE FRANCS (1.764.595,00 FRS) soit une contre-valeur de DEUX CENT SOIXANTE NEUF MILLE DIX EUROS ET SOIXANTE DIX SEPT CENTS (269.010,77 EUR) payable aussitôt après accomplissement des formalités de publicité foncière dudit acte pour la moitié et au plus tard le 31 décembre 1995 pour l'autre moitié, l'ensemble payé depuis, ainsi déclaré par le VENDEUR qui s'oblige à en justifier à première demande et à ses frais.

Audit acte, chacune des parties a renoncé pour ce qui la concernait à l'action en répétition et elles ont fait les déclarations d'usage concernant leurs éléments d'identification et capacité.

Cet acte a été publiée au bureau des hypothèques d'ALBI, le 12 juillet 1995 volume 1995P, numéro 3791.

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

Antérieurement lesdites parcelles appartenaient au CREDIT IMMOBILIER DU TARN, pour ce dernier les avoir acquises avec parcelles, aux termes d'un acte reçu

par Maître COCHELIN, Notaire associé à ALBI (Tarn), le 19 février 1987, de :
La CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE D'ALBI, Etablissement
Public créé par décret du 13 mars 1872, dont le siège est à ALBI (Tarn), 14, rue
Timbal,

Moyennant un prix payé comptant aux termes dudit acte qui en, contient
quittance.

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 25 février 1987, volume 4308, numéro 3.

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

L'origine de propriété plus antérieure desdites parcelles, telle qu'elle est
contenue dans l'acte reçu par lesdits Maître COCHELIN, le 19 février 1987, ci-dessus
analysé, se trouve ci-après littéralement retranscrite :

"Ces parcelles qui constituaient la propriété rurale dite "du Vignaud de
Villefort", appartiennent à la CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE D'ALBI,
par suite de l'acquisition qui en a été faite, pour son compte, par Monsieur Pierre
LEGRIX, Président de ladite Chambre, spécialement autorisé à cet effet par un
délibération des Membres Titulaires de la Compagnie Consulaire en date du 24
janvier 1977,

De Madame Jaquette Marie Joséphe Emilie Thérèse Elie TAPIE de
CELEYRAN, née à VINDRAC (Tarn) le neuf juin mil neuf cent douze, demeurant à
ALBI, 14, rue Toulouse Lautrec, épouse de Monsieur Michel Pierre Jean du VIGNAUD
de VILLEFORT des VORIES, avec lequel elle était mariée sous le régime de la
séparation de biens, aux termes d'un contrat de mariage reçu par Maître
MALPHETTES, notaire à ALBI, le vingt-deux juin mil neuf cent quarante six,
préalablement à leur union célébrée à la mairie d'ALBI, le même jour,
Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean ASPECT, notaire associé de la
Société Civile Professionnelle "Michel MALAVAL et Jean ASPECT, titulaire d'un office
notarial ayant son siège à ALBI, 26 rue de Genève, le quatre février mil neuf cent
soixante dix sept.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé partie comptant et le
surplus payable au plus tard le 31 mars 1977.

En garantie du paiement de la partie du prix payable à terme, Madame du
VIGNAUD de VILLEFORT des VORIES s'était réservée le privilège de vendeur et
l'action résolutoire. Toutefois, elle avait dispensé le notaire de faire inscrire ces
garanties, se réservant la faculté de la faire ultérieurement si elle le jugeait opportun.
L'acquisition ci-dessus analysée au eu lieu sous diverses conditions et
notamment celle suivante, littéralement rapportée.

"Si la CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE D'ALBI procédait à la
"démolition des bâtiments dépendant de la propriété vendue, Madame du VIGNAUD
"de VILLEFORT des VORIES aurait le droit de prélever sans indemnité ni diminution
"de prix, tel matériaux qu'il lui plairait, de quelque manière qu'il soit à charge pour elle
"de les retirer à ses frais.

"L'acquéreur devrait aviser dans ce cas Madame du VIGNAUD de
"VILLEFORT des VORIES de la date fixée pour la démolition."

A cet égard, la C.C.I. d'ALBI déclare que le droit réservé à Madame du
VIGNAUD de VILLEFORT des VORIES était un droit attaché à sa personne, et que ce
droit s'est éteint par suite du décès de ladite dame survenu à ALBI, le vingt décembre
mil neuf cent quatre vingt un.

La C.C.I. d'ALBI déclare faire son affaire personnelle de toutes difficultés
éventuelles pouvant naître de la clause ci-dessus rappelée, et ce, de telle manière
que le CREDIT IMMOBILIER du TARN ne puisse jamais être recherché ni inquiété à
ce sujet.

Une expédition de l'acte ci-dessus analysé a été publiée au Bureau des
Hypothèques d'ALBI, le 17 février 1977, volume 2896, N°1.

Sur cette publication et à la date du 6 avril 1977, Monsieur le Conservateur
des Hypothèques d'ALBI a délivré un état négatif de droits inscrits ou publiés, du chef:
1/ de la venderesse et des époux HERMET-GASC, précédents propriétaire,
en ce qui concerne la parcelle figurant à l'ancien cadastre sous le N° 310p de la
Section B5 ;

2/ et du chef de la venderesse seule en ce qui concerne les autres
immeubles."

■ En ce qui concerne les parcelles cadastrées sous les numéros 8 et 9 de la
section HY

Lesdites parcelles appartiennent à la Commune d'ALBI pour les avoir
acquises aux termes d'un acte reçu par Maître Bernard BOCQUET, Notaire associé à
ALBI (Tarn), le 18 mars 2005, suite à une décision de préemption en date du 30
décembre 2004, portant le numéro 1073, de :

Madame Patricia Georgette Suzanne DURAND, aide à domicile, épouse de
Monsieur Raymond Albert SANDRAL, demeurant à ALBI (Tarn), Chemin de la
Teulière,

Née à NANTES (Loire-Atlantique) le 26 janvier 1957,

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 étatcivil,
éléments d'identification et capacité.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques

d'ALBI, le 20 avril 2005 volume 2005P, numéro 2490.

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

Le VENDEUR déclare qu'il résulte de la décision de préemption ci-dessus visée, notamment ce qui suit littéralement retranscrit :

"Considérant ;

que le 05/11/2004, Mme Patricia DURAND, épouse SANDRAL a souscrit une déclaration d'Intention d'Aliéner en vue de la vente d'un ensemble immobilier lui appartenant, d'une superficie bâtie de 95 m², cadastré section HY 8 et 9, pour une contenance de 4 286 m², au prix de 122 000,00€

qu'il convient d'acquérir les parcelles section HY 8 et 9 en vue d'organiser l'extension et l'accueil des activités économiques.

Les parcelles susvisées, se situent dans le périmètre de la future technopole déclarée d'intérêt communautaire.

Ce projet de création de Technopole, localisé à proximité de l'école des Mines d'Albi-Carmaux a pour objectif de proposer une réponse adaptée aux perspectives de croissance de l'enseignement, de la recherche publique ou privée, de créer des conditions favorables à l'implantation de services de proximité et d'activités d'ingénierie pour le secteur industriel ; de susciter la mise en oeuvre de structures d'incubation favorisant le développement de nouvelles activités, d'offrir aux entreprises en phase de croissance et de développement un environnement favorable à l'innovation dans les domaines clés du produit et du processus de production.

Ce projet, au delà de son importance primordiale pour le développement économique futur du Pays Albigeois a également un rôle majeur à assurer dans le développement urbain de l'agglomération.

Décide en conséquence :

d'exercer le droit de préemption sur la propriété Patricia DURAND épouse SANDRAL, située Chemin de la Teulière, et cadastrée section HY0008, HY0009, au prix de 122 000,00 €.

de prélever les sommes nécessaires au budget de l'exercice en cours chapitre 21-824 article : 2138"

L'ACQUEREUR s'oblige expressément à respecter l'utilisation desdites parcelles, de sorte que le droit de rétrocession prévu par le Code de l'Urbanisme n'ait pas vocation à s'appliquer.

L'origine de propriété antérieure desdites parcelles, telle qu'elle est contenue dans l'acte reçu par ledit Maître BOCQUET, le 18 mars 2005, ci-dessus analysé, se trouve ci-après littéralement retranscrite :

"L'immeuble ci-dessus désigné appartient à Madame SANDRAL, née DURAND, par suite des faits et actes suivants :

1 - Suivant acte reçu par Maître COCHELIN, notaire à ALBI, le vingt-neuf

décembre mil neuf cent quatre vingt dix neuf, dont une 'expédition a été publiée au bureau des hypothèques d'ALBI, le 4 février 2000, volume 2000P, n° 804,

Madame Suzanne Juliette Augusta DURAND, retraitée, épouse de Monsieur André Marcel Marie Emile DAUZATS, demeurant à ALBI, Chemin de la Teulière, A fait donation à Madame SANDRAL, sa nièce, de la NUE-PROPRIETE, pour y réunir l'usufruit au jour de son décès; de l'immeuble ci-dessus désigné.

Aux termes de cet acte, est intervenu le conjoint de la donatrice pour déclarer avoir parfaite connaissance dudit acte et accepter la réserve d'usufruit consentie à son profit, et pour reconnaître sur le bien donné était le logement de la famille et donner son consentement à la donation.

II - Madame Suzanne Juliette Augusta DURAND, en son vivant retraitée, épouse de Monsieur André Marcel Marie Emile DAUZATS, demeurant à ALBI (81000), Chemin de la Teulière - née à TOULOUSE (31000), le 16 décembre 1922 - est décédée à ALBI, le deux avril deux mille,

LAISSANT, à défaut d'ascendants, d'enfants légitimes, naturels ou adoptifs, ou descendants d'eux, et par conséquent d'héritier réservataire son conjoint survivant: Monsieur André Marcel Marie Emile DAUZATS, retraité, demeurant à ALBI (81000) chemin de la Teulière.

Né à ALBI (81000) le 30 janvier 1923.

Veuf et non remarié de Madame Suzanne Juliette Augusta DURAND. De nationalité française.

. Commun en biens meubles et acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie d'ALBI, le 20 octobre 1945,

. Donataire, en vertu de l'acte reçu par Maître MALAVAL, Notaire à ALBI, le 18 novembre 1993, enregistré, de la pleine propriété de l'universalité des biens et droits mobiliers et immobiliers qui composeront sa succession, ainsi que de la nue propriété des mêmes biens réservés aux ascendants, s'il en existe.

Héritier de la totalité des biens et droits composant la succession.

Ainsi constaté dans un acte de notoriété reçu par Maître COCHELIN, notaire à ALBI, le onze octobre deux mille.

III - Monsieur André Marcel Marie Emile DAUZATS, en son vivant retraité, demeurant à ALBI (81000), chemin de la Teulière, -né à ALBI, le 30 janvier 1923 - veuf, non remarié, de Madame Suzanne Juliette Augusta DURAND, est décédé à CASTELNAU DE LEVIS (81150), le sept août deux mille deux.

Aux termes d'un testament olographe fait à ALBI, en date du 8 janvier 2000, la personne décédée a institué pour légataire universelle, Madame Patricia SANDRAL, demeurant à ALBI (81000) Chemin de la Teulière.

L'original de ces dispositions testamentaires a été déposé au rang des minutes de Maître COCHELIN, notaire à ALBI, suivant procès-verbal d'ouverture et de description dressé par lui, en date du 15 novembre 2002.

Etant ici précisé que la personne décédée n'a laissé aucun descendant légitime, naturel ou adoptif, ni ascendant privilégié, et, par conséquent, aucun héritier ayant droit à une réserve légale dans sa succession. Par suite, toutes les dispositions à cause de mort prises par la personne décédée peuvent recevoir leur pleine et entière exécution au profit de :

Madame Patricia Georgette Suzanne DURAND, épouse de Monsieur Raymond Albert SANDRAL, LÉGATAIRE UNIVERSELLE.

Ainsi constaté dans un acte de notoriété reçu par Maître COCHELIN, notaire à ALBI, le quinze novembre deux mille deux.

Quant à l'origine de propriété antérieure, elle été établie comme suit à l'acte sus-visé du 29 décembre 1999 :

"ORIGINE DE PROPRIETE

L'immeuble objet de la présente donation appartient à titre de bien propre à Madame Suzanne DAUZATS née DURAND, donatrice aux présentes, savoir :

- les constructions pour les avoir fait édifier au cours de son mariage avec Monsieur André DAUZATS,
- Et les sol et terrain, par suite de l'attribution qui lui en a été faite aux termes d'un acte reçu par Maître MALAVAL, Notaire à ALBI, le 16 octobre 1976.

Cet acte contenait donation à titre de partage anticipé, conformément aux dispositions des articles 1075 et suivants du Code Civil, en faveur de ses deux enfants et seuls présomptifs héritiers issus de son union avec Madame Pélagie LABORIE son épouse prédécédée, au nombre desquels Madame Suzanne DAUZATS née DURAND donatrice aux présentes,

De divers biens et droits immobiliers lui appartenant à titre de biens propres. Cette donation a été faite moyennant diverses charges et obligations viagères stipulées au profit du donateur.

Dans cet acte, le donateur a fait réserve expresse du droit de retour à son profit, de l'action révocatoire et a également fait réserve expresse du droit d'usage et d'habitation sur l'immeuble donné.

Une expédition de cet acte a été publiée au Bureau des Hypothèques d'ALBI le 5 novembre 1976, volume 2863, numéro 14.

Ces charges et obligations viagères, droit de retour, action révocatoire et droit d'usage et d'habitation se sont éteints par suite du décès du donateur survenu à ALBI le 20 août 1983."

■ En ce qui concerne la parcelle cadastrée sous le numéro 30 de la section HY

Ladite parcelle appartient à la Commune d'ALBI pour l'avoir acquise aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe SICARD, Notaire associé à ALBI (Tarn), et Maître Aline VIGNES-CHEVALIER, Notaire à CADALEN (Tarn), les 14 et 15 mars 2001, suite à une décision de préemption en date du 11 janvier 2001, portant le

numéro 21, de :

Madame Annie Paulette Lucienne CABAL, sans profession, épouse de Monsieur Jean-Jacques Alfred ROLFO, demeurant à ALBI (Tarn), lieudit "Saint AMarand Le Bas",

Née à MARSSAC-SUR-TARN (Tarn) le 29 avril 1943,

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 étatcivil, éléments d'identification et capacité.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques d'ALBI, le 2 mai 2001 volume 2001P, numéro 2847.

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

Le VENDEUR déclare que la préemption ayant été effectuée depuis plus de cinq ans, le droit de rétrocession institué par le Code de l'Urbanisme n'a pas vocation à s'appliquer.

L'origine de propriété antérieure de ladite parcelle, telle qu'elle est contenue dans l'acte reçu par lesdits Maîtres SICARD et VIGNES-CHEVALIER, les 14 et 15 mars 2001, ci-dessus analysé, se trouve ci-après littéralement retranscrite :

"L'immeuble présentement vendu appartient en propre à Madame ROLFO née CABAL, venderesse, pour l'avoir recueilli avec d'autres biens immobiliers dans la succession de son père :

Monsieur Lucien Jean Célestin CABAL, en son vivant retraité, demeurant à MARSSAC SUR TARN, 19, route d'Albi, veuf de Madame Denise Jeanne CONSTANS, non remarié, décédé à ALBI, le 17 avril 2000,

Duquel elle était seule héritière,

La transmission par décès des biens et droits immobiliers dépendant de la succession de Monsieur CABAL a été constatée dans un acte d'attestation notariée établi par ledit Maître VIGNES-CHEVALIER, l'un des notaires soussignés, le 26 octobre 2000 dont une expédition a été publiée au Bureau des Hypothèques d'ALBI, le 17 novembre 2000, volume 2000P, n° 6737.

Origine antérieure

Ledit immeuble appartenait audit Monsieur CABAL par suite de faits et actes antérieurs au 1^{er} janvier 1956."

▣ En ce qui concerne la parcelle cadastrée sous le numéro 101 de la section HY

Ladite parcelle appartient à la Commune d'ALBI pour l'avoir acquise aux termes d'un acte administratif de Monsieur le Maire d'ALBI, en date du 19 janvier 1995, de :

Monsieur et Madame LACROIX/COMPAIN, ci-dessus nommés, qualifiés et domiciliés,

Moyennant le franc symbolique.

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 24 février 1995 volume 1995P, numéro 1163.

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

Antérieurement Monsieur et Madame LACROIX/COMPAIN, ci-dessus nommés, qualifiés et domiciliés, en avait fait l'acquisition de Monsieur et Madame AURIOL/MAURIES, ci-dessus nommés, qualifiés et domiciliés, aux termes de l'acte reçu par Maître Camille MONS, Notaire à ALBI, le 15 juin 1961, ci-dessus analysé.

■ En ce qui concerne les parcelles cadastrées sous les numéros 86 et 87 de la section HY

Lesdites parcelles appartiennent à la Commune d'ALBI par suite de faits et actes antérieurs au 1^{er} janvier 1956."

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 9 mai 2012, portant le numéro PC 81004 12 X1035. Une copie de ce permis de construire est demeurée annexée aux présentes après mention.

Ce permis de construire autorise la construction d'une halle technologique développant une Surface Hors OEuvre Nette de 2.423 mètres carrés comprenant deux bâtiments.

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 1^{er} 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 municipal du 16 octobre 1968 instituant la taxe locale d'équipement,

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 délibération du conseil de la communauté d'agglomération de l'albigeois en date du 02 février 2010 fixant les montants de la participation pour raccordement à l'égout,
"Vu la loi du 1er août 2003, modifiée le 09 août 2004, instituant la redevance d'archéologie préventive,
"Vu l'arrêté préfectoral n° 2010/277 portant prescription de la réalisation d'un diagnostic archéologique,
"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 la délibération de la communauté d'agglomération de l'albigeois du 01/02/2011 approuvant le programme des équipements publics,
"Vu la délibération de la communauté d'agglomération de l'albigeois du 01/02/2011 approuvant le dossier de réalisation,
"Vu la délibération du 07/07/2009 de la communauté d'agglomération de l'albigeois créant la ZAC "INNOPROD",
"Vu l'avis favorable du service départemental d'incendie et de secours en date du 04/04/2012,
"Vu l'avis de la direction départementale des territoires en date du 19/04/2012,
"Vu l'avis d'ERDF en date du 05/03/2012,
"Vu l'avis du service assainissement de la C2A en date du 22/03/2012,
"Vu l'avis du service voirie — domaine public de la C2A en date du 25/04/2012,
"Vu l'avis de la DREAL en date du 08/03/2012,

"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:

"Eaux usées:

"Le réseau public 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:

A l'occasion des travaux, les eaux usées seront strictement séparées des eaux de pluie (de ruissellement et de drainage) de manière à être raccordées séparativement.

Conforme au dossier loi sur l'eau de la ZAC.

Eau potable:

Réseau d'eau potable présent au droit de la parcelle (HY 90, 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, ces 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) Désenfumer les locaux de plus de 300 m² (ainsi que ceux de plus de 100 m² situés en sous sol ou aveugles) par des ventilations hautes et basses de section égale au 1/100ème de leurs surfaces. Les dispositifs de désenfumage doivent être manoeuvrables depuis les planchers respectifs. Tous les escaliers doivent être désenfumés. Les systèmes de désenfumage devront être réalisés conformément à l'arrêté du 05 août 1992 modifié fixant les dispositions relatives à la prévention des incendies et le désenfumage de certains lieux de travail.

3) Rassembler les commandes de désenfumage à proximité immédiate des issues vers l'extérieur.

4) 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.

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

6) Réaliser les installations électriques conformément aux normes en vigueur, en particulier la norme NFC 15-100 et aux dispositions du Code du Travail.

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

8) Permettre aux sapeurs-pompiers de disposer en tout temps d'un volume d'eau de 360 m³ utilisable en 2 heures au moyen de:

- 1 réseau de distribution d'eau sous pression, potable ou non, sur lequel est piqué au moins un poteau d'incendie de 100 mm normalisé (NFS 61-210ICN) ayant un débit minimum de 60 m³/h sous une pression résiduelle de 1 bar (NFS 62-200) y compris en utilisation simultanée, complétée si besoin par

- 1 réserve d'un volume au moins égal au double du débit horaire non fourni par le réseau d'eau sous pression et remplissant les conditions suivantes

- hauteur maximale de 5 m entre l'aire d'aspiration et le niveau des eaux les plus basses; toujours accessible aux engins-pompes (plate-forme d'aspiration présentant une résistance au sol suffisante pour supporter un véhicule de 160 kilo-newton et ayant une superficie minimale de 32 m² (8 m x 4 m), desservie par une voie carrossable d'une largeur de 3 m, stationnement exclu; protégée si besoin sur la périphérie au moyen d'une clôture et d'un portillon d'accès muni d'un dispositif d'ouverture compatible avec les outils des sapeurs-pompiers (carré SP, chaîne...); signalée par une plaque indélébile, portant le numéro d'identification fourni par le SDIS, et le volume de la réserve.

Leur localisation doit être telle que chaque entrée dans le bâtiment soit à moins de

100 mètres pour le premier point d'eau, en empruntant une voie-engin ou un chemin stabilisé de 1,80 m de large;

300 mètres pour le deuxième point d'eau, en empruntant une voie-engin ou un chemin stabilisé de 1,80 m de large;

800 mètres pour les autres points d'eau, en empruntant une voie-engin.

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.tarn.pref.gouv.fr (rubrique les risques majeurs).

PARTICIPATION:

Participation pour raccordement à l'égout: 15 496 €

Albi, le, 9 mai 2012

Michèle Barrau-Sartres

Adjointe au maire à l'urbanisme."

Le **BAILLEUR** déclare qu'à sa connaissance, savoir :

* Qu'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.

b) Déclaration d'ouverture de chantier

Le **BAILLEUR** déclare que la déclaration d'ouverture de chantier en date du 14 septembre 2012, déclarant le chantier ouvert à compter du 1er octobre 2012, a été

adressée à la Mairie d'ALBI.

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

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

Le **BAILLEUR** déclare que le bâtiment faisant l'objet du présent bail est actuellement en cours de réception.

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.

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

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

Le **PRENEUR** déclare avoir été être parfaitement informé des conséquences de l'absence d'une telle souscription.

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 celle éventuellement rapportée aux présentes, 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.), ainsi que de celles résultant de l'acte contenant état descriptif de division en volume reçu le xxxxxxxxxxxxxxxx par Maître Marjorie LARTIGUE-CHABBERT, notaire soussigné, constituant les servitudes et charges auxquelles sont soumises les différents lots de volume immobiliers composant l'ensemble immobilier.

Le **PRENEUR** déclare avoir pris connaissance de ces servitudes par la remise qui lui a été faite de la copie de l'acte contenant état descriptif de division en volumescasier des charges et servitudes.

EXISTENCE DE DROIT RÉEL

Un état délivré hors formalité par le conservateur des hypothèques compétent du chef du **BAILLEUR** à la date du 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 4 juillet 2014 pour finir le 4 juin 2032, 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, contrat d'assurance Dommages-Ouvrage.

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 à **la recherche, l'innovation et le transfert de technologie.**

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,

25

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

4°) Etat des lieux

Le **PRENEUR** 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 par voie d'huissier et à frais communs lors de 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 par voie d'huissier également, lequel le notifiera à l'autre partie.

5°) 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 cidessus 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.

6°) 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**, **à l'exception des éléments d'équipements communs à l'ensemble des lots du bâtiment dont dépendent les biens objets des présentes**, 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.

Il est ici précisé que les éléments d'équipements communs à l'ensemble des lots du bâtiment dont dépendent les biens loués aux présentes demeureront gérés dans leur entretien et leur réparation par le **BAILLEUR**.

Le coût de cet entretien et de ces réparations seront supportés par le PRENEUR conformément à ce qui est prévu à cet effet dans le cahier des charges contenu dans l'acte d'état descriptif de division en volumes reçu par Maître Marjorie LARTIGUE-CHABBERT, notaire soussigné, le XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Le **PRENEUR** reconnaît avoir une parfaite connaissance de cet état descriptif de division en volumes et du cahier des charges dudit ensemble immobilier, par la remise qui lui en a été faite par le **BAILLEUR** et s'oblige à le respecter.

Le **BAILLEUR** s'engage à produire, à première demande du **PRENEUR**, les justificatifs de contrôle des installations communes aux divers lots ainsi que des contrats de maintenance pouvant exister sur lesdites installations (sécurité incendie, système de sécurisation du site, chauffage collectif, mise aux normes électriques du bâtiment etc).

7°) 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.

8°) 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 conformément aux modalités prévues à cet effet dans le cahier des charges contenu dans l'acte d'état descriptif de division en volumes reçu par Maître Marjorie LARTIGUE-CHABBERT, notaire soussigné, le XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

Le **PRENEUR** reconnaît avoir une parfaite connaissance de cet état descriptif de division en volumes et du cahier des charges dudit ensemble immobilier, par la

remise qui lui en a été faite par le **BAILLEUR** et s'oblige à le respecter.

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.

9°) 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, montecharge, 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, dérogoire 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'entreraient pas par leur nature, dans les prévisions des articles 1722 et suivants du Code civil

10°) 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.

11°) 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.

12°) 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.

Le **BAILLEUR** pourra résilier unilatéralement le présent bail pour motif d'intérêt général, à savoir dans le cas où les intérêts de la collectivité **BAILLEUR** seraient compromis par les activités du **PRENEUR**.

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.

13°) 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 cidessus 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.

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Le **BAILLEUR** déclare, conformément aux dispositions de l'article L 125-5 III du Code de l'Environnement, que les biens objet des présentes, étant situés dans une commune figurant dans la liste des communes soumises à l'obligation d'information, suivant arrêté de Monsieur le Préfet du Tarn en date du 16 janvier 2006, mis à jour le 30 janvier 2009, les dispositions de l'article précité du Code de l'Environnement leur sont applicables.

En conséquence, il est annexé aux présentes après mention un état des risques naturels et technologiques, établi par le **BAILLEUR**, en date à ALBI du 23

juin 2014.

Le **PRENEUR** déclare vouloir en faire son affaire personnelle et s'interdire tout recours à ce sujet contre le **BAILLEUR**.

Le **BAILLEUR** déclare que pendant la période où il a été propriétaire, les biens objet des présentes n'ont pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application des articles L 125-2 ou L 128-2 du Code des Assurances et que, par ailleurs, il n'a pas été informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

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 fixe de 125 euros sera perçue.

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**.

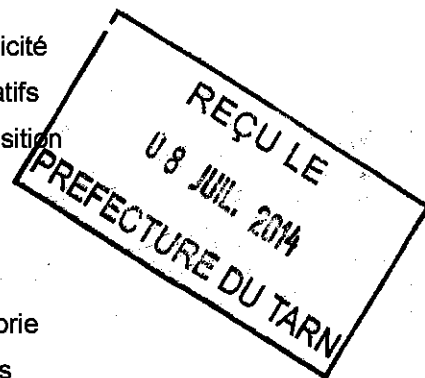
FRAIS

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

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

Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'Office Notarial : Etude de Maîtres Eric AUBRY et Marjorie LARTIGUE-CHABBERT, Notaires associés à ALBI (Tarn), 18, Place Jean Jaurès
Téléphone : 05.63.38.86.86. Télécopie : 05.63.38.95.42. Courriel :
scp.aubryetassocies@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.

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 Paraphes

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

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

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

Projet

REÇU LE
08 JUL. 2014
PREFECTURE DU TARN

ML/ML/

LE

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),

A REÇU le présent acte à la requête de :

La communauté d'agglomération de l'Albigeois dont le siège est à Albi – 16 rue de l'hôtel de ville – 81013 ALBI cedex 9 identifiée au SIREN sous le numéro 248 100 737

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 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX transmise à la Préfecture d'ALBI le XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX et dont un extrait certifié conforme du procès-verbal demeurera annexé aux présentes après mention

A l'effet d'établir ainsi qu'il suit :

I - L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES concernant un ensemble immobilier situé sur un terrain sis Commune d'ALBI (Tarn),

II - LE CAHIER DES CHARGES.

PREAMBULE

Le plan du présent acte est le suivant :

- Exposé

- première partie : état descriptif de division en volumes.

Désignation de l'ensemble immobilier ;

PUBLIE LE
- 9 JUL. 2014

Division en volumes.

-deuxième partie : cahier des charges.

Dispositions afférentes aux constructions ;

Servitudes générales et particulières ;

Dispositions diverses.

-troisième partie : répartition des charges de fonctionnement, entretien, réparations entre la Communauté d'Agglomération et les utilisateurs des volumes.

Etant précisé, pour la clarté des présentes, que le terme **IMMEUBLE** et le terme **ENSEMBLE IMMOBILIER** sont employés indifféremment,

EXPOSE

Le présent acte constitue un mode particulier de répartition de la propriété d'un **IMMEUBLE** ainsi que de l'organisation d'un groupement de propriétaires, mode particulier excluant la soumission au statut de la copropriété.

La terminologie employée, que ce soit **IMMEUBLE** ou **ENSEMBLE IMMOBILIER** ne se rapporte pas aux dispositions de l'article 1 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965, aucun des volumes à créer ne devant comprendre une quote-part de parties communes.

PREMIERE PARTIE

DESIGNATION - DESCRIPTION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

DESIGNATION

Les présentes s'appliquent à **UN IMMEUBLE** en cours d'achèvement sur un terrain situé à **ALBI (81000) Parc Technopolitain Albi-InnoProd**,
8 avenue Pierre Gilles de Gennes,
Dénommé "**LA HALLE TECHNOLOGIQUE**",
Et cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
HY	195		00 ha 16 a 20 ca

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 194 lieudit "Jarlard" pour une superficie de 2 ha 17 a 44 ca, dont le surplus restant appartenir non compris aux présentes est désormais cadastré section HY numéro 196 lieudit Jarlard pour une superficie de 1ha 92 a 02 ca.

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par Monsieur Guillaume RAMES, géomètre expert au sein de la SARL AGEX, sise à ALBI (81000), 30 rue de Ciron sous le numéro d'ordre 5730 P.

Ladite parcelle numéro 194 étant elle-même issue de la réunion des parcelles anciennement cadastrées sous les numéros 25, 182 et 187 de la section HY.

La COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE L'ALBIGEOIS est propriétaire de l'assiette foncière au moyen de l'acquisition ci-après énoncée sous le titre « origine de propriété ».

L'extrait du plan cadastral portant cette division est demeurée annexée aux présentes après mention.

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ "PARC TECHNOLOGIQUE ALBI INNOVATION"

Ledit terrain dont dépend l'ensemble immobilier à édifier dépend de la zone d'aménagement concerté « PARC TECHNOLOGIQUE ALBI INNOVATION » créée par suite des faits et actes suivants :

■ 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 général 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.

DEPOT DE PIECES DE LA ZAC

Aux termes d'un acte reçu par Maître Marjorie LARTIGUE-CHABBERT, Notaire associé à ALBI, le , 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.

DESCRIPTION

Le présent état descriptif en volumes s'applique à un ensemble immobilier sis à ALBI, au sein de la Z.A.C. INNOPROD, cadastré Commune d'ALBI, section HY n°195 d'une surface de 2526 m², comprenant trois niveaux :

1) En tréfonds du terrain

Un volume (1) sans quote-part indivise de parties communes, représentant le sol et le tréfonds du terrain ci-dessous plus amplement désigné, situés en altimétrie au niveau supérieur à la cote « NGF » 180 m 91 et sans limitation en profondeur.

2) En superficie du terrain

Seize volumes (5, 6, 18,7, 8, 9, 2, 12, 26, 24, 13,11, 3,4,10, 25) à vocation industrielle, bureaux et voies d'accès, juxtaposés et contigus sans quote-part indivise de parties communes, superposés au volume ci-dessus désigné composant le tréfonds sans quote-part indivise de parties communes, d'une base totale égale à la superficie du tréfonds ci-dessus désigné, situés en altimétrie au niveau inférieur à la cote « NGF » 180.91 m et au niveau supérieur à la cote « NGF » 189 m 73 au plus haut des 17 volumes.

3) En surélévation

Neuf volumes (17, 19, 20, 21,14, 23, 15, 16, 22) juxtaposés et contigus aux 16 volumes ci-dessus décrits, sans quote-part indivise de parties communes, superposés auxdits 16 volumes sans quote-part indivise de parties communes, situés en altimétrie au niveau inférieur à la cote « NGF » 184 m 36 (pour le lot le plus bas, soit le lot 21) et sans limitation en hauteur.

La division en volumes porte sur cette parcelle conformément au plan de division dressé par nos soins le 13/12/2013 et est délimitée par les sommets du contour multiligne A-B-C-D-T-S-R-Q-P-O-E-F-G-H-I-J-K-L-M et N définis sur le plan joint « Etat descriptif de division en volumes — plan masse /niveau Rez-de-Chaussée ».

Cette parcelle de terrain est divisée en 26 volumes représentés par des plans et des coupes, ci-après annexés, dressés par la SARL A.G.E.X. (Albi Géomètre Expert), Géomètre-Expert (N° d'inscription à l'Ordre 2010B200001), demeurant à Albi, au numéro 30 de la rue de Ciron.

PLANS

Demeureront annexés aux présentes après mention et visas les plans suivants, dressés par la SARL A.G.E.X. (Albi Géomètre Expert), Géomètre-Expert demeurant à Albi, 30 de la rue de Ciron :

- Plan de masse- niveau du rez de chaussée, à l'échelle 1/250.
- Plan de niveau du 1er étage, à l'échelle 1/250,
- Plan de coupe longitudinale A-A', à l'échelle 1/200;
- Plan de coupes transversales à l'échelle 1/200 (coupe B-B' et coupe C-C').

ORIGINE DE PROPRIETE

La **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE L'ALBIGEOIS** ci-dessus plus amplement dénommée, est propriétaire du terrain sur lequel est implanté l'ensemble immobilier objet des présentes, 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.

L'origine de propriété antérieure desdits biens, 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 FORMTEXT bureau des hypothèques d'ALBI, le , volume ????????P, numéro ??????

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.

Ausit 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."

▪ En ce qui concerne les parcelles cadastrées sous les numéros 11, 12 et 13 de la section HY et 10, 11, 12, 19, 24 à 37 de la section IR

Lesdites parcelles appartiennent à la Commune d'ALBI pour les avoir reçues en échange d'immeubles lui appartenant, aux termes d'un acte administratif de Monsieur le Maire d'ALBI en date du 14 juin 1995, du :

CREDIT IMMOBILIER DU TARN, société anonyme au capital de 250.000 Francs, dont le siège est à ALBI (Tarn), 1, boulevard Lacombe, immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés d'ALBI sous le numéro B 085 720 662.

Cet échange a eu lieu à charge par la Commune d'ALBI d'une soule d'un montant de UN MILLION SEPT CENT SOIXANTE QUATRE MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT QUINZE FRANCS (1.764.595,00 FRF) soit une contre-valeur de DEUX CENT SOIXANTE NEUF MILLE DIX EUROS ET SOIXANTE DIX SEPT CENTS (269.010,77 EUR) payable aussitôt après accomplissement des formalités de publicité foncière dudit acte pour la moitié et au plus tard le 31 décembre 1995 pour l'autre moitié, l'ensemble payé depuis, ainsi déclaré par le VENDEUR qui s'oblige à en justifier à première demande et à ses frais.

Audit acte, chacune des parties a renoncé pour ce qui la concernait à l'action en répétition et elles ont fait les déclarations d'usage concernant leurs éléments d'identification et capacité.

Cet acte a été publiée au FORMTEXT bureau des hypothèques d'ALBI, le volume ????????P, numéro ????????

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

Antérieurement lesdites parcelles appartenait au CREDIT IMMOBILIER DU TARN, pour ce dernier les avoir acquises avec parcelles, aux termes d'un acte reçu par Maître COCHELIN, Notaire associé à ALBI (Tarn), le 19 février 1987, de :

La CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE D'ALBI, Etablissement Public créé par décret du 13 mars 1872, dont le siège est à ALBI (Tarn), 14, rue Timbal,

Moyennant un prix payé comptant aux termes dudit acte qui en, contient quittance.

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 FORMTEXT bureau des hypothèques d'ALBI, le 25 février 1987, volume 4308, numéro 3.

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

L'origine de propriété plus antérieure desdites parcelles, telle qu'elle est contenue dans l'acte reçu par lesdits Maître COCHELIN, le 19 février 1987, ci-dessus analysé, se trouve ci-après littéralement retranscrite :

"Ces parcelles qui constituaient la propriété rurale dite "du Vignaud de Villefort", appartiennent à la CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE D'ALBI, par suite de l'acquisition qui en a été faite, pour son compte, par Monsieur Pierre LEGRIX, Président de ladite Chambre, spécialement autorisé à cet effet par un délibération des Membres Titulaires de la Compagnie Consulaire en date du 24 janvier 1977,

De Madame Jaquette Marie Joséphe Emilie Thérèse Elie TAPIE de CELEYRAN, née à VINDRAC (Tarn) le neuf juin mil neuf cent douze, demeurant à

ALBI, 14, rue Toulouse Lautrec, épouse de Monsieur Michel Pierre Jean du VIGNAUD de VILLEFORT des VORIES, avec lequel elle était mariée sous le régime de la séparation de biens, aux termes d'un contrat de mariage reçu par Maître MALPHETTES, notaire à ALBI, le vingt-deux juin mil neuf cent quarante six, préalablement à leur union célébrée à la mairie d'ALBI, le même jour,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean ASPECT, notaire associé de la Société Civile Professionnelle "Michel MALAVAL et Jean ASPECT, titulaire d'un office notarial ayant son siège à ALBI, 26 rue de Genève, le quatre février mil neuf cent soixante dix sept.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé partie comptant et le surplus payable au plus tard le 31 mars 1977.

En garantie du paiement de la partie du prix payable à terme, Madame du VIGNAUD de VILLEFORT des VORIES s'était réservée le privilège de vendeur et l'action résolutoire. Toutefois, elle avait dispensé le notaire de faire inscrire ces garanties, se réservant la faculté de la faire ultérieurement si elle le jugeait opportun.

L'acquisition ci-dessus analysée au eu lieu sous diverses conditions et notamment celle suivante, littéralement rapportée.

"Si la CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE D'ALBI procédait à la "démolition des bâtiments dépendant de la propriété vendue, Madame du VIGNAUD "de VILLEFORT des VORIES aurait le droit de prélever sans indemnité ni diminution "de prix, tel matériaux qu'il lui plairait, de quelque manière qu'il soit à charge pour elle "de les retirer à ses frais.

"L'acquéreur devrait aviser dans ce cas Madame du VIGNAUD de "VILLEFORT des VORIES de la date fixée pour la démolition."

A cet égard, la C.C.I. d'ALBI déclare que le droit réservé à Madame du VIGNAUD de VILLEFORT des VORIES était un droit attaché à sa personne, et que ce droit s'est éteint par suite du décès de ladite dame survenu à ALBI, le vingt décembre mil neuf cent quatre vingt un.

La C.C.I. d'ALBI déclare faire son affaire personnelle de toutes difficultés éventuelles pouvant naître de la clause ci-dessus rappelée, et ce, de telle manière que le CREDIT IMMOBILIER du TARN ne puisse jamais être recherché ni inquiété à ce sujet.

Une expédition de l'acte ci-dessus analysé a été publiée au Bureau des Hypothèques d'ALBI, le 17 février 1977, volume 2896, N°1.

Sur cette publication et à la date du 6 avril 1977, Monsieur le Conservateur des Hypothèques d'ALBI a délivré un état négatif de droits inscrits ou publiés, du chef:

1/ de la venderesse et des époux HERMET-GASC, précédents propriétaire, en ce qui concerne la parcelle figurant à l'ancien cadastre sous le N° 310p de la Section B5 ;

2/ et du chef de la venderesse seule en ce qui concerne les autres immeubles."

▣ En ce qui concerne les parcelles cadastrées sous les numéros 8 et 9 de la section HY

Lesdites parcelles appartiennent à la Commune d'ALBI pour les avoir acquises aux termes d'un acte reçu par Maître Bernard BOCQUET, Notaire associé à ALBI (Tarn), le 18 mars 2005, suite à une décision de préemption en date du 30 décembre 2004, portant le numéro 1073, de :

Madame Patricia Georgette Suzanne DURAND, aide à domicile, épouse de Monsieur Raymond Albert SANDRAL, demeurant à ALBI (Tarn), Chemin de la Teulière,

Née à NANTES (Loire-Atlantique) le 26 janvier 1957,

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 FORMTEXT bureau des hypothèques d'ALBI, le volume ??

??P, numéro ??????

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

Le VENDEUR déclare qu'il résulte de la décision de préemption ci-dessus visée, notamment ce qui suit littéralement retranscrit :

"Considérant ;

que le 05/11/2004, Mme Patricia DURAND, épouse SANDRAL a souscrit une déclaration d'Intention d'Aliéner en vue de la vente d'un ensemble immobilier lui appartenant, d'une superficie bâtie de 95 m², cadastré section HY 8 et 9, pour une contenance de 4 286 m², au prix de 122 000,00€

qu'il convient d'acquérir les parcelles section HY 8 et 9 en vue d'organiser l'extension et l'accueil des activités économiques.

Les parcelles susvisées, se situent dans le périmètre de la future technopole déclarée d'intérêt communautaire.

Ce projet de création de Technopole, localisé à proximité de l'école des Mines d'Albi-Carmaux a pour objectif de proposer une réponse adaptée aux perspectives de croissance de l'enseignement, de la recherche publique ou privée, de créer des conditions favorables à l'implantation de services de proximité et d'activités d'ingénierie pour le secteur industriel ; de susciter la mise en œuvre de structures d'incubation favorisant le développement de nouvelles activités, d'offrir aux entreprises en phase de croissance et de développement un environnement favorable à l'innovation dans les domaines clés du produit et du processus de production.

Ce projet, au delà de son importance primordiale pour le développement économique futur du Pays Albigeois a également un rôle majeur à assurer dans le développement urbain de l'agglomération.

Décide en conséquence :

d'exercer le droit de préemption sur la propriété Patricia DURAND épouse SANDRAL, située Chemin de la Teulière, et cadastrée section HY0008, HY0009, au prix de 122 000,00 €.

de prélever les sommes nécessaires au budget de l'exercice en cours chapitre 21-824 article : 2138"

L'ACQUEREUR s'oblige expressément à respecter l'utilisation desdites parcelles, de sorte que le droit de rétrocession prévu par le Code de l'Urbanisme n'ait pas vocation à s'appliquer.

L'origine de propriété antérieure desdites parcelles, telle qu'elle est contenue dans l'acte reçu par ledit Maître BOCQUET, le 18 mars 2005, ci-dessus analysé, se trouve ci-après littéralement retranscrite :

"L'immeuble ci-dessus désigné appartient à Madame SANDRAL, née DURAND, par suite des faits et actes suivants :

1 - Suivant acte reçu par Maître COCHELIN, notaire à ALBI, le vingt-neuf décembre mil neuf cent quatre vingt dix neuf, dont une 'expédition a été publiée au bureau des hypothèques d'ALBI, le 4 février 2000, volume 2000P, n°804,

Madame Suzanne Juliette Augusta DURAND, retraitée, épouse de Monsieur André Marcel Marie Emile DAUZATS, demeurant à ALBI, Chemin de la Teulière,

A fait donation à Madame SANDRAL, sa nièce, de la NUE-PROPRIETE, pour y réunir l'usufruit au jour de son décès; de l'immeuble ci-dessus désigné.

Aux termes de cet acte, est intervenu le conjoint de la donatrice pour déclarer avoir parfaite connaissance dudit acte et accepter la réserve d'usufruit consentie à son profit, et pour reconnaître sur le bien donné était le logement de la famille et donner son consentement à la donation.

Il - Madame Suzanne Juliette Augusta DURAND, en son vivant retraitée, épouse de Monsieur André Marcel Marie Emile DAUZATS, demeurant à ALBI (81000), Chemin de la Teulière - née à TOULOUSE (31000), le 16 décembre 1922 - est décédée à ALBI, le deux avril deux mille,

LAISSANT, à défaut d'ascendants, d'enfants légitimes, naturels ou adoptifs, ou descendants d'eux, et par conséquent d'héritier réservataire son conjoint survivant: Monsieur André Marcel Marie Emile DAUZATS, retraité, demeurant à ALBI (81000) chemin de la Teulière.

Né à ALBI (81000) le 30 janvier 1923.

Veuf et non remarié de Madame Suzanne Juliette Augusta DURAND. De nationalité française.

. Commun en biens meubles et acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie d'ALBI, le 20 octobre 1945,

. Donataire, en vertu de l'acte reçu par Maître MALAVAL, Notaire à ALBI, le 18 novembre 1993, enregistré, de la pleine propriété de l'universalité des biens et droits mobiliers et immobiliers qui composeront sa succession, ainsi que de la nue propriété des mêmes biens réservés aux ascendants, s'il en existe.

Héritier de la totalité des biens et droits composant la succession.

Ainsi constaté dans un acte de notoriété reçu par Maître COCHELIN, notaire à ALBI, le onze octobre deux mille.

III - Monsieur André Marcel Marie Emile DAUZATS, en son vivant retraité, demeurant à ALBI (81000), chemin de la Teulière, -né à ALBI, le 30 janvier 1923 - veuf, non remarié, de Madame Suzanne Juliette Augusta DURAND, est décédé à CASTELNAU DE LEVIS (81150), le sept août deux mille deux.

Aux termes d'un testament olographe fait à ALBI, en date du 8 janvier 2000, la personne décédée a institué pour légataire universelle, Madame Patricia SANDRAL, demeurant à ALBI (81000) Chemin de la Teulière.

L'original de ces dispositions testamentaires a été déposé au rang des minutes de Maître COCHELIN, notaire à ALBI, suivant procès-verbal d'ouverture et de description dressé par lui, en date du 15 novembre 2002.

Etant ici précisé que la personne décédée n'a laissé aucun descendant légitime, naturel ou adoptif, ni ascendant privilégié, et, par conséquent, aucun héritier ayant droit à une réserve légale dans sa succession. Par suite, toutes les dispositions à cause de mort prises par la personne décédée peuvent recevoir leur pleine et entière exécution au profit de :

Madame Patricia Georgette Suzanne DURAND, épouse de Monsieur Raymond Albert SANDRAL, LÉGATAIRE UNIVERSELLE.

Ainsi constaté dans un acte de notoriété reçu par Maître COCHELIN, notaire à ALBI, le quinze novembre deux mille deux.

Quant à l'origine de propriété antérieure, elle été établie comme suit à l'acte sus-visé du 29 décembre 1999 :

"ORIGINE DE PROPRIETE

L'immeuble objet de la présente donation appartient à titre de bien propre à Madame Suzanne DAUZATS née DURAND, donatrice aux présentes, savoir :

- les constructions pour les avoir fait édifier au cours de son mariage avec Monsieur André DAUZATS,

- Et les sol et terrain, par suite de l'attribution qui lui en a été faite aux termes d'un acte reçu par Maître MALAVAL, Notaire à ALBI, le 16 octobre 1976.

Cet acte contenait donation à titre de partage anticipé, conformément aux dispositions des articles 1075 et suivants du Code Civil, en faveur de ses deux enfants et seuls présomptifs héritiers issus de son union avec Madame Pélagie LABORIE son épouse prédécédée, au nombre desquels Madame Suzanne DAUZATS née DURAND donatrice aux présentes,

De divers biens et droits immobiliers lui appartenant à titre de biens propres.

Cette donation a été faite moyennant diverses charges et obligations viagères stipulées au profit du donateur.

Dans cet acte, le donateur a fait réserve expresse du droit de retour à son profit, de l'action révocatoire et a également fait réserve expresse du droit d'usage et d'habitation sur l'immeuble donné.

Une expédition de cet acte a été publiée au Bureau des Hypothèques d'ALBI le 5 novembre 1976, volume 2863, numéro 14.

Ces charges et obligations viagères, droit de retour, action révocatoire et droit d'usage et d'habitation se sont éteints par suite du décès du donateur survenu à ALBI le 20 août 1983."

▪ En ce qui concerne la parcelle cadastrée sous le numéro 30 de la section HY

Ladite parcelle appartient à la Commune d'ALBI pour l'avoir acquise aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe SICARD, Notaire associé à ALBI (Tarn), et Maître Aline VIGNES-CHEVALIER, Notaire à CADALEN (Tarn), les 14 et 15 mars 2001, suite à une décision de préemption en date du 11 janvier 2001, portant le numéro 21, de :

Madame Annie Paulette Lucienne CABAL, sans profession, épouse de Monsieur Jean-Jacques Alfred ROLFO, demeurant à ALBI (Tarn), lieudit "Saint Amarand Le Bas",

Née à MARSSAC-SUR-TARN (Tarn) le 29 avril 1943,

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 FORMTEXT bureau des hypothèques d'ALBI, le volume ??

??P, numéro ????????

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

Le VENDEUR déclare que la préemption ayant été effectuée depuis plus de cinq ans, le droit de rétrocession institué par le Code de l'Urbanisme n'a pas vocation à s'appliquer.

L'origine de propriété antérieure de ladite parcelle, telle qu'elle est contenue dans l'acte reçu par lesdits Maîtres SICARD et VIGNES-CHEVALIER, les 14 et 15 mars 2001, ci-dessus analysé, se trouve ci-après littéralement retranscrite :

"L'immeuble présentement vendu appartient en propre à Madame ROLFO née CABAL, venderesse, pour l'avoir recueilli avec d'autres biens immobiliers dans la succession de son père :

Monsieur Lucien Jean Célestin CABAL, en son vivant retraité, demeurant à MARSSAC SUR TARN, 19, route d'Albi, veuf de Madame Denise Jeanne CONSTANS, non remarié, décédé à ALBI, le 17 avril 2000,

Duquel elle était seule héritière,

La transmission par décès des biens et droits immobiliers dépendant de la succession de Monsieur CABAL a été constatée dans un acte d'attestation notariée établi par ledit Maître VIGNES-CHEVALIER, l'un des notaires soussignés, le 26 octobre 2000 dont une expédition a été publiée au Bureau des Hypothèques d'ALBI, le 17 novembre 2000, volume 2000P, n°6737.

Origine antérieure

Ledit immeuble appartenait audit Monsieur CABAL par suite de faits et actes antérieurs au 1^{er} janvier 1956."

▪ En ce qui concerne la parcelle cadastrée sous le numéro 101 de la section HY

Ladite parcelle appartient à la Commune d'ALBI pour l'avoir acquise aux termes d'un acte administratif de Monsieur le Maire d'ALBI, en date du 19 janvier 1995, de :

Monsieur et Madame LACROIX/COMPAIN, ci-dessus nommés, qualifiés et domiciliés,

Moyennant le franc symbolique.

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 FORMTEXT bureau des hypothèques d'ALBI, le volume ???????P, numéro ????????

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

Antérieurement Monsieur et Madame LACROIX/COMPAIN, ci-dessus nommés, qualifiés et domiciliés, en avait fait l'acquisition de Monsieur et Madame AURIOL/MAURIES, ci-dessus nommés, qualifiés et domiciliés, aux termes de l'acte reçu par Maître Camille MONS, Notaire à ALBI, le 15 juin 1961, ci-dessus analysé.

« En ce qui concerne les parcelles cadastrées sous les numéros 86 et 87 de la section HY

Lesdites parcelles appartiennent à la Commune d'ALBI par suite de faits et actes antérieurs au 1^{er} janvier 1956."

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 requérant, par arrêté de Monsieur le Maire d'ALBI, en date du 9 mai 2012, portant le numéro PC 81004 12 X1035.

Une copie de ce permis de construire est demeurée annexée aux présentes après mention.

Ce permis de construire autorise la construction d'une halle technologique développant une Surface Hors Œuvre Nette de 2.423 mètres carrés comprenant deux bâtiments.

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 1^{er} 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 municipal du 16 octobre 1968 instituant la taxe locale d'équipement,

"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 délibération du conseil de la communauté d'agglomération de l'albigeois en date du 02 février 2010 fixant les montants de la participation pour raccordement à l'égout,

"Vu la loi du 1^{er} août 2003, modifiée le 09 août 2004, instituant la redevance d'archéologie "préventive,

"Vu l'arrêté préfectoral n° 2010/277 portant prescription de la réalisation d'un diagnostic archéologique,

"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 la délibération de la communauté d'agglomération de l'albigeois du 01/02/2011 approuvant le "programme des équipements publics,

"Vu la délibération de la communauté d'agglomération de l'albigeois du 01/02/2011 approuvant le "dossier de réalisation,

" Vu la délibération du 07/07/2009 de la communauté d'agglomération de l'albigeois créant la ZAC

"INNOPROD,

"Vu l'avis favorable du service départemental d'incendie et de secours en date du 04/04/2012,

"Vu l'avis de la direction départementale des territoires en date du 19/04/2012,

"Vu l'avis d'ERDF en date du 05/03/2012,

"Vu l'avis du service assainissement de la C2A en date du 22/03/2012,

"Vu l'avis du service voirie — domaine public de la C2A en date du 25/04/2012,

"Vu l'avis de la DREAL en date du 08/03/2012,

"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:

"Eaux usées:

"Le réseau public 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;

A l'occasion des travaux, les eaux usées seront strictement séparées des eaux de pluie (de
ruissellement et de drainage) de manière à être raccordées séparativement.

Conforme au dossier loi sur l'eau de la ZAC.

Eau potable:

Réseau d'eau potable présent au droit de la parcelle (HY 90, 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, ces 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) Désenfumer les locaux de plus de 300 m² (ainsi que ceux de plus de 100 m² situés en sous sol
ou aveugles) par des ventilations hautes et basses de section égale au 1/100ème de leurs surfaces.

Les dispositifs de désenfumage doivent être manœuvrables depuis les planchers respectifs. Tous
les escaliers doivent être désenfumés. Les systèmes de désenfumage devront être réalisés conformément
à l'arrêté du 05 août 1992 modifié fixant les dispositions relatives à la prévention des incendies et le
désenfumage de certains lieux de travail.

3) Rassembler les commandes de désenfumage à proximité immédiate des issues vers l'extérieur.

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

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

6) Réaliser les installations électriques conformément aux normes en vigueur, en particulier la
norme NFC 15-100 et aux dispositions du Code du Travail.

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

8) Permettre aux sapeurs-pompiers de disposer en tout temps d'un volume d'eau de 360 m³
utilisable en 2 heures au moyen de:

- 1 réseau de distribution d'eau sous pression, potable ou non, sur lequel est piqué au moins un
poteau d'incendie de 100 mm normalisé (NFS 61-2101CN) ayant un débit minimum de 60 m³/h sous une
pression résiduelle de 1 bar (NFS 62-200) y compris en utilisation simultanée, complétée si besoin par

- 1 réserve d'un volume au moins égal au double du débit horaire non fourni par le réseau d'eau
sous pression et remplissant les conditions suivantes

• hauteur maximale de 5 m entre l'aire d'aspiration et le niveau des eaux les plus basses;

toujours accessible aux engins-pompes (plate-forme d'aspiration présentant une résistance au sol
suffisante pour supporter un véhicule de 160 kilo-newton et ayant une superficie minimale de 32 m² (8 m x

4 m), desservie par une voie carrossable d'une largeur de 3 m, stationnement exclu;
 protégée si besoin sur la périphérie au moyen d'une clôture et d'un portillon d'accès muni d'un dispositif d'ouverture compatible avec les outils des sapeurs-pompiers (carré SP, chaîne...);
 signalée par une plaque indélébile, portant le numéro d'identification fourni par le SDIS, et le volume de la réserve.

Leur localisation doit être telle que chaque entrée dans le bâtiment soit à moins de

100 mètres pour le premier point d'eau, en empruntant une voie-engin ou un chemin stabilisé de 1,80 m de large;

300 mètres pour le deuxième point d'eau, en empruntant une voie-engin ou un chemin stabilisé de 1,80 m de large;

800 mètres pour les autres points d'eau, en empruntant une voie-engin.

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.tarn.pref.gouv.fr (rubrique les risques majeurs).

PARTICIPATION:

Participation pour raccordement à l'égout: 15 496 €

Albi, le, 9 mai 2012

Michèle Barrau-Sartres

Adjointe au maire à l'urbanisme."

Le requérant déclare qu'à sa connaissance, savoir :

* Qu'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.

b) Déclaration d'ouverture de chantier

Le **requérant** déclare que la déclaration d'ouverture de chantier en date du 14 septembre 2012, déclarant le chantier ouvert à compter du 1er octobre 2012, a été adressée à la Mairie d'ALBI.

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

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

Le **requérant** déclare que le bâtiment faisant l'objet du présent bail est actuellement en cours de réception.

A la suite de la réalisation des travaux de construction de l'ensemble immobilier dans lequel sont compris les biens l'objet des présentes, il 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.

Il reconnaît avoir été informé 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.

d) Assurances construction

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

DIVISION DE L'IMMEUBLE EN VOLUMES

L'ENSEMBLE IMMOBILIER est divisé en lots de volumes selon la désignation de l'état descriptif de division ci-après.

Il est précisé quant à la désignation des lots-volumes ce qui suit :

- que chaque lot-volume est décrit dans sa composition, sa surface, sa partie basse, sa partie haute.
- que chacun des volumes faisant l'objet des lots ci-après, quand il supporte lui-même un lot, a pour limite supérieure la mitoyenneté de la dalle ; cette dalle est par suite propriété pour partie du lot inférieur et pour partie du ou des lots supérieurs.
- que les murs verticaux et les structures verticales séparant deux volumes sont mitoyens entre ces deux volumes. Le tout sans exception et parti pris différent résultant de la description des lots ci-après effectuée dans les plans ci-annexés. En effet, par exception, il pourra résulter des plans que les murs verticaux et les structures séparant deux volumes seront propriété privative d'un volume.
- que les cotes utilisées pour la définition des volumes :
 - en planimétrie sont des points communs en coordonnées locales ;
 - en altimétrie, sont des cotes NGF définies par rapport au nivellement de la France.

Ces cotes sont des cotes moyennes. Aucun propriétaire de lot ne pourrait s'en prévaloir dans le cas où il apparaîtrait quelque différence due notamment aux pentes nécessaires à l'écoulement des eaux, au tassement de terrain et aux mouvements propres des constructions.

- qu'aucune servitude d'appui est créée sur les lots qui supportent d'autres lots. Cette servitude est limitée à la charge nécessaire pour supporter les constructions prévues tant au permis de construire de l'ensemble immobilier et à ses modificatifs, qu'aux plans ci-annexés et aux plans d'exécution des architectes.
- qu'à chacun des lots ci-après désignés est attaché, en cas de destruction totale ou partielle de l'ensemble immobilier, le droit de réaliser des constructions et aménagements permis à l'intérieur des volumes, conformément à leur destination et au permis de construire et à ses modificatifs éventuels et à charge pour chacun des constructeurs de se conformer aux prescriptions administratives et à la législation en vigueur, ainsi qu'aux stipulations du cahier des charges établi entre les propriétaires des lots.
- que chaque lot supportera ou bénéficiera selon le cas des diverses servitudes nécessaires au fonctionnement de l'ensemble, compte tenu de la division en volumes et notamment des servitudes d'appui, d'accrochage, de passage, de prospect, de vues, celles liées aux réseaux, mitoyennetés, surplomb, et celles définies par le cahier des charges qui s'applique à l'ensemble.
- que le propriétaire de chacun des volumes demeure naturellement libre de soumettre son propre lot de volume au régime de la copropriété en le fractionnant en parties privatives et parties communes.

L'IMMEUBLE sera divisé en VINGTSIX???? ???? volumes numérotés de ????à????

PRINCIPES DE DIVISION

Les constructions édifiées dans les volumes ci-dessous définis seront soit superposées, soit contiguës, soit superposées et contiguës.

Sous réserve des indications autres qui résulteraient de la définition de chaque volume telle que donnée dans l'état descriptif de division volumétrique, le principe est :

- que les limites des volumes ci-dessous décrits sont, en tout état de cause et après réalisation des constructions, dans les plans verticaux au minimum jusqu'au nu ou parement extérieur des murs, ceux-ci étant inclus. Toutefois, il s'agit des murs séparant deux volumes distincts également bâtis, la limite ira jusqu'à leur axe médian ;

- que les limites horizontales sont précisées dans la description des volumes ;

- que le volume de tréfonds, ou limites en partie basse, comprend les fondations et les structures de l'immeuble qui pourraient le traverser et sont par suite sa propriété. Ce volume sera tenu de supporter, s'il y a lieu, toutes structures d'appui et de soutènement nécessaires à la construction et à la stabilité de l'ensemble immobilier ;

- que les superficies énoncées aux présentes ont été calculées sur plan projet et sont par suite approchées. Il s'agit des superficies des bases des volumes et non des superficies utiles ;

- que les revêtements superficiels - au-dessus de la dalle ou au-dessous de la chape de protection de l'étanchéité - appartiendront au volume supérieur.

DIVISION EN VOLUMES

Lot volume numéro un :

Ce volume est figuré par la couleur saumon sur les plans joints :

Le droit de tréfonds ou droit de propriété perpétuel de tout ce qui est en dessous de l'altitude 180,91 mètres N.G.F, inscrit à l'intérieur de la parcelle d'une surface de base de mille six cents vingt mètres carrés (1.620 m²), matérialisée par le niveau de la dalle moins une profondeur de 0,20 m., (Z dalle -0,20 m. de profondeur). Délimitée par les sommets **A-B-C-D-T-S-R-Q-P-O-E-F- G-H-I-J-K-L-M** et **N**.

Lot volume numéro deux :

Ce volume est figuré par la couleur verte sur les plans joints :

La propriété du volume à usage de laboratoires, situé au-dessus du lot numéro 1 d'une surface de base de cent cinquante-quatre mètres carrés (154 m²), inscrit entre le niveau N.G.F 180,91 m. (constant au niveau inférieur) et le niveau N.G.F. 184,36 m. (constant au niveau supérieur). Délimitée par les sommets **F, G, H, M, N, E1, D1, H1** et **F**.

Lot volume numéro trois :

Ce volume est figuré par la couleur jaune sur les plans joints :

La propriété du volume à usage de cage d'escalier situé au-dessus du lot numéro 1 d'une surface de base de vingt et un mètres carrés (21 m²), inscrit entre le niveau N.G.F 180,91 m. (constant au niveau inférieur) et le niveau N.G.F. 187,91 m. (constant au niveau supérieur). Délimitée par les sommets **E1, D1, C1** et **F1**

Lot volume numéro quatre :

Ce volume est figuré par la couleur rose sur les plans joints :

La propriété du volume à usage de laboratoire situé au-dessus du lot numéro 1 d'une surface de base de vingt-trois mètres carrés (23 m²), inscrit entre le niveau N.G.F 180,91 m. (constant au niveau inférieur) et le niveau N.G.F 185,20 m. (constant au niveau supérieur). Délimitée par les sommets **B1, C1, F1** et **G1**.

Lot volume numéro cinq :

Ce volume est figuré par la couleur bleue sur les plans joints :

La propriété du volume à usage d'atelier situé au-dessus du lot numéro 1 d'une surface de base de quatre-vingt-dix-neuf mètres carrés (99 m²), inscrit entre le niveau N.G.F 180,91 m. (constant au niveau inférieur) et le niveau N.G.F. 185,96 m. (constant au niveau supérieur). Délimitée par les sommets **A, B, C, C', B1, G1 et A**.

Lot volume numéro six :

Ce volume est figuré par la couleur mauve sur les plans joints :

La propriété du volume à usage de grand atelier situé au-dessus du lot numéro 1 d'une surface de base de trois cents quatre-vingt et un mètres carrés (381 m²), inscrit entre le niveau N.G.F 180,91 m. (constant au niveau inférieur) et les niveaux N.G.F. allant de 189,52 m. à 189,73 m. pour sa partie supérieure. Délimitée par les sommets **C, D, E, F, H1, D1, C1, B1 et C'**.

Lot volume numéro sept :

Ce volume est figuré par la couleur vert clair sur les plans joints :

La propriété du volume à usage d'atelier situé au-dessus du lot numéro 1 d'une surface de base de quarante-huit mètres carrés (48 m²), inscrit entre le niveau N.G.F 180,91 m. (constant au niveau inférieur) et le niveau N.G.F. 187,11 m. (constant au niveau supérieur). Délimitée par les sommets **D, A1, Z, Y et D**.

Lot volume numéro huit :

Ce volume est figuré par la couleur jaune foncé sur les plans joints :

La propriété du volume à usage de grand atelier situé au-dessus du lot numéro 1 d'une surface de base de quatre cents quatre mètres carrés (404 m²), inscrit entre le niveau N.G.F 180,91 m. (constant au niveau inférieur) et les niveaux N.G.F. allant de 189,52 m. à 189,73 m. pour sa partie supérieure. Délimitée par les sommets **A1, T, T', U, X, O, E, Y, Z et A1**.

Lot volume numéro neuf :

Ce volume est figuré par la couleur fuschia sur les plans joints :

La propriété du volume à usage d'atelier situé au-dessus du lot numéro 1 d'une surface de base de cent trente-sept mètres carrés (137 m²), inscrit entre le niveau N.G.F 180,91 m. (constant au niveau inférieur) et le niveau N.G.F. 184,36 m. (constant au niveau supérieur). Délimitée par les sommets **R, S, T, T', U, V et R**.

Lot volume numéro dix :

Ce volume est figuré par la couleur marron sur les plans joints :

La propriété du volume à usage de cage d'escalier situé au-dessus du lot numéro 1 d'une surface de base de vingt-deux carrés (22 m²), inscrit entre le niveau N.G.F 180,91 m. (constant au niveau inférieur) et le niveau N.G.F. 187,91 m. (constant au niveau supérieur). Délimitée par les sommets **U, V, W, X et U**.

Lot volume numéro onze :

Ce volume est figuré par la couleur ocre sur les plans joints :

La propriété du volume à usage de bureaux, situé au-dessus du lot numéro 1 d'une surface de base de deux cents treize mètres carrés (213 m²), inscrit entre le niveau N.G.F 180,91 m. (constant au niveau inférieur) et le niveau N.G.F 187,91 m. (constant au niveau supérieur). Délimitée par les sommets **O, P, Q, W, X et O**.

Lot volume numéro douze (12) :

Ce volume est figuré par la couleur chair sur les plans joints :

La propriété du volume à usage de bureaux, situé en partie au-dessus du lot numéro 2 d'une surface de base de cent vingt-cinq mètres carrés (125 m²), inscrit entre le niveau N.G.F 184,36 m. (constant au niveau inférieur) et le niveau N.G.F. 187,91 m. (constant au niveau supérieur). Délimitée par les sommets **M, N, E1, D1, H1, M1, N1, O1, P1 et M.**

Lot volume numéro treize (13) :

Ce volume est figuré par la couleur bleu foncé sur les plans joints :

La propriété du volume à usage de terrasse, situé en partie au-dessus du lot numéro 24 d'une surface de base de cent dix-sept mètres carrés (117 m²), inscrit entre le niveau N.G.F 184,36 m. (constant au niveau inférieur) et le niveau N.G.F. 187,91 m. (constant au niveau supérieur). Délimitée par les sommets **H, I, J, K, L, M, P1 et H.**

Lot volume numéro quatorze (14) :

Ce volume est figuré par la couleur beige sur les plans joints :

Le droit de superficie, situé au-dessus du lot numéro 2, ou droit de propriété perpétuel de tout ce qui est au-dessus de 187,91 m. N.G.F, inscrit à l'intérieur de la parcelle d'une surface de base de deux cents soixante et onze mètres carrés (271 m²). Délimitée par les sommets **F, G, H, I, J, K, L, M, N, E1, D1, H1 et F.**

Lot volume numéro quinze (15) :

Ce volume est figuré par la couleur turquoise sur les plans joints :

Le droit de superficie, situé au-dessus du lot numéro 3, ou droit de propriété perpétuel de tout ce qui est au-dessus de 187,91 m. N.G.F, inscrit à l'intérieur de la parcelle d'une surface de base de vingt et un mètres carrés (21 m²). Délimitée par les sommets **E1, D1, C1 et F1.**

Lot volume numéro seize (16) :

Ce volume est figuré par la couleur rouge sur les plans joints :

Le droit de superficie, situé au-dessus du lot numéro 4, ou droit de propriété perpétuel de tout ce qui est au-dessus de 185,20 m. N.G.F, inscrit à l'intérieur de la parcelle d'une surface de base de vingt-trois mètres carrés (23 m²). Délimitée par les sommets **B1, C1, F1 et G1.**

Lot volume numéro dix-sept (17) :

Ce volume est figuré par la couleur rose sur les plans joints :

Le droit de superficie, situé au-dessus du lot numéro 5, ou droit de propriété perpétuel de tout ce qui est au-dessus de 185,96 m. N.G.F, inscrit à l'intérieur de la parcelle d'une surface de base de quatre-vingt-dix-neuf mètres carrés (99 m²). Délimitée par les sommets **A, B, C, C', B1, G1 et A.**

Lot volume numéro dix-huit (18) :

Ce volume est figuré par la couleur bleue clair sur les plans joints :

Le droit de superficie, situé au-dessus du lot numéro 6, ou droit de propriété perpétuel de tout ce qui est au-dessus des altitudes allant de 189,52 m. à 189,73 m. N.G.F, inscrit à l'intérieur de la parcelle d'une surface de base de trois cents quatre-vingt-un mètres carrés (381 m²). Délimitée par les sommets **C, D, E, F, H1, D1, C1, B1 et C'.**

Lot volume numéro dix-neuf (19) :

Ce volume est figuré par la couleur magenta sur les plans joints :

Le droit de superficie, situé au-dessus du lot numéro 7, ou droit de propriété perpétuel de tout ce qui est au-dessus de 187,11 m. N.G.F, inscrit à l'intérieur de la parcelle d'une surface de base de quarante-huit mètres carrés (48 m²). Délimitée par les sommets D, A1, Z, Y et D.

Lot volume numéro vingt (20) :

Ce volume est figuré par la couleur verte foncée sur les plans joints :

Le droit de superficie, situé au-dessus du lot numéro 8, ou droit de propriété perpétuel de tout ce qui est au-dessus des altitudes allant de 189,52 m. à 189,73 m. N.G.F, inscrit à l'intérieur de la parcelle d'une surface de base de quatre cents quatre mètres carrés (404 m²) Délimitée par les sommets A1, T, T', U, X, O, E, Y, Z et A1.

Lot volume numéro vingt et un (21) :

Ce volume est figuré par la couleur gris sur les plans joints :

Le droit de superficie, situé au-dessus du lot numéro 9, ou droit de propriété perpétuel de tout ce qui est au-dessus de 184,36 m. N.G.F, inscrit à l'intérieur de la parcelle d'une surface de base de cent trente-sept mètres carrés (137 m²). Délimitée par les sommets R, S, T, T', U, V et R.

Lot volume numéro vingt-deux (22) :

Ce volume est figuré par la couleur marron clair sur les plans joints :

Le droit de superficie, situé au-dessus du lot numéro 10, ou droit de propriété perpétuel de tout ce qui est au-dessus de 187,91 m. N.G.F, inscrit à l'intérieur de la parcelle d'une surface de base de vingt-deux mètres carrés (22 m²). Délimitée par les sommets U, V, W, X et U.

Lot volume numéro vingt-trois (23) :

Ce volume est figuré par la couleur gris foncé sur les plans joints :

Le droit de superficie, situé au-dessus du lot numéro 11, ou droit de propriété perpétuel de tout ce qui est au-dessus de 187,91 m. N.G.F, inscrit à l'intérieur de la parcelle d'une surface de base de deux cents treize mètres carrés (213 m²). Délimitée par les sommets O, P, Q, W, X et O.

Lot volume numéro vingt-quatre (24) :

Ce volume est figuré par la couleur gris sur les plans joints :

La propriété du volume à usage de laboratoires, situé au-dessous du lot numéro 13 d'une surface de base de cent dixsept mètres carrés (117 m²), inscrit entre le niveau N.G.F 180,91m.(constant au niveau inférieur) et le niveau N.G.F 184,06 m (constant au niveau supérieur). Délimitée par les sommets H, I, J, K, L, M, P1 et H.

Lot volume numéro vingt-cinq (25) :

Ce volume est figuré par la couleur marron clair sur les plans joints :

La propriété du volume à usage de local gaz, situé au-dessus du lot numéro 1 d'une surface de base de neuf mètres carrés (9 m²), inscrit entre le niveau N.G.F 180,91m.(constant au niveau inférieur) et le niveau N.G.F 185,20 m (constant au niveau supérieur). Délimitée par les sommets I1, J1, K1, L1 et I1.

Lot volume numéro vingt-trois (26) :

Ce volume est figuré par la couleur vert foncé sur les plans joints :

La propriété du volume à usage de salle commune, situé en partie au-dessus du lot numéro 2 d'une surface de base de vingt-neuf mètres carrés (29 m²), inscrit entre le niveau N.G.F 184,36.(constant au niveau inférieur) et le niveau N.G.F 187,91 m (constant au niveau supérieur). Délimitée par les sommets **M1, N1, O1, P1, H, G, F et M1**.

RESUME DE L'ETAT DESCRIPTIF

L'état descriptif qui précède est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après conformément aux articles 71-1 et suivants du décret n° 55-1350 du 14 Octobre 1955, modifié, portant réforme de la publicité foncière.

TABLEAU RECAPITULATIF

Il est précisé qu'aucune indivision n'existe entre les volumes ci-dessus créés et que, par ailleurs, le sol n'est pas mis en indivision forcée, aucune quote-part indivise dans la propriété du sol n'étant attribuée aux volumes ci-dessus créés.

Ces volumes seront seulement liés entre eux par des relations de servitudes.

N° des lots	Sur face	Consistance du lot	Niveau inférieur	Niveau supérieur
1	162 0 m ²	Droit de tréfonds	-	180m9 1
2	154 m ²	Propriété d'un volume	180m9 1	184m3 6
3	21 m ²	Propriété d'un volume	180m9 1	187m9 1
4	23 m ²	Propriété d'un volume	180m9 1	185m2 0
5	99 m ²	Propriété d'un volume	180m9 1	185m9 6
6	381 m ²	Propriété d'un volume	180m9 1	189m5 2 189m7 3
7	48 m ²	Propriété d'un volume	180m9 1	187m1 1
8	404 m ²	Propriété d'un volume	180m9 1	189m5 2 189m7 3
9	137 m ²	Propriété d'un volume	180m9 1	184m3 6
10	22 m ²	Propriété d'un volume	180m9 1	187m9 1
11	213 m ²	Propriété d'un volume	180m9 1	187m9 1
12	125 m ²	Propriété d'un volume	184m3 6	187m9 1
13	117 m ²	Propriété d'un volume	184m0 6	187m9 1
14	271 m ²	Droit de superficie	187m9 1	-
15	21 m ²	Droit de superficie	187m9 1	-
16	23 m ²	Droit de superficie	185m2 0	-
17	99 m ²	Droit de superficie	185m9 6	-

18	381 m2	Droit de superficie	189m5 2 189m7 3	-
19	48 m2	Droit de superficie	187m1 1	-
20	404 m2	Droit de superficie	189m5 2 189m7 3	-
21	137 m2	Droit de superficie	184m3 6	-
22	22 m2	Droit de superficie	187m9 1	-
23	213 m2	Droit de superficie	187m9 1	-
24	117 m2	Propriété d'un volume	180m9 1	184m0 6
25	9 m2	Propriété d'un volume	180m9 1	185m2 0
26	29 m2	Propriété d'un volume	184m3 6	187m9 1

CONSTITUTION DE SERVITUDE

Afin de permettre au propriétaire ou au titulaire de droits réels des volumes numéros DEUX (2), TROIS (3), QUATRE (4), CINQ (5), SIX (6) et DOUZE (12) et VINGT SIX (26) (fonds dominant) dépendant de l'ensemble immobilier cadastré section HY numéro 195, leurs ayants droit ou cause, d'accéder auxdits volumes depuis l'avenue Pierre Gilles de Gennes, il est constitué, à titre de servitude réelle et perpétuelle, un droit de passage à tous usages au profit desdits volumes sur les parcelles cadastrées section HY numéros 181 et 196 (fonds servants), propriété de la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois.

L'assiette de cette servitude sera constituée par l'entière parcelle cadastrée section HY numéro 181 et d'un périmètre d'espaces verts à prendre sur les parcelles cadastrées section HY numéros 195 et 196, tel que délimité sur le plan demeuré annexé aux présentes après mention.

L'emprise de cette servitude figure en teinte jaune sur le plan cadastral portant modification du parcellaire cadastral demeuré ci-joint et annexé aux présentes après mention.

Charges et conditions

La servitude présentement constituée aura lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et particulièrement sous les conditions et modalités d'exercice suivantes, savoir :

1 - Le droit de passage concédé pourra être exercé en tout temps et à toute heure, sans aucune restriction, par les propriétaires ou les titulaires de droits réels des lots numéros DEUX (2), TROIS (3), QUATRE (4), CINQ (5), SIX (6), DOUZE (12), et VINGT CINQ (25) leurs employés, leurs invités et visiteurs, puis ultérieurement et dans les mêmes conditions, par les propriétaires successifs ou titulaires de droits réels successifs du fonds dominant, pour se rendre à celui-ci et en revenir à pieds, avec ou sans véhicules, à moteur ou non, sans aucune limitation, et pour tous les besoins actuels et futurs d'exploitation dudit fonds.

Le tout à charge de prendre toutes les précautions utiles pour ne pas détériorer le sol de la bande de terrain servant de passage, de ne pas y faire de dépôt quelconque, de ne pas l'encombrer de façon à ce que ce passage puisse être utilisé à tout moment, sans encombre ni difficulté.

Ce droit de passage est assorti de la possibilité de stationner sur les emplacements de parking prévus à cet effet devant la halle. Le stationnement est

libre, aucune place de stationnement n'étant réservée à cet effet au bénéficiaire de la présente servitude.

2 - S'il était décidé de placer des portails d'accès au chemin et au fonds dominant, ces derniers devraient toujours être refermés après leur ouverture. À défaut d'une fermeture immédiate aussitôt le passage intervenu, le propriétaire du fonds dominant serait personnellement responsable des dommages de toute nature pouvant résulter du non-respect, par lui-même ou par ceux ayant exercé le droit de passage, de l'obligation de fermeture desdits portails.

3 - Les frais d'usage, d'entretien et les travaux qui, dans l'avenir se révéleront nécessaires au bon état de viabilité de l'ensemble de l'assiette de ce passage, ainsi que ceux ayant trait tant à l'entretien ou au remplacement du portail donnant sur l'avenue Pierre Gilles de Gennes, s'il était décidé ultérieurement d'en faire placer un, qu'aux frais d'éclairage éventuels, seront supportés conformément aux dispositions du cahier des charges contenu dans le présent acte.

Désignation des biens concernés

Des biens immobiliers formant les fonds servants :

Sur la Commune d'ALBI (Tarn), au lieudit « Jarlard »,

Deux parcelles de terre,

Identifiées au cadastre rénové de ladite commune sous les relations suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
HY	181	Jarlard	00 ha 13 a 27ca
HY	196	Jarlard	01 ha 92 a 02ca

De l'ensemble immobilier dont dépendent le fonds dominant :

Dans un ensemble immobilier dénommé **"LA HALLE TECHNOLOGIQUE"**, placé sous le régime de la division en volumes, édifié sur une parcelle figurant au cadastre de ladite commune sous les relations suivantes :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	HY	195	Jarlard	00 ha 25 a 26 ca

Désignation des volumes :

Lot volume numéro deux (2) :

La propriété du volume à usage de laboratoires, situé au-dessus du lot numéro 1 d'une surface de base de cent cinquante-quatre mètres carrés (154 m²), inscrit entre le niveau N.G.F 180,91 m. (constant au niveau inférieur) et le niveau N.G.F. 184,36 m. (constant au niveau supérieur). Délimitée par les sommets **F, G, H, M, N, E1, D1, H1 et F**.

Lot volume numéro trois (3) :

La propriété du volume à usage de cage d'escalier situé au-dessus du lot numéro 1 d'une surface de base de vingt et un mètres carrés (21 m²), inscrit entre le niveau N.G.F 180,91 m. (constant au niveau inférieur) et le niveau N.G.F. 187,91 m. (constant au niveau supérieur). Délimitée par les sommets **E1, D1, C1 et F1**.

Lot volume numéro quatre (4) :

La propriété du volume à usage de laboratoire situé au-dessus du lot numéro 1 d'une surface de base de vingt-trois mètres carrés (23 m²), inscrit entre le niveau N.G.F 180,91 m. (constant au niveau inférieur) et le niveau N.G.F 185,20 m. (constant au niveau supérieur). Délimitée par les sommets **B1, C1, F1 et G1**.

Lot volume numéro cinq (5) :

La propriété du volume à usage d'atelier situé au-dessus du lot numéro 1 d'une surface de base de quatre-vingt-dix-neuf mètres carrés (99 m²), inscrit entre le niveau N.G.F 180,91 m. (constant au niveau inférieur) et le niveau N.G.F. 185,96 m. (constant au niveau supérieur). Délimitée par les sommets **A, B, C, C', B1, G1 et A**.

Lot volume numéro six (6) :

La propriété du volume à usage de grand atelier situé au-dessus du lot numéro 1 d'une surface de base de trois cents quatre-vingt et un mètres carrés (381 m²), inscrit entre le niveau N.G.F 180,91 m. (constant au niveau inférieur) et les niveaux N.G.F. allant de 189,52 m. à 189,73 m. pour sa partie supérieure. Délimitée par les sommets **C, D, E, F, H1, D1, C1, B1 et C'**.

Lot volume numéro douze (12) :

La propriété du volume à usage de bureaux, situé en partie au-dessus du lot numéro 2 d'une surface de base de cent vingt-cinq mètres carrés (125 m²), inscrit entre le niveau N.G.F 184,36 m. (constant au niveau inférieur) et le niveau N.G.F. 187,91 m. (constant au niveau supérieur). Délimitée par les sommets **M, N, E1, D1, H1, M1, N1, O1, P1 et M**.

Lot volume numéro vingt-cinq (25) :

La propriété du volume à usage de local gaz, situé au-dessus du lot numéro 1 d'une surface de base de neuf mètres carrés (9 m²), inscrit entre le niveau N.G.F 180,91m.(constant au niveau inférieur) et le niveau N.G.F 185,20 m (constant au niveau supérieur). Délimitée par les sommets **I1, J1, K1, L1 et I1**.

Références de publicité foncière :

Pour les références de publicité foncière, il est renvoyé au paragraphe « origine de propriété ».

Formalités

La présente constitution de servitude sera soumise à la formalité de publicité foncière au bureau des hypothèques compétent.

Pour les besoin de la publicité foncière la présente constitution de servitude est évaluée à la somme de 75 euros.

DEUXIEME PARTIE**CAHIER DES CHARGES**

Le présent cahier des charges fixe :

- les règles de droit privé établissant pour le présent et pour l'avenir les relations des propriétaires et occupants au titre d'un bail emphytéotique de l'ensemble immobilier objet des présentes ;
- les servitudes réciproques et perpétuelles qui seront applicables à cet ensemble immobilier.

Ce cahier des charges sera divisé en trois parties principales qui comprendront :

- les dispositions afférentes aux constructions ;
- les servitudes générales et particulières ;
- et les dispositions diverses.

TITRE I**DISPOSITIONS AFFERENTES AUX CONSTRUCTIONS****Edification**

L'ensemble immobilier comprend :

- 1) des éléments, structures, équipements et espaces collectifs qui sont affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les propriétaires de l'ensemble immobilier ;
- 2) des éléments, structures, équipements et espaces privatifs qui sont à l'usage exclusif et particulier d'un seul propriétaire de volume.

Propriété du sol et des constructions

A/ Propriété du sol : comme indiqué dans la désignation de l'état descriptif de division en volumes ci-dessus, et par dérogation aux dispositions de l'article 552, alinéa premier, du Code civil, seul le droit de propriété de volume ou de superficie déterminé par rapport au plan de sustentation des parcelles constituant l'assiette foncière de l'ensemble immobilier, sera compris dans les actes de cession.

B/ Propriété des constructions : les constructions édifiées à l'intérieur d'un volume appartiennent à son propriétaire. Il y a lieu toutefois d'effectuer la distinction suivante :

- définition des éléments à usage collectif : ces éléments sont affectés à l'usage de tous les propriétaires ou de plusieurs d'entre eux. Ce sont, notamment : les canalisations, gaines, réseaux de toute nature, dont les tuyaux, tout à l'égout, drains, branchements d'égout, prises d'eau, les canalisations principales d'eau, d'électricité, avec tous leurs accessoires et tous appareils et installations divers, le tout jusqu'à non compris les branchements particuliers à chaque propriétaire ou groupe de propriétaires. Et, en général, tous les accessoires de ces éléments collectifs généraux, les appareils et équipements de toutes natures affectés au service général de l'ensemble immobilier.

- définition des éléments à usage privatif : ces éléments sont ceux affectés à l'usage et l'utilité d'un seul propriétaire, même s'ils sont situés dans l'emprise de la propriété d'un autre propriétaire. Ce sont, notamment : les dalles comprises dans un volume, l'ensemble du gros-œuvre, poteaux, murs porteurs, compris dans un volume ; les carrelages, dallages, parquets et, en général, tous revêtements de sol ; les plafonds, faux-plafonds, planchers, cloisons intérieures d'un volume avec leurs portes et, d'une manière générale, les ouvertures et vues d'un propriétaire ; les enduits intérieurs des murs et cloisons, quels qu'ils soient, les peintures et papiers peints ; les canalisations, gaines propres aux volumes considérés, appareillages, robinetteries et accessoires qui en dépendent, branchements et raccordements particuliers ; tous les accessoires de ces éléments privatifs et tout ce qui concourt à leur aménagement et à leur décoration.

Destination

Tout propriétaire de volume s'oblige, au regard de la réglementation administrative uniquement, à ne pas conférer aux constructions une autre destination que celle résultant du permis de construire.

Si, administrativement, une nouvelle destination était admise, tout propriétaire pourrait conférer à son volume cette nouvelle destination, sans avoir à demander un consentement à ce sujet aux autres propriétaires des autres volumes.

Modifications

Il est expressément stipulé qu'aucune construction complémentaire ou additionnelle de caractère définitif ou provisoire ni aucune modification des constructions autorisées par le ou les permis de construire ne pourront être effectuées, sauf si les constructions nouvelles ou les modifications obéissent à la condition d'obtention préalable des autorisations administratives nécessaires.

Entretien

Il est précisé que chaque propriétaire d'un volume ou de droit de superficie ainsi que tout emphytéote assurera l'entretien et la réparation des structures qui lui appartiennent, compte tenu de la définition des volumes figurant dans l'état descriptif de division de l'ensemble et de ce qui peut être précisé aux présentes.

Pour l'application de cette disposition, il est précisé notamment :

- que lorsqu'un volume ne supporte pas lui-même un autre volume, le propriétaire de ce volume est responsable de la couverture et de l'étanchéité ainsi que des réseaux d'écoulement d'eaux pluviales, tout au moins en ce qui concerne ces derniers tant qu'ils ne se regroupent pas avec des réseaux provenant d'autres volumes ainsi qu'il sera dit ci-après ;

- que lorsqu'un volume supporte lui-même un autre volume, le propriétaire du volume supérieur et le propriétaire du volume inférieur sont responsables chacun pour moitié de l'étanchéité ;

- que le propriétaire du volume de tréfonds est responsable des fondations et des structures de l'ensemble immobilier ;
- que si le propriétaire des dalles et autres éléments de structure négligeait d'assurer l'entretien de ces ouvrages, les autres propriétaires auront la faculté de faire exécuter ces travaux aux frais du propriétaire des ouvrages concernés, huit jours après une simple mise en demeure restée sans effet. Ils bénéficieront dans ce cas de tous droits de passage et d'accès utile ;
- que la conception des dalles est prévue pour l'utilisation fixée au programme d'aménagement, de manière que chacun des propriétaires en deçà ou en delà des niveaux séparatifs ne puisse en aucun cas être troublé d'une quelconque manière, sous réserve toutefois des limites techniques.

Gestion de l'ensemble immobilier

La gestion des éléments collectifs de l'ensemble immobilier et des réseaux non pris en charge par les concessionnaires se répartit de la manière suivante entre les propriétaires.

Répartition des charges

Les dépenses d'entretien et de réparation des réseaux, locaux, canalisations et autres éléments d'équipement qui assurent la desserte de plusieurs volumes seront supportés par les propriétaires ou emphytéotes titulaires d'un bail sur un ou plusieurs volumes. La répartition en sera faite par la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois au prorata des surfaces occupées, sous réserve des conventions particulières conclues entre la Communauté d'Agglomération et l'Ecole des Mines Albi Carmaux pour ce qui concerne les volumes donnés à bail à cette dernière.

Il est précisé que les réparations des éléments mitoyens assurant la séparation de deux volumes sur le plan vertical seront supportées par moitié par les propriétaires des volumes situés de part et d'autre, sauf pour les murs séparés eux-mêmes par un joint de dilatation dont les réparations incomberont respectivement aux propriétaires de chacun des volumes situés de part et d'autre de ce joint. Mais les frais de peinture et d'entretien superficiel des murs mitoyens ainsi que d'entretien ou de réparation des revêtements qui auraient pu y être placés, seront à la charge exclusive du ou des propriétaires du volume du côté duquel se trouve la paroi en cause desdits murs. En revanche, les réparations des murs expressément compris dans la composition d'un volume, ainsi que les frais d'entretien et de réfection de leurs extérieurs - peinture, habillage - seront à la charge exclusive du ou des propriétaires de ce volume.

Obligation de participation aux dépenses

Tout propriétaire d'un volume s'oblige à rembourser chaque année au gestionnaire une quote-part de toutes les dépenses consécutives à l'existence, au fonctionnement et à l'entretien des éléments collectifs généraux de l'ensemble immobilier.

Lorsqu'un volume devient la propriété de plusieurs propriétaires, ce sont ces derniers qui s'obligent au remboursement sus visé.

En cas de non-paiement un mois après la date d'échéance, l'association sera fondée à demander au propriétaire défaillant un intérêt de retard et à en exiger le paiement, ainsi que le paiement du principal, par voie de justice.

Ces intérêts courront de plein droit, du seul fait du retard intervenu dans le paiement d'un acompte sans que l'association soit tenue d'adresser une mise en demeure à l'acquéreur défaillant. Les intérêts de retard seront calculés sur la base du taux annuel de l'intérêt légal majoré de 3%.

Mitoyenneté

Tous les volumes sont mitoyens entre eux.

Ces mitoyennetés sont relatives aux dalles et murs et structures verticales séparant deux volumes.

**Points spécifiques de fonctionnement et de répartition des charges entre la
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE L'ALBIGEOIS, propriétaire de
l'ensemble immobilier, et l'Ecole des Mines Albi Carmaux (EMAC).**

Plus particulièrement, dans les rapports entre la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE L'ALBIGEOIS, propriétaire de l'ensemble immobilier, et l'Ecole des Mines Albi Carmaux (EMAC), titulaire d'un bail emphytéotique consenti par la Communauté d'Agglomération sur divers volumes composant l'ensemble immobilier, les modalités de fonctionnement et de répartition des charges se fera de la manière ci-après indiquée.

1°) Les dépenses comprenant notamment :

- le ménage hebdomadaire des parties communes,

les opérations de maintenance/ réparation (hors dysfonctionnement constaté lors de l'année de garantie de parfait achèvement et dû à une carence de la construction du bâtiment et de ses équipements)

- la équipements maintenus par l'agglomération et qui feront l'objet de charges pour l'EMAC figure en annexe XXX
- Les charges de télésurveillance ;
- Les dépenses d'eau, d'électricité, de gaz,

Ces dépenses concernant le bâtiment et les équipements le faisant fonctionner dont l'agglomération assure la gestion seront réparties

,, de la manière suivante :

- Elles seront entièrement supportées par l'EMAC lorsqu'elles concerneront les espaces privatifs et volumes compris dans le bail emphytéotique conclu entre la Agglomération et l'EMAC ;
- Elles seront supportées au prorata des surfaces privatives occupées lorsqu'elles concerneront les parties communes ou le fonctionnement global de la halle technologique (éclairage extérieur, centrale de chauffage...)-

Cette répartition pourra évoluer en fonction de l'occupation de la halle suivant la formule suivante :

Montant redevable par l'occupant pour les parties communes (MPC) =

Consommations parties communes + taxes afférentes + abonnements) * 850/
(somme des parties privatives occupées au sein de la halle au 1er jour du mois).

2°) Les dépenses comprenant l'entretien des espaces verts extérieurs mis à disposition de l'EMAC, tels que délimités sur le plan demeuré annexé aux présentes, seront supportées par les occupants de la halle et notamment par l'EMAC. Ces charges seront calculées au prorata des mètres carrés utiles de bâtiment utilisé par l'EMAC par rapport aux mètres carrés utiles effectivement occupés dans le bâtiment au 1er du mois, soit :

Charges espaces verts facturés à l'Agglomération sur le périmètre de la halle
* (850m²*100) /Surface totale utile halle occupée au 1er du mois, soit au max 1802,80 m²)

L'EMAC devra également contribuer aux charges des espaces verts du patio de la halle sur la parcelle cadastrée section HY n°195 suivant les mêmes règles.

3°) Concernant les dépenses d'électricité, d'eau, d e gaz, afin de limiter le nombre de compteurs et des frais d'abonnement pour les occupants de la halle technologique, l'Agglomération a mis en place un compteur général pour tout le bâtiment, pour l'électricité (compteur tarif vert), l'eau et le gaz.

En outre, le bâtiment est équipé d'éléments de sous-comptage pour l'électricité et l'eau, pour chaque espace loué, pour les parties communes et les différents équipements qui le nécessitent. Les sous compteurs servant de base à la facturation des charges sont présents dans le local TGBT et la chaufferie. Les sous

compteurs présents dans les locaux de l'occupant ne font pas foi pour établir la facturation.

Dans l'hypothèse où le fluide consommé ne dispose pas de sous compteur (gaz...), ces charges sont calculées au prorata des surfaces privatives occupées et au prorata temporis.

La Communauté d'Agglomération procèdera au paiement des factures relatives à ces charges auprès des fournisseurs avant de les répercuter à chacun des occupants, notamment à l'EMAC. Ce paiement par avance ne donnera lieu à aucun frais ou commissions, la Communauté d'Agglomération ne demande aux occupants que le remboursement des charges dont elle s'est effectivement acquittée préalablement, sur présentation des justificatifs.

Par suite, l'EMAC supportera l'intégralité des consommations (électricité, gaz, eau) propres aux locaux privatifs occupés et taxes afférentes.

Le paiement de ces charges s'effectuera a posteriori, au bénéfice de la Communauté d'Agglomération, par les moyens de paiement prévus dans l'arrêté de création de la régie immobilier InnoProd par l'Agglomération.

L'occupant s'engage en conséquence à acquitter le montant de ces charges, de la TVA afférente et de toute autre taxe, nouvelle, complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

4°) Concernant la téléphonie- Internet- TIC

L'Ecole des Mines Albi Carmaux gère ses propres abonnements de télécommunication téléphonie/internet/TIC et s'acquitte directement auprès de ses opérateurs des frais afférents.

A cet effet, la Communauté d'Agglomération met à sa disposition une continuité de câblage jusqu'au local « courants faibles » situé au R+1 afin qu'il puisse y placer ses propres équipements ou les équipements proposés par l'opérateur de télécommunication de son choix. Ce local lui est dédié. Il est muni d'une serrure dont la clé lui sera confiée.

La Communauté d'Agglomération met également à disposition de l'occupant une distribution des bureaux de type Ethernet (catégorie 6), à partir du local « courants faibles ». Compte tenu de la qualification de câblage dans cette catégorie, aucune réorganisation des éléments de câblage Ethernet, que ce soit dans les bandeaux de brassage de la baie ou au niveau des prises murales ne pourra avoir lieu sans l'accord préalable du propriétaire.

L'Occupant pourra positionner comme il l'entend ses équipements dans la baie de brassage et d'équipements actifs (type 42U, 800x 600) réservée à son usage exclusif.

TITRE II

SERVITUDES GENERALES ET PARTICULIERES

Servitudes générales

Les bâtiments ou ouvrages édifiés dans les volumes seront grevés et profiteront de toutes les servitudes nécessaires à leur coexistence, solidité, entretien, usage, passage, vue, réparations et remplacement.

Au regard des obligations réelles qui découlent de ces servitudes, chacun des volumes est considéré à l'égard de tout ou partie des autres volumes comme fonds dominant et réciproquement.

Il est précisé que l'énumération des servitudes ci-après ne présente aucun caractère limitatif et que chaque volume jouira et supportera d'une manière générale les servitudes nécessaires à la réalisation des constructions inhérentes à la construction en volume et au fonctionnement de l'ensemble.

Dans la mesure où l'existence de l'ensemble de ces servitudes entraîne de la part des propriétaires des fonds servants une obligation de faire ou de ne pas faire, l'application de l'article 1142 du Code civil est expressément écartée.

L'obligation ne pourra, sauf l'effet d'un consentement unanime des intéressés, que se résoudre par une prestation en nature et non pas se résoudre en dommages-intérêts.

Les servitudes ont un caractère réel, elles ne pourront cesser que par l'effet soit de convention soit de confusion en une seule et même personne de la propriété des fonds servants et dominants.

1/ Servitudes d'appui :

Chaque volume supérieur bénéficiera à l'égard du volume inférieur d'une servitude d'appui à titre perpétuel. Par suite, chaque dalle ou chaque élément de structure inférieur est grevé d'une servitude d'appui au profit du volume supérieur.

En outre, les volumes constituant les volumes inférieurs devront supporter, le cas échéant, à titre de servitude, le passage et l'appui de pieux, piliers, poteaux et généralement de toute structure porteuse supportant les volumes supérieurs.

2/ Servitudes d'accrochage et d'ancrage :

Les volumes sont grevés les uns par rapport aux autres de toutes servitudes d'accrochage et d'ancrage nécessaires à l'installation des ouvrages et aménagements relatifs, soit à la réalisation et au fonctionnement de l'ensemble immobilier, soit à des menus ouvrages ou travaux légers intéressant seulement le bénéficiaire de ces servitudes sans qu'il puisse être porté atteinte à la solidité et à la stabilité de l'ensemble. Dans ce dernier cas, ces servitudes entraînent au profit de leurs bénéficiaires, en tant que de besoin et sans indemnité, le droit d'entretenir, réparer les ouvrages et aménagements ainsi accrochés ou ancrés dans la structure. Les frais d'entretien et de réparation leur incombent comme les frais et le coût des dommages que cet entretien ou cette réparation est susceptible d'apporter à la structure.

3/ Servitudes de vues, de prospects et de surplombs :

Les volumes sont grevés les uns par rapport aux autres des servitudes réciproques de vue, de prospect et de surplomb résultant de l'implantation des constructions déterminées par tout permis de construire.

4/ Servitudes de passage :

Chacun des volumes bénéficiera ou sera grevé de toutes servitudes de passage qui s'avèreraient indispensables pour la vie normale et le bon fonctionnement de l'ensemble immobilier.

Les propriétaires des volumes devront souffrir sans indemnité l'exécution des réparations nécessaires pour le bon entretien des immeubles et si besoin est, laisser le passage aux architectes, entrepreneurs, ouvriers, à l'effet de vérifier l'état des installations, de surveiller, conduire ou exécuter des travaux.

5/ Servitudes relatives aux réseaux de canalisation et gaines :

Les différents volumes sont grevés réciproquement les uns par rapport aux autres, à titre réel et perpétuel, de toutes servitudes :

- de passage de divers réseaux, canalisations et gaines, et notamment de liquides, d'électricité, de gaz, d'aération, de ventilation, de télécommunication, de télédistribution, d'évacuation de résidus, nécessaires à la desserte des différents volumes et aux aménagements à effectuer ;
- nécessaire à l'entretien, la réparation ou le remplacement de réseaux dont il s'agit ;

Si des modifications d'implantation étaient demandées par l'administration compétente, elles devront être réalisées aux endroits les moins dommageables et les servitudes ci-dessus seront reportées sur les lieux de la nouvelle implantation.

Les travaux d'entretien et de réparation des différents réseaux conçus pour desservir privativement chacune des propriétés, notamment en ce qui concerne l'eau, le gaz, l'électricité, la ventilation, le téléphone, les câbles et canalisations de

transmission, seront supportés intégralement par les bénéficiaires desdits réseaux, quel que soit le volume dans lequel la réparation ou l'entretien est à effectuer.

Il en sera de même pour les réseaux d'eaux usées dont l'entretien et la réparation des équipements nécessaires (tuyauteries, canalisations par exemple) seront supportés par le propriétaire qui en sera l'utilisateur quand ils sont destinés à l'usage d'une seule propriété.

Par contre, quand lesdits réseaux se regroupent avec des réseaux d'eaux usées provenant d'autres propriétés, l'entretien, la réparation et la réfection de ces parties de réseaux seront assurés par l'association syndicale libre.

6/ Servitude d'écoulement des eaux pluviales :

Les propriétaires des volumes supérieurs assurent l'entretien des réseaux d'eaux pluviales. Lesdits volumes bénéficient à l'encontre des volumes inférieurs de toutes servitudes d'écoulement des eaux de pluie.

Les équipements nécessaires (tuyauteries, canalisations par exemple) seront supportés par le propriétaire qui en sera l'utilisateur quand ils sont destinés à l'usage d'une seule propriété.

Quand ils se regroupent avec des réseaux d'eaux pluviales provenant d'autres propriétés, leur entretien, réparation et réfection seront assurés par l'association syndicale libre.

7/ Servitude de sécurité-incendie :

Le maintien en état de l'isolation coupe-feu de voiles et de planchers, ainsi que la stabilité au feu d'éléments porteurs, incombe au propriétaire du volume dont l'usage exige cette isolation.

8/ Servitudes de vues :

Les propriétaires de chaque volume devront supporter les vues directes ou obliques, quand bien même les ouvertures seraient placées à des distances des limites séparatives inférieures aux distances réglementaires.

9/ Servitudes d'accrochage de l'éclairage public :

Les bâtiments ou ouvrages devront supporter sans indemnité une servitude d'accrochage de l'éclairage public et d'accès pour l'entretien de cet éclairage.

SERVITUDE DE PASSAGE PARTICULIERE

Afin de permettre au propriétaire ou au titulaire de droits réels des volumes numéros DEUX (2), TROIS (3), QUATRE (4), CINQ (5), SIX (6) et DOUZE (12) et VINGT SIX (26) (fonds dominant) dépendant de l'ensemble immobilier cadastré section HY numéro 195, leurs ayants droit ou cause, d'accéder auxdits volumes depuis l'avenue Pierre Gilles de Gennes, il est constitué, à titre de servitude réelle et perpétuelle, un droit de passage à tous usages au profit desdits volumes sur les parcelles cadastrées section HY et 196 (fonds servants), propriété de la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois, ainsi que cette servitude est ci-dessus plus amplement constituée.

TITRE III

DISPOSITIONS DIVERSES

Volume de tréfonds

Le propriétaire du volume de tréfonds ne sera tenu envers les propriétaires des autres volumes à aucune garantie de l'état du sol et du sous-sol, et il ne pourra être exercé tant contre lui que contre les propriétaires successifs de ce volume de tréfonds par les autres propriétaires aucun recours pour cause de mauvais état de ce sol ou sous-sol, vices de toutes natures, apparents ou cachés, pour cause de fouilles, carrières ou remblais qui auraient pu être faits et de tous éboulements, excavations ou affaissements qui viendraient à sa produire.

Le volume de tréfonds est grevé de toutes les servitudes nécessaires à l'existence tant en infrastructure qu'en superstructure, de toutes les constructions ou ouvrages généralement quelconques qui seront édifiés dans les volumes.

Ces servitudes comporteront, notamment pour les propriétaires des fonds dominants, le droit d'accéder au tréfonds pour tous aménagements qui pourraient se révéler nécessaires au cas où la nature de ce tréfonds serait reconnue provocatrice de troubles et vices de constructions édifiées.

Au regard de ces servitudes, le terrain sera fonds servant et les constructions qui y seront édifiées, à quelque époque que ce soit, seront fonds dominant.

Gestion et répartition des charges

La gestion des parties, ouvrages et équipements communs affectés au service de deux ou plusieurs propriétaires de volumes ou emphytéote incombe en principe à la Communauté d'Agglomération, sauf accord des propriétaires entre eux.

La gestion consiste notamment à :

- exécuter ou faire exécuter les prestations nécessaires à l'utilisation normale et à l'entretien des ouvrages à usage commun à l'ensemble des constructions ou à plusieurs d'entre elles, tels que travaux de réparation, d'entretien, prestations de services ;

- effectuer les dépenses d'utilisation, d'entretien, réparation, remplacement.

La Communauté d'Agglomération pourra assurer cette gestion ou la faire assurer par tout organisme de son choix.

Les charges afférentes aux ouvrages et équipements communs incomberont, dès achèvement de ces ouvrages et la mise en service de ces équipements, à la Communauté d'Agglomération.

Les charges seront réparties comme il est dit ci-dessus.

Obligation de participer aux dépenses

Tout propriétaire de biens immobiliers ou emphytéote de biens immobiliers compris dans l'ensemble s'oblige à régler selon les modalités qui seront fixées par la Communauté d'Agglomération une quote-part des dépenses d'utilisation et d'entretien des réseaux, ouvrages et équipements à usage commun.

D'autre part, si un volume devient la propriété de plusieurs propriétaires, ils seront tenus à ce règlement.

Communication du cahier des charges

Le cahier des charges général devra être porté à la connaissance de tout propriétaire ou locataire de volume.

Tout propriétaire s'engage à faire figurer dans tout contrat emportant mutation ou location, que l'acquéreur ou locataire a pris connaissance du cahier des charges et s'engage à le respecter. Le tout sous la responsabilité du propriétaire vendeur.

D'autre part, si un volume devient la propriété de plusieurs propriétaires, aucun règlement ni aucune décision d'assemblées générales ne pourront modifier les dispositions prévues au cahier des charges.

Modification des volumes

Chaque propriétaire de volume pourra, sans l'accord des propriétaires des autres volumes, mais sous réserve de leurs droits, de ceux de leurs ayants-cause et de ceux des tiers :

- diviser un volume en deux ou plusieurs nouveaux volumes ;
- réunir deux ou plusieurs volumes contigus.

L'état descriptif sera modifié en conséquence et cette modification sera publiée par son auteur au service de la publicité foncière.

Etablissement d'un règlement intérieur

Outre le cahier des charges sus énoncé, il existe également un règlement intérieur fixant les conditions d'utilisation et de fonctionnement des biens et équipements communs appartenant à la Communauté d'Agglomération, destiné à être communiqué à l'ensemble des occupants du bâtiment qui s'obligent à en respecter ses dispositions.

PUBLICITE FONCIERE

Le présent état descriptif de division en volumes sera publié au service de la publicité foncière d'ALBI, conformément à la loi du 10 Juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

Il en sera de même de toutes modifications pouvant être apportées par la suite au présent règlement.

POUVOIRS POUR PUBLICITE FONCIERE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc 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 les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

FRAIS

Les frais d'établissement du présent état et ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront réglés ce jour par le requérant.

ELECTION DE DOMICILE

Le comparant fait élection de domicile en son siège sus-indiqué.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

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

A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre aux instances du notariat et aux administrations, notamment au service de la publicité foncière aux fins de publication des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales.

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

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

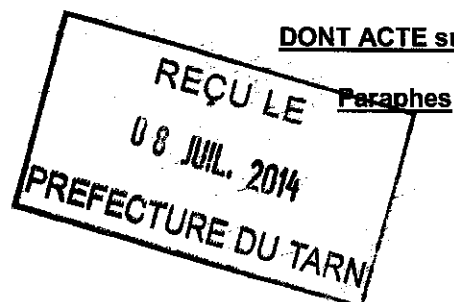
Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

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

Comprenant

- renvoi approuvé :

DONT ACTE sur 32 pages



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

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

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