

Du 26 avril 2013 - 570

BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF
Par L'agglomération Côte Basque Adour
Au profit du Centre Hospitalier de la Côte Basque

REPUBLIQUE FRANÇAISE - AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

réf : A 2012 19375 / XC/SL

L'AN DEUX MIL TREIZE
Le VINGT-SIX AVRIL

Maître Xavier CLERISSE, Notaire membre de la Société Civile Professionnelle dénommée "Xavier CLERISSE, Xavier ROBIN-LATOURET et Florent LARRERE, notaires associés", titulaire d'un office notarial, dont le siège est à BAYONNE (Pyrénées-Atlantiques), 20 rue Maurice Goulard, avec bureau annexe à BIDACHE (Pyrénées-Atlantiques),

A reçu le présent acte authentique entre les personnes ci-après identifiées :

BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF DE VALORISATION

PARTIES A L'ACTE

1) Bailleur

L'"AGGLOMERATION COTE BASQUE-ADOUR", dont le siège social est à BAYONNE (64100), 15 avenue Foch.

Identifiée sous le numéro SIREN 246 400 030.

Dont la représentation est assurée par :

Monsieur Jean GRENET,

Agissant en qualité de Président, domicilié au siège du bailleur, et en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par délibération du conseil de l'AGGLOMERATION COTE BASQUE-ADOUR du 9 novembre 2012, dont la copie d'un extrait du registre est ci-annexée.

Monsieur le Président déclare en outre :

- Que l'expédition de la délibération du 9 novembre 2012 a été transmise à Monsieur le Sous-Préfet de BAYONNE le 12 novembre 2012

- Qu'il n'a reçu de Monsieur le Sous-Préfet de Bayonne aucune notification de recours devant le Tribunal Administratif.

Par conséquent, ladite délibération est actuellement exécutoire en application des dispositions de l'article 46 du code de l'Administration Communale modifié et des textes subséquents.

Dont la dénomination sera ci-après "LE BAILLEUR"
D'UNE PART

1011

4

2) Preneur

Le "CENTRE HOSPITALIER INTERCOMMUNAL DE LA COTE BASQUE", dont le siège social est à BAYONNE (64100), 13 avenue de l'Interne Jacques Loëb, .

Identifiée sous le numéro SIREN 266 405 679.

Dont la représentation est assurée par :

Monsieur Michel GLANES, Directeur d'Hôpital, domicilié à BAYONNE, 13 avenue Jacques Loëb,

Agissant en cette qualité, sur avis du conseil de surveillance en date du 24 avril 2013, dont une copie de délibération est ci-annexée et en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés par l'article L6143.7 du code de la Santé Publique.

PRESENCE - REPRESENTATION

1) En ce qui concerne "LE BAILLEUR" :

- Le représentant sus-nommé de L "AGGLOMERATION COTE BASQUE-ADOUR", est présent.

2) En ce qui concerne "LE PRENEUR" :

- Le représentant sus-nommé du "CENTRE HOSPITALIER INTERCOMMUNAL DE LA COTE BASQUE", est présent.

FORME DES ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS

Les engagements souscrits et les déclarations faites ci-après seront toujours indiqués comme émanant directement des parties au présent acte, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

ETAT - CAPACITE

Les contractants confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus.

Ils déclarent en outre qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure civile ou commerciale susceptible de restreindre leur capacité ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens.

Lesquels, préalablement au bail emphytéotique faisant l'objet des présentes, ont exposé ce qui suit :

C



EXPOSE PREALABLE

1°/ L'AGGLOMERATION COTE-BASQUE-ADOUR est propriétaire d'un immeuble situé à BAYONNE, 42 chemin de l'Estanquet et giratoire avenue Jean Darrigrand, édifié sur une parcelle cadastrée section BT n°315 pour une contenance de 3ha 08a 93ca.

Cet immeuble constituait l'ancien restaurant universitaire, qui a été déplacé au cours de l'année 2009

Il a par la suite été occupé par la Mission Locale Avenir Jeunes Pays Basque, en vertu d'une convention de mise à disposition temporaire qui a été renouvelée 14 novembre 2012, ayant effet du 1er novembre 2012 au 31 mars 2013

2°/ Projet d'implantation d'une crèche

Le bailleur entend conférer au preneur le droit d'utiliser ledit immeuble et, afin d'accueillir en priorité les enfants des agents hospitaliers, d'y aménager et exploiter une crèche par délégation de service public consentie par le Centre Hospitalier de la Côte Basque au profit de la SARL CONTECONTINE, dont le siège est à BIDART (64210), 245 allée Théodore Monod, Technopole Izarbel.

Une copie de la convention de délégation de service public est annexée aux présentes. Elle prévoit que la réalisation des travaux est à la charge du délégataire.

L'immeuble après travaux d'aménagement comprendra :

- Un espace accessible au public : hall d'entrée compris vestiaires, sanitaires et bureau,
- Un espace réservé : ateliers et zones d'accueil des enfants par section d'âge,
- Un espace technique : offices de réchauffage des repas (circuit propre/sale), vestiaires du personnel, locaux techniques
- Un préau et un auvent extérieurs

Le réaménagement et l'extension de ce bâtiment figurent sur un plan de masse et un jeu de plans joints à la demande de permis de construire, y compris coupes et élévations, qui montrent sa future consistance. Ces documents ont été établis par Madame Jennifer PETER, architecte associée à BIARRITZ, 1 allées Latecoere; un exemplaire du jeu de plans joints à la demande de permis de construire est demeuré annexé aux présentes

Les normes de construction, le genre et la qualité des matériaux utilisés seront précisés dans un devis descriptif devant servir de base aux marchés qui seront conclus dans le cadre de la convention de délégation de service public. Le preneur s'engage à remettre une copie de ce devis descriptif au bailleur, dès qu'il sera établi.

La copie du devis des travaux établi par la société ATRIUM, 1 Impasse Oihana à BASSUSSARRY est demeurée ci-annexée.

En vue de la réalisation des travaux envisagés, une demande de permis de construire a été déposée le 3 avril 2013 par la SARL CONTECONTINE.

Signature

✓

Le Notaire soussigné indique au preneur qu'après obtention, le permis de construire pourra faire l'objet, savoir:

- d'une procédure de retrait administratif si le permis est entaché d'illégalité et ce dans le délai de trois mois suivant la date de la décision.

- d'un recours des tiers pendant le délai de 2 mois à compter du premier jour d'une période continue d'affichage sur le terrain, augmenté des 15 jours laissés à l'auteur du recours pour le notifier à l'autorité qui l'a délivré.

Compte tenu de qui est indiqué ci-dessus, le Notaire soussigné a conseillé au preneur de ne pas régulariser le présent acte avant l'obtention du permis de construire et l'expiration de tous les recours.

Fort de cette information et malgré le conseil contraire du notaire le preneur a requis le Notaire soussigné de lui donner acte des présentes faisant de l'obtention et des recours et retraits éventuels sur son permis de construire son affaire personnelle à ses risques et périls.

Le preneur s'oblige à communiquer, dès sa délivrance, la copie du permis de construire au bailleur. Il s'oblige encore à afficher le permis sur le terrain pendant une période continue de deux mois, à justifier au bailleur de l'absence de recours et à faire son affaire de la délivrance de tout permis de construire modificatif éventuel qu'il serait utile d'obtenir.

Ceci exposé, il est passé aux conventions faisant l'objet des présentes.

BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF DE VALORISATION

Le preneur devant effectuer dans l'immeuble d'importants travaux destinés à le réparer et le mettre en valeur, le bailleur, par ces présentes, donne à bail emphytéotique administratif de valorisation au preneur, ici présent et qui accepte, l'immeuble dont la désignation suit.

Ce bail est consenti conformément aux dispositions des articles L 451-1 à L. 451-136 du code rural et des articles L.1311-2 et suivants du code général des collectivités territoriales.

DESIGNATION

BAYONNE (Pyrénées-Atlantiques)

Un immeuble situé à BAYONNE (64100), 42 chemin de l'Estanquet et giratoire avenue J. Darrigrand.

Comprenant actuellement une salle de restauration, deux salles de préparation des repas, un petit self, sept pièces de préparation techniques, trois bureaux, deux WC, une salle à manger du personnel

Ledit immeuble devant figurer au cadastre sous les références suivantes :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	BT	328	4 rue Mayi et Alfred Darizcuren	33 a 52 ca
Contenance totale				33 a 52 ca





Document d'arpentage - Cet immeuble est détaché d'un immeuble de plus grande importance cadastré section BT, numéro 315, lieudit 4 rue Mayi et Alfred Darizcuren, pour une contenance de 3ha 08a 93ca, ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage dressé le 24 juillet 2012, par Madame Dominique DREVET, géomètre-expert à BAYONNE, qui sera déposé à l'appui de la formalité de publicité foncière,

Et duquel il ressort la division cadastrale suivante :

La parcelle cadastrée section BT n°315 pour une contenance de 3ha 08a 93ca est supprimée et remplacée par :

- la parcelle cadastrée section BT numéro 327 pour une contenance de 2ha 06a 40ca
- la parcelle cadastrée section BT numéro 328 pour une contenance de 33a 52ca, objet du présent bail,
- la parcelle cadastrée section BT n°329 pour une contenance de 68a 72ca.

L'immeuble figure sous teinte bleue en un plan demeuré ci-annexé.

Tel que le tout existe sans exception ni réserve et tel qu'il sera dénommé dans le cours de l'acte par le terme "l'immeuble" ou "le bien",

Effet relatif - Acquisition aux termes d'un acte administratif en date du 7 février 1974, publié au service de la publicité foncière de BAYONNE 1, le 12 février 1974, volume 979, numéro 12.

Acquisition aux termes d'un acte administratif en date du 29 décembre 1975, publié au service de la publicité foncière de BAYONNE 1, le 2 janvier 1976, volume 1524, numéro 18.

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître CHEREL, Notaire à BAYONNE, le 22 août 1978, publié au service de la publicité foncière de BAYONNE 1, le 7 septembre 1978, volume 2311, numéro 5.

Acquisition aux termes d'un acte administratif en date du 27 mars 1979, publié au service de la publicité foncière de BAYONNE 1, le 20 avril 1979, volume 2501, numéro 25.

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître COSTE, Notaire à BORDEAUX, le 19 février et 23 septembre 1999, publié au service de la publicité foncière de BAYONNE 1, le 7 avril 1999, volume 1999P, numéro 2917

Le surplus du terrain appartient au bailleur depuis un temps immémorial.

Réunion de parcelles : PV de cadastre n°1926 du 11 août 2004 publié au service de la publicité foncière de BAYONNE 1 le 19 août 2004 volume 2004P numéro 7414

Dépôt de pièces : Changement de dénomination, acte reçu par Me CLERISSE, notaire à BAYONNE, le 21 janvier 2011, publié au service de la publicité foncière de BAYONNE 1 le 7 février 2011, volume 2011P numéro 1379.

JK 1P

✓

Etat des lieux - Un état des lieux a été établi contradictoirement entre les parties, dont la copie est annexée aux présentes.

RAPPEL DE SERVITUDES

Concernant les servitudes, le bailleur déclare qu'il n'a laissé acquérir aucune servitude sur les biens objets des présentes et qu'à sa connaissance, il n'en existe aucune autres que celles pouvant résulter de la loi, de l'usage ou de la situation naturelle des lieux, des prescriptions administratives relatives notamment à l'urbanisme et à l'alignement et de ce qui est relaté ci-après.

1° - Acte du 29 décembre 1975

Aux termes de l'acte administratif en date du 29 décembre 1975, publié au 1er Bureau des Hypothèques de BAYONNE, le 2 janvier 1976, volume 1524, numéro 18, contenant vente par l'Association Diocésaine de BAYONNE au profit du District de BAYONNE-ANGLET-BIARRITZ, il a été stipulé ce qui suit littéralement retranscrit :

"A - Servitudes grevant le terrain

"L'ensemble immobilier vendu supporte les servitudes suivantes :

"1 - Servitude de passage au profit de la SILAB constituée par acte au rapport de Maître MOULONGUET, Notaire à BAYONNE, en date du 6 août 1958, publié au Bureau des Hypothèques de BAYONNE, le 9 septembre 1958, volume 2219, numéro 5 ;

"2 - Servitude d'implantation d'une ligne électrique E.D.F., aérienne de moyenne tension traversant le terrain dans son angle Sud-Ouest.

"Le vendeur (Association Diocésaine) déclare qu'à sa connaissance les immeubles vendus ne supportent pas d'autres servitudes.

"De son côté, l'acquéreur (District B.A.B.) s'oblige :

"- à supporter outre les servitudes déclarées par le vendeur les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, dont les immeubles cédés peuvent ou pourront être grevés ;

"- à faire son affaire personnelle sans aucun recours contre l'Association Diocésaine, cédante :

" . de la résolution de tous droits et servitudes qu'auraient pu acquérir des tiers, de quelque manière que ce soit, sur les immeubles cédés ;

" . de l'éviction éventuelle des occupants de ces immeubles à quelque titre que ce soit.

"B - Constitution de servitudes

"1 - Servitude pour canalisation d'eaux usées

"L'Association Diocésaine de BAYONNE déclare par la présente grever d'une servitude de passage pour canalisation d'eaux usées, au profit du District B.A.B., la partie Nord du terrain sur lequel elle a construit le nouveau Grand Séminaire de BAYONNE.

JG 11

✓

"Cette servitude appelée A B C sur le plan ci-joint aura une largeur maximum de 3 m, sera située aussi près que possible de la limite de propriété Nord et grèvera les parcelles cadastrales suivantes :

"Section CS, numéros 40, 42, 43, 45 et 50.

"Cette servitude est créée pour permettre l'évacuation des eaux usées de la partie de l'ancien Séminaire vendue au District de BAYONNE-ANGLET-BIARRITZ.

"Toutefois, elle pourra être utilisée pour l'assainissement d'autres terrains si la canalisation correspondante était remise par le District à la Ville de BAYONNE pour incorporation au réseau public communal.

"2 - Servitude pour canalisation d'eaux pluviales

"Les eaux pluviales et les eaux usées de la partie de l'Ancien Séminaire vendue par l'Association Diocésaine au District B. A. B. s'évacuent actuellement par une conduite de 400 mm et ensuite 500 mm jusqu'au canal se déversant dans le ruisseau de l'Aritxague, suivant le tracé A B D, située en limite Nord du terrain sur lequel l'Association Diocésaine de BAYONNE a construit le nouveau Grand Séminaire.

"Bien que cette conduite reçoive les eaux pluviales d'un assez important bassin versant qui transitent à travers la partie vendue du domaine de l'ex-Grand Séminaire elle a été suffisante jusqu'à ce jour.

"Il est possible que des aménagements futurs, ceux du District notamment rendent cette conduite insuffisante.

"Son renforcement devra s'effectuer de la façon suivante, sans qu'il puisse en résulter aucun trouble, aucun préjudice ni aucune dépense pour l'Association Diocésaine de BAYONNE.

"3 - Exercice des servitudes d'égouts précédents

"L'Association Diocésaine de BAYONNE autorise la Ville de BAYONNE à se substituer au District de BAYONNE-ANGLET-BIARRITZ pour les droits et obligations de ces servitudes.

"Le District B. A. B. ou la Ville de BAYONNE devra respecter les dispositions suivantes :

"- tous les travaux nécessaires à la construction des égouts ou à leur renforcement, seront à la charge du District B. A. B. ou de la Ville de BAYONNE ainsi que la remise en état des lieux et des plantations sans qu'il puisse en résulter aucun trouble, aucun préjudice ni aucune dépense pour l'Association Diocésaine de BAYONNE ;

"- les travaux d'entretien de la canalisation pour eaux usées seront également à la charge du District B. A. B. ou de la Ville de BAYONNE.

"D'autre part, le district de BAYONNE-ANGLET-BIARRITZ - ou la Ville de BAYONNE - pourra utiliser les installations réalisées par l'Association Diocésaine de BAYONNE : regards, conduites, ponceaux, etc ... à condition que ces installations soient classées dans le domaine public communal."

Le bailleur déclare que les servitudes rappelées ne concernent pas le bien présentement donné à bail emphytéotique.

JAIP

✓

2° - Acte de Bail emphytéotique du 30 janvier 2009

Aux termes du bail emphytéotique entre les parties aux présentes, reçu par Me CLERISSE le 30 janvier 2009, portant sur l'immeuble BT n°311 lequel a donné naissance aux parcelles BT 315 et 316, il a été constitué les servitudes ci-après rapportées :

A - Servitude de passage de canalisations

Fonds dominant

Sur la commune de BAYONNE (64100), Lieudit Cours Comte de Cabarrus,
Une parcelle figurant au cadastre, savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
BT	311	Cours Comte de Cabarrus	3ha 12a 48ca

Ladite parcelle appartenant à la Communauté d'Agglomération suivant même origine de propriété que la parcelle présentement donnée à bail, savoir :

- Acquisition aux termes d'un acte administratif en date du 7 février 1974, publié au 1er Bureau des Hypothèques de BAYONNE, le 12 février 1974, volume 979, numéro 12.

- Acquisition aux termes d'un acte administratif en date du 29 décembre 1975, publié au 1er Bureau des Hypothèques de BAYONNE, le 2 janvier 1976, volume 1524, numéro 18.

- Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître CHEREL, Notaire à BAYONNE, le 22 août 1978, publié au 1er Bureau des Hypothèques de BAYONNE, le 7 septembre 1978, volume 2311, numéro 5.

- Acquisition aux termes d'un acte administratif en date du 27 mars 1979, publié au 1er Bureau des Hypothèques de BAYONNE, le 20 avril 1979, volume 2501, numéro 25.

- Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître COSTE, Notaire à BORDEAUX, le 19 février 1999, publié au 1er Bureau des Hypothèques de BAYONNE, le 7 avril 1999, volume 1999P, numéro 2917.

Fonds servant

Sur la commune de BAYONNE (64100), Lieudit Cours Comte de Cabarrus,
Une parcelle figurant au cadastre, savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
BT	312	Cours Comte de Cabarrus	0ha 60a 01ca

Ladite parcelle objet du présent bail peut être grevée d'une servitude par le preneur disposant d'un droit réel en vertu des présentes.

JC 18

✓

Il est précisé à cet égard que :

- Le propriétaire du terrain, savoir la Communauté d'Agglomération, en est parfaitement informée dans la mesure où c'est elle qui profite de ladite servitude,*
- La servitude constituée aux termes des présentes ne peut excéder la durée du bail.*

A titre de servitude réelle et pour une durée égale à celle du bail présentement consenti, soit au plus, trente années, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage d'une canalisation souterraine des eaux pluviales et des eaux usées.

L'emprise de la servitude concernant la canalisation d'eaux usées figure en teinte jaune sur le plan de servitude demeuré annexé aux présentes après mention

L'emprise de la servitude concernant la canalisation d'eaux pluviales figure en teinte rose sur le plan de servitude demeuré annexé aux présentes après mention

Le propriétaire du fonds servant s'interdit d'ériger sur l'assiette ci-dessus définie toute construction ou plantation d'arbre ou arbuste.

Le propriétaire du fonds dominant ce droit de passage à ses frais exclusifs.

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

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

Pour la perception du salaire, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros.

2°) Servitude de passage de réseaux

Fonds dominant

Sur la commune de BAYONNE (64100), Lieudit Cours Comte de Cabarrus,

Une parcelle figurant au cadastre, savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
BT	311	Cours Comte de Cabarrus	3ha 12a 48ca

Ladite parcelle appartenant à la Communauté d'Agglomération suivant même origine de propriété que la parcelle présentement donnée à bail, savoir :

- Acquisition aux termes d'un acte administratif en date du 7 février 1974, publié au 1er Bureau des Hypothèques de BAYONNE, le 12 février 1974, volume 979, numéro 12.

- Acquisition aux termes d'un acte administratif en date du 29 décembre 1975, publié au 1er Bureau des Hypothèques de BAYONNE, le 2 janvier 1976, volume 1524, numéro 18.

K 11

✓

- Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître CHEREL, Notaire à BAYONNE, le 22 août 1978, publié au 1er Bureau des Hypothèques de BAYONNE, le 7 septembre 1978, volume 2311, numéro 5.

- Acquisition aux termes d'un acte administratif en date du 27 mars 1979, publié au 1er Bureau des Hypothèques de BAYONNE, le 20 avril 1979, volume 2501, numéro 25.

- Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître COSTE, Notaire à BORDEAUX, le 19 février 1999, publié au 1er Bureau des Hypothèques de BAYONNE, le 7 avril 1999, volume 1999P, numéro 2917.

Fonds servant

Sur la commune de BAYONNE (64100), Lieudit Cours Comte de Cabarrus,

Une parcelle figurant au cadastre, savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
BT	312	Cours Comte de Cabarrus	0ha 60a 01ca

Ladite parcelle objet du présent bail peut être grevée d'une servitude par le preneur disposant d'un droit réel en vertu des présentes.

Précision est ici faite que :

- Le propriétaire du terrain, savoir la Communauté d'Agglomération, en est parfaitement informée dans la mesure où c'est elle qui profite de ladite servitude,

- La servitude constituée aux termes des présentes ne peut excéder la durée du bail.

A titre de servitude réelle et pour une durée égale à celle du bail présentement consenti, soit au plus, trente années, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs le droit de passage en tréfonds de tous réseaux et notamment électriques Basse Tension, et de toutes lignes souterraines.

Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants-droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Son emprise est figurée au plan de servitude demeuré annexé aux présentes après mention (A8) en teinte verte.

Le propriétaire du fonds dominant fera exécuter, le cas échéant, les travaux nécessaires à ses frais exclusifs par les services compétents selon les règles de l'art, et remettra le fonds servant dans son état primitif dès leur achèvement.

Le propriétaire du fonds dominant assurera l'entretien de ces gaines et canalisations par les seuls services compétents à ses frais exclusifs ainsi que leur remise en état si nécessaire.

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

Pour la perception du salaire, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros.



3°) Servitude de passage, d'accès et d'implantation

Afin de permettre l'accès à la chaufferie du bâtiment objet du présent bail, située dans le bâtiment le jouxtant côté Est, le bailleur consent au preneur une servitude de passage de canalisation, d'accès auxdites canalisation et d'implantation de la chaudière.

Fonds dominant

Sur la commune de BAYONNE (64100), Lieudit Cours Comte de Cabarrus,
Une parcelle figurant au cadastre, savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
BT	312	Cours Comte de Cabarrus	0ha 60a 01ca

Ladite parcelle objet du présent bail peut être grevée d'une servitude par le preneur disposant d'un droit réel en vertu des présentes.

Fonds servant

Sur la commune de BAYONNE (64100), Lieudit Cours Comte de Cabarrus,
Diverses parcelles figurant au cadastre, savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
BT	311	Cours Comte de Cabarrus	3ha 12a 48ca

Lesdites parcelles appartenant à la Communauté d'Agglomération suivant même origine de propriété que la parcelle présentement donnée à bail, savoir :

- Acquisition aux termes d'un acte administratif en date du 7 février 1974, publié au 1er Bureau des Hypothèques de BAYONNE, le 12 février 1974, volume 979, numéro 12.

- Acquisition aux termes d'un acte administratif en date du 29 décembre 1975, publié au 1er Bureau des Hypothèques de BAYONNE, le 2 janvier 1976, volume 1524, numéro 18.

- Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître CHEREL, Notaire à BAYONNE, le 22 août 1978, publié au 1er Bureau des Hypothèques de BAYONNE, le 7 septembre 1978, volume 2311, numéro 5.

- Acquisition aux termes d'un acte administratif en date du 27 mars 1979, publié au 1er Bureau des Hypothèques de BAYONNE, le 20 avril 1979, volume 2501, numéro 25.

- Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître COSTE, Notaire à BORDEAUX, le 19 février 1999, publié au 1er Bureau des Hypothèques de BAYONNE, le 7 avril 1999, volume 1999P, numéro 2917.

A titre de servitude réelle et pour une durée égale à celle du bail présentement consenti, soit au plus, trente années, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de

161p

✓

passage en tréfonds et en surface, le plus étendue, pour canalisations de chauffage et accès à l'entretien desdites canalisations,

Ainsi qu'une servitude d'implantation dans le bâtiment confrontant à l'Est où se trouve la chaudière alimentant le bâtiment objet du présent bail.

Ces droits profiteront aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants-droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

L'emprise est figurée au plan de masse demeuré annexé aux présentes après mention (A9) en teinte mauve.

Le propriétaire du fonds dominant fera exécuter, le cas échéant, les travaux nécessaires à ses frais exclusifs par les services compétents selon les règles de l'art, et remettra le fonds servant dans son état primitif dès leur achèvement.

Le propriétaire du fonds dominant assurera l'entretien de ces canalisations et de la chaudière par les seuls services compétents à ses frais exclusifs ainsi que leur remise en état si nécessaire.

Il procèdera le cas échéant au remplacement de la chaudière à ses frais exclusifs.

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

Pour la perception du salaire, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros.

Le bailleur déclare que seule la servitude n°3 de passage, accès et implantation ci-dessus rapportée, concerne l'immeuble donné à bail, ainsi qu'il résulte des plans A8 et A9 annexés à l'acte du 30 janvier 2009, dont une copie est également annexée aux présentes.

CONSISTANCE - REGLEMENTATION

1°) Consistance

Les biens sont loués tels qu'ils existent avec toutes leurs dépendances sans exception ni réserve, et sans garantie de contenance, la différence en plus ou en moins excéderait-elle un vingtième devant faire le profit ou la perte du preneur.

Le preneur supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever le fonds loué, et profitera de celles actives s'il en existe.

2°) Réglementation

S'agissant d'une mise à disposition à titre onéreux d'immeubles en vue de leur exploitation pour une longue durée, la convention obéit aux règles des articles L 451-1 et suivants du Code rural, aux articles L.1311-2 et suivants du code général des collectivités territoriales, ainsi qu'aux conditions particulières convenues entre les parties.

C



DUREE

Le présent bail emphytéotique est consenti et accepté pour une durée de DIX HUIT ANNEES (18 années) commençant à compter de ce jour pour se terminer le 25 avril 2031.

En aucun cas, la durée du présent bail emphytéotique ne pourra faire l'objet d'une prorogation par tacite reconduction.

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail emphytéotique est consenti et accepté sous les conditions de droit en pareille matière et sous celles suivantes que les parties s'obligent, chacune en ce qui la concerne, à exécuter :

1°) Jouissance

Le preneur jouira des immeubles loués à l'exemple d'un bon père de famille sans commettre ni souffrir qu'il y soit fait des dégâts ou des dégradations.

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°) Destination des lieux

Le bien édifié ou réaménagé sera exclusivement destiné à l'exploitation d'une crèche par délégation de service public.

Le preneur ne pourra changer sans l'agrément préalable du bailleur, la destination des lieux loués, qui devra toujours répondre à une mission de service public ou à une opération d'intérêt général.

4°) Affichage sur les murs et bâtiments

Ce droit est expressément réservé au preneur pour ses propres productions.

5°) Réparations locatives ou de menu entretien

Le preneur devra, pendant tout le cours du bail, entretenir tous les édifices en bon état de réparations locatives et effectuer à ses frais et sous sa responsabilité, les réparations de toutes natures ainsi que le remplacement de tous éléments de construction au fur et à mesure que le tout se révèlera nécessaire.

6°) Grosses réparations - Reconstruction.

Conformément aux dispositions de l'article L 451-8 deuxième alinéa du Code rural, le preneur, en ce qui concerne les constructions existant au moment du bail et celles qui auraient été élevées par la suite, est tenu des réparations de toute nature sans obligation de reconstruire les bâtiments s'il prouve qu'ils ont été détruits par cas

Handwritten signature

Handwritten mark

fortuit, force majeure ou qu'ils ont péri par le vice de la construction antérieure au bail.

Au surplus, le preneur déclare prendre en charge, en plus des obligations incombant au locataire, l'intégralité des charges du propriétaire, de sorte que ce dernier ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

7°) Mise aux normes des bâtiments

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

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

8°) Assurances

a) Obligations pour le PRENEUR.

Le preneur devra faire assurer et tenir constamment assurés, pendant la durée du bail, auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable contre les risques d'incendie, le recours des voisins, les dégâts des eaux, les explosions de gaz et tous autres risques tant des biens loués que des constructions, le matériel et les marchandises.

Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit régulier des primes à toute réquisition du bailleur.

Pour le cas où l'activité exercée par le preneur entraînerait des surprimes d'assurances, le preneur devrait également les acquitter.

b) Obligation pour le PRENEUR de répondre de l'incendie

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

9°) Perte partielle du fonds ou de son exploitation

Il est expressément convenu que le preneur ne pourra demander de réduction partielle de la redevance pour perte partielle du fonds ou de son exploitation par cas fortuit.

10°) Changement du fonds - Constructions - Améliorations

Le preneur ne peut opérer dans le fonds de changement pouvant en diminuer la valeur.

Il peut effectuer sur le fonds dont s'agit, sans l'autorisation du bailleur, toutes constructions et toutes améliorations, dans le strict respect de la réglementation.

S'il fait des améliorations ou des constructions qui augmentent la valeur du fonds, il ne peut les détruire ni ne réclamer à cet égard aucune indemnité au bailleur en fin de bail.

Xa 1p

✓

11°) Droit d'accession

Le preneur profite du droit d'accession pendant toute la durée du bail.

12°) 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.

13°) Exclusion de responsabilité du bailleur

Le preneur renonce expressément à tout recours en responsabilité contre le bailleur :

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

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

14°) Tolérances - Modifications

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et bilatéral. Une telle modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de tolérances, soit de la passivité du bailleur, celui-ci restant libre d'exiger à tout moment et sans préavis, le respect de la complète application de toutes les clauses et conditions du présent bail.

15°) Clause résolutoire

Le présent bail pourra être résilié de plein droit pour défaut de paiement de son prix ou d'exécution de l'une ou l'autre des charges et conditions du bail, conventionnelles ou légales, si bon semble au bailleur, un mois après un simple commandement de payer ou mise en demeure d'exécuter demeurés infructueux, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et nonobstant toutes offres ou consignations ultérieures.

16°) Fin du bail - Obligation du preneur

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, et sauf les modifications et transformations régulièrement effectuées au cours du bail, qui deviendront de plein droit la propriété du bailleur, sans qu'il soit besoin d'aucun acte pour le constater et sans aucune espèce d'indemnité.

Handwritten signature and initials

Handwritten checkmark

CESSION - HYPOTHEQUE

1°) Cession du bail -

Le preneur bénéficie d'un droit réel, qui n'est pas librement cessible. S'agissant d'un bail emphytéotique administratif, sa cession est soumise à l'agrément préalable du bailleur. En outre, le cessionnaire doit être substitué dans les droits et obligations du preneur non seulement dans le contrat de bail, mais également dans les conventions non détachables conclues pour l'exécution du service public ou la réalisation de l'opération d'intérêt général (article L 1311-3-1° du code général des collectivités territoriales)

En cas de sous-location ou cession, le preneur reste responsable avec le cessionnaire ou le sous-locataire de l'exécution des obligations résultant des présentes.

Toute cession ou sous-location devra être réalisée par acte authentique, auquel le bailleur sera appelé.

Une copie exécutoire par extrait lui sera remise, sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de cession.

2°) Hypothèque.

Le bail confère au preneur un droit réel qui n'est pas librement hypothécable, s'agissant d'un bail emphytéotique administratif. L'hypothèque ne peut être constituée que pour garantir les emprunts contractés par le preneur en vue de financer la réalisation ou l'amélioration des ouvrages situés sur le bien loué. Le contrat constituant l'hypothèque doit à peine de nullité être approuvé par le bailleur (article L1311-3-2° du code général des collectivités territoriales.)

CERTIFICAT D'URBANISME

Du certificat d'urbanisme délivré le 12 octobre 2012 au titre de l'article L.410-1 a) du Code de l'urbanisme, et demeuré ci-annexé, il résulte :

Vu la demande de certificat d'urbanisme susvisée formulée au titre de l'article L.410-1-a du Code de l'Urbanisme, VU le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.410-1 et suivants, R.410-1 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme révisé le 30 juin 2009, modifié le 30 mars 2012 par délibération de l'Agglomération Côte Basque Adour,

Vu l'arrêté préfectoral n°2012-205-0009 du 23/0/2012, approuvant le plan de prévention du risque d'inondation de la commune de Bayonne,

ARRETE

Article 1 : DISPOSITIONS D'URBANISME ET SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Dispositions d'urbanisme applicables au terrain :



Plan Local d'Urbanisme révisé le 30 juin 2009 modifié le 30 mars 2012 par délibération de l'Agglomération Côte Basque Adour, Zone : UB

Secteur de diversité sociale de catégorie 1

La propriété est située en secteur affecté par le bruit des infrastructures de transport terrestre de catégorie 4

La propriété supporte une servitude d'espace boisé à conserver, à protéger ou à créer

Une partie de la propriété est concernée par l'emplacement réservé n°84 au bénéfice de la ville de Bayonne pour la création d'une voie nouvelle de 11 mètres de plate-forme reliant le Chemin de l'Estanquet à l'Avenue Darrigrand.

Servitudes d'utilité publique applicables au terrain

Servitude relative aux réseaux hertziens et à la navigation aérienne

Périmètre de protection de 500m des ruines du Château de Marracq classées monuments historiques par arrêté ministériel du 27 septembre 1907.

Périmètre de protection de 500 m de la charpente du Manège de Marracq inscrite sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques par arrêté ministériel du 17 septembre 1943.

Article 2: DROIT DE PREEMPTION

(défini par le Code de l'Urbanisme)

Le terrain est soumis au droit de préemption urbain non renforcé au bénéfice de l'Agglomération Côte Basque-Adour.

Article 3 : TAXES D'URBANISME EXIGIBLES

(assises et liquidées par la délivrance effective ou tacite d'un permis de construire, d'un permis d'aménager, et en cas de non opposition à une déclaration préalable)

Taxe d'aménagement : part communale taux de 5%; part départementale taux de 1,3%

Redevance d'archéologie préventive

Article 4: PARTICIPATIONS D'URBANISME EXIGIBLES

(pouvant être prescrites par un permis, tacite ou explicite, de construire ou d'aménager, et en cas de non opposition à une déclaration préalable, par un permis d'aménager, sous la forme de la participation forfaitaire définie par le c de l'article L.332-12 du code de l'urbanisme)

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- Participations pour équipements publics exceptionnels (article L. 332-8 du code de l'urbanisme)

Participations préalablement instaurées par délibération :

- Participation destinée à la réalisation de parcs publics de stationnement (articles L. 332-6-1-2ème -b du code de l'urbanisme) instaurée par délibération du conseil municipal en date du 11 octobre 2001 et dont le montant est fixé à 17 237,48 EUR par emplacement (Ce montant est actualisé tous les ans au 1er novembre, en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction (article L. 332-7-1 du code de l'urbanisme).

JC 19

4

- Participation pour voiries et réseaux (article L. 332-6-1-2 ème-d du code de l'urbanisme) : Date de délibération générale du 30 juillet 2001

Article 5 : AVIS OU ACCORD D'UN SERVICE DE L'ETAT

En raison de la localisation du terrain (la propriété est située dans le périmètre de protection de 500 m des monuments historiques mentionnés à l'article 1 ci-dessus), les autorisations d'occupation du sol sont soumises à l'avis préalable de l'Architecte des Bâtiments de France.

Nota : le terrain se trouve en zone de sismicité 3 modérée. Toute construction devra respecter les règles constructives correspondantes.

Pour information : à compter du 1er juillet 2012, la participation pour le financement de l'assainissement collectif est instauré en remplacement de la participation pour le raccordement à l'égout (le fait générateur étant le raccordement au réseau collectif)

Le plan figurant l'emplacement réservé n°84 au bénéfice de la Commune pour la création d'une voie nouvelle de 11 mètres de plate-forme reliant le chemin de l'Estanquet à l'avenue Darrigrand est demeuré ci-annexé. Il en résulte que l'immeuble objet des présentes n'est pas ou que peu touché par cet alignement.

RISQUES TECHNOLOGIQUES ET NATURELS

Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, le bailleur déclare que l'immeuble objet des présentes est situé dans une zone :

- couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé.
- couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé.
- de sismicité modérée (3) définie par décret en Conseil d'Etat.

Ainsi qu'il résulte de l'arrêté préfectoral, indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les acquéreurs de biens immobiliers sur les risques majeurs sont applicables, intervenu pour le département des Pyrénées Atlantiques.

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article R.125-26 du Code de l'environnement, un état des risques établi par le bailleur, au vu du dossier communal d'informations, est demeuré ci-annexé.

Le preneur reconnaît avoir été informé, tant par le notaire soussigné que connaissance prise par lui-même, des règles d'urbanisme et de prévention des risques prévisibles liés à la localisation des biens et droits immobiliers faisant l'objet des présentes.





Déclaration de sinistre

Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 IV du Code de l'environnement, le bailleur déclare, qu'à sa connaissance, l'immeuble objet des présentes n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Le Bailleur déclare que l'immeuble objet des présentes entre dans le champ d'application de l'article L.134-1 et suivants et R.134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Conformément à ces dispositions, le bailleur a produit un diagnostic de performance énergétique établi le 21 novembre 2012, par la société ADOUR DIAGNOSTIC COORDINATION, remplissant les conditions définies à l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation, lequel est demeuré ci-annexé.

En outre, l'acquéreur déclare être informé, qu'en vertu des dispositions de l'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation, il ne peut se prévaloir à l'encontre du vendeur des éléments contenus dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative.

LUTTE CONTRE LE SATURNISME

Le Bailleur déclare que l'immeuble objet des présentes n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.1334-6 du Code de la santé publique imposant la production d'un constat de risque d'exposition au plomb, le bien n'étant pas affecté à usage d'habitation.

Par ailleurs, le bailleur déclare n'avoir reçu de la part du préfet du département, dans le cadre des dispositions des articles L.1334-1 et L.1334-2 du Code de la santé publique, aucune notification tendant à l'établissement d'un diagnostic de l'immeuble objet des présentes en vue de déterminer la présence de revêtement contenant du plomb, aucune invitation à prendre des mesures appropriées afin de réduire le risque d'exposition au plomb ni aucune notification d'intention de faire exécuter les travaux nécessaires à la suppression de ce risque.

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné de la teneur des dispositions des articles L.1334-1 et suivants du Code de la santé publique, relatifs au saturnisme.

Tout spécialement le preneur se déclare informé de l'importance de prendre toute mesure nécessaire pour éliminer le risque de saturnisme, compte tenu de l'affectation qu'il entend donner aux biens.



Réglementation sur l'amiante - Le bailleur déclare que l'immeuble objet des présentes entre dans le champ d'application de l'article R.1334-23 du Code de la santé publique, comme ayant été bâti en vertu d'un permis de construire délivré avant le 1er juillet 1997.

Conformément aux dispositions des articles L.1334-13 et R.1334-24 du Code de la santé publique, le bailleur a produit un constat précisant **la présence** de matériaux et produits contenant de l'amiante tels que mentionnés à l'annexe 13-9 dudit code, lequel constat est demeuré ci-annexé.

Il est ici précisé que ce constat a été établi le 21 novembre 2012, par la société ADOUR DIAGNOSTIC COORDINATION, contrôleur technique ou technicien de la construction certifiant avoir obtenu l'attestation de compétence prévue par le deuxième alinéa de l'article R.1334-29 du Code de la santé publique.

Le preneur déclare vouloir faire son affaire personnelle de cette situation, sans aucun recours contre le bailleur à ce sujet.

En outre, le preneur déclare être informé qu'en vertu des dispositions de l'article R.1334-27 du Code de la santé publique, préalablement à la démolition de l'immeuble, il y a lieu d'effectuer un repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante et de transmettre les résultats de ce repérage à toute personne physique ou morale appelée à concevoir ou à réaliser les travaux.

Termites - Le bailleur déclare que l'immeuble objet des présentes est situé dans une zone délimitée par arrêté préfectoral en application de l'article L.133-5 du Code de la construction et de l'habitation, c'est-à-dire dans un secteur contaminé ou susceptible d'être contaminé par les termites ou autres insectes xylophages.

En application de l'article L.133-6 du Code de la construction et de l'habitation, un état relatif à la présence de termites établi le 21 novembre 2012 par ADOUR DIAGNOSTIC COORDINATION, contrôleur technique agréé au sens de l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation ou technicien de la construction qualifié, en cours de validité et ne révélant la **présence d'aucun indices d'infestations de termites** est demeuré ci-annexé.

L'acquéreur déclare avoir pris personnellement connaissance de cet état et en posséder une copie.

LOYER

Le présent bail emphytéotique est consenti et accepté, conformément aux négociations intervenues entre les comparants, moyennant un loyer annuel de DOUZE MILLE EUROS (12.000,00 €), que le preneur s'oblige à payer au bailleur à son domicile, en un terme annuel, le 1er Janvier de chaque année et pour la première fois ce jour, pour la période restant à courir jusqu'au 31 décembre 2013.

Le loyer de base ainsi fixé sera révisable annuellement en fonction des variations de l'indice de révision des loyers, publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, l'indice de départ étant celui du 1er trimestre 2013, soit : 124,25.



CHANGEMENT DE SITUATION DU PRENEUR

Le preneur devra notifier au bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans le mois de l'évènement, tout changement d'état civil ou de structure juridique pouvant survenir au cours du présent bail ou de ses renouvellements.

RESILIATION DU BAIL

A la date d'effet de la résiliation anticipée du bail, et quelle qu'en soit la cause, les ouvrages, constructions ou installations de caractère immobilier deviennent de plein droit la propriété du Bailleur.

Résiliation du bail à l'initiative du BAILLEUR

Résiliation pour motif d'intérêt général

La résiliation du bail emphytéotique administratif avant le terme fixé, pour motif d'intérêt général, pourra être décidée par le Bailleur.

La résiliation devra être précédée d'un préavis dûment motivé et notifié au Preneur par lettre recommandée avec accusé de réception SIX (6) mois au moins avant la prise d'effet de la résiliation.

Le Preneur sera dans ce cas indemnisé du préjudice subi. L'indemnité sera égale à la somme :

- du capital restant dû par le Preneur au titre de l'emprunt souscrit pour le financement du coût des investissements.
- des frais effectivement supportés par le preneur au titre du remboursement anticipé de ce même emprunt

Lorsqu'une indemnité de résiliation est due au preneur, ses modalités de versement devront être arrêtées dans un délai de SOIXANTE (60) jours à compter de la liquidation définitive de l'indemnité, cette liquidation résultant soit d'un accord des parties sur son montant, soit, à défaut de sa fixation par une tierce personne désignée contradictoirement ou, à défaut d'entente, judiciairement à la requête de la partie la plus diligente.

Résiliation pour inexécution de ses obligations par le Preneur

Sauf cas de force majeure ou toute autre cause valable d'exonération de responsabilité, le bailleur pourra solliciter la résiliation du présent bail et de la convention de mise à disposition en cas de manquements graves ou répétés du Preneur à l'une de ses obligations contractuelles et en cas d'agissements du preneur de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds.

Cette déchéance interviendra après mise en demeure motivée par lettre recommandée avec accusé de réception ou signification extra-judiciaire restée sans effet à l'expiration d'un délai de TRENTÉ (30) jours à compter de sa réception.

Il n'y aura pas lieu à versement d'indemnité au profit du preneur dans ce cas.

Résiliation pour motif autre

Si le Bailleur est mis dans l'obligation de résilier la présente convention pour un motif autre que celui tiré d'une inexécution de ses obligations contractuelles par le Preneur et autre qu'un motif d'intérêt général, il devra le notifier au Preneur par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au moins SIX (6) mois avant la date de prise d'effet de la résiliation.

Dans cette hypothèse, sauf cas de force majeure ou toute autre cause valable d'exonération de responsabilité, le Preneur sera indemnisé selon les modalités ci-dessus.

Résiliation du bail à l'initiative du preneur

Sauf cas de force majeure ou toute autre cause valable d'exonération de responsabilité, le preneur pourra solliciter la résiliation du présent bail en cas de manquements graves et répétés du bailleur à l'une de ses obligations contractuelles.

Cette déchéance interviendra après mise en demeure motivée par lettre recommandée avec accusé réception ou signification extra-judiciaire restée sans effet à l'expiration d'un délai de TRENTÉ (30) jours à compter de sa réception.

Le preneur sera dans ce cas indemnisé du préjudice subi selon les modalités définies à ci-dessus.

PACTE DE PREFERENCE

Si pendant la durée du bail, le bailleur décidait de vendre l'immeuble ci-dessus désigné, il devra donner la préférence au preneur sur tous autres amateurs dans les conditions ci-après précisées.

Si la vente a lieu par adjudication, le cahier des charges fera état du droit de préférence du preneur et celui-ci sera invité à prendre connaissance du cahier des charges et à assister à l'adjudication. Quand la dernière enchère aura été portée, le preneur sera invité à faire connaître s'il entend bénéficier de son droit de préférence, et en cas de réponse affirmative, il sera déclaré adjudicataire au prix résultant de la dernière enchère. En cas de réponse négative, il perdra le bénéfice de son droit et le dernier enchérisseur sera déclaré adjudicataire.

Si la vente a lieu à l'amiable, le bailleur sera tenu de faire connaître au preneur par simple lettre recommandée avec accusé de réception, les noms et prénoms, profession et domicile de l'amateur avec lequel il sera d'accord, le prix accepté par celui-ci, ses modalités de paiement et les conditions générales de la vente projetée.

A égalité de conditions de vente, le bailleur devra donner la préférence au preneur sur tous autres amateurs, le preneur devra faire connaître son intention d'user de son droit de préférence par lettre recommandée adressée au bailleur dans les quinze jours de la réception de la lettre recommandée portant à sa connaissance le prix accepté par les tiers, à défaut de quoi le preneur sera déchu définitivement dudit droit.

4

SG 19

SITUATION HYPOTHECAIRE

Le bailleur déclare que l'immeuble présentement loué est libre de tout privilège, hypothèque d'aucune sorte ou autre droit réel faisant obstacle à l'exécution du présent contrat.

En tout état de cause, il s'oblige à rapporter à ses frais les mainlevées et certificats de radiation des inscriptions hypothécaires pouvant grever ledit immeuble.

SITUATION LOCATIVE

Le bailleur déclare que l'immeuble présentement donné à bail emphytéotique est libre de toute location, occupation ou réquisition de quelque nature que ce soit.

POUVOIRS

Les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs à tous clercs et employés de l'étude du notaire soussigné, avec faculté d'agir ensemble ou séparément à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes, pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux et avec ceux de l'état civil.

DECLARATIONS FISCALES

Droits d'enregistrement - Le présent bail emphytéotique est dispensé de la formalité de l'enregistrement.

Taxe de publicité foncière - En application des dispositions des articles 680, 742 et 1048 ter du code général des impôts, le bail emphytéotique conclu par une collectivité territoriale, en vue de la mise en valeur de son patrimoine immobilier, est soumis à une imposition fixe de 125 €.

Salaire du conservateur des Hypothèques - En application des dispositions de l'article 287 15° de l'annexe III du code général des impôts, la publication du présent acte donne lieu au paiement d'un salaire fixe de 15 €.

DECLARATIONS DES PARTIES

Concernant l'état et la capacité des parties, les représentants du bailleur et du preneur déclarent :

- que l'un et l'autre ont leur siège social en France ;
- qu'ils ne sont pas en état de règlement judiciaire, de liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres ;
- qu'ils ne se trouvent pas frappés d'incapacité légale d'exercer leurs fonctions.

JC 19

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes, et de leurs suites s'il y a lieu, sont à la charge du preneur, qui s'y oblige expressément.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure respective.

PROTECTION DES INFORMATIONS A CARACTERE NOMINATIF

Conformément à la loi « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978 modifiée, les parties sont informées que l'office notarial, rédacteur des présentes, 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 les concernant et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales.

Les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès de l'office notarial.

Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de leur part auprès de l'office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, telle qu'elle figure dans le présent acte, lui a été régulièrement justifiée.

DONT ACTE, rédigé sur VINGT QUATRE pages.

Fait et passé à BAYONNE, au siège de la Société Civile Professionnelle sus-énoncée.

Les jour, mois et an susdits,

Et, après lecture faite, les parties ont signé avec le Notaire.

Le présent acte comprenant :

renvoi *neant*
mot nul *neant*
ligne nulle *neant*
blanc barré *neant*
chiffre rayé *neant*

SC
Me
LM

Département
PYRENEES
ATLANTIQUES

CENTRE HOSPITALIER DE LA COTE BASQUE

N° Ordre
03 / 2013

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Séance du 24 avril 2013

Objet

CONSULTATION ET
ETABLISSEMENT
D'UN BAIL
EMPHYTEOTIQUE DE
VALORISATION
ENTRE LE C.H.C.B. ET
L'AGGLOMERATION
COTE BASQUE
ADOUR

Annexé à la minute d'un acte reçu
par le notaire soussigné ce jour.



- Considérant l'importance de ce projet pour les personnels du centre Hospitalier de la Côte Basque.
- Considérant les conditions du bail proposées par l'Agglomération Côte Basque Adour.
- désignation du bien : bâtiments cadastrés section BT 328, d'une contenance de 3 352 m2, d'une superficie de plancher utile d'environ 1 050 m2, situés avenue Jean Darrigrand et chemin de l'Estanquet à Bayonne,
- durée du bail : 18 ans à compter de la signature,
- prise de jouissance : à compter du 1^{er} avril 2013, date de libération des locaux,
- modalités financières : 12 000 euros par an révisable,
- affectation prévue : réalisation d'une crèche par délégation de service public consentie par le C.H.C.B.,
- la valorisation prévue par le délégataire la société Contécontine s'établit à 1 227 364 € TTC.
- A l'issue d'un vote à l'unanimité,

LE CONSEIL DE SURVEILLANCE,
après en avoir délibéré,

Aux conditions du bail emphytéotique de valorisation relatif au futur bâtiment de la crèche entre le centre Hospitalier de la Côte Basque et l'agglomération Côte Basque Adour qui sera signé par Monsieur le Directeur du Centre Hospitalier de la Côte Basque .

LA PRESIDENTE
DU CONSEIL DE SURVEILLANCE,



Mme DURRUTY

MENTION POUR LES BESOINS DE LA PUBLICITE FONCIERE

Maître LOUMAGNE-MIGLIORINI, Notaire membre de la Société Civile Professionnelle dénommée "Xavier CLERISSE, Xavier ROBIN-LATOIR et Florent LARRERE, notaires associés", titulaire d'un office notarial, dont le siège est à BAYONNE (Pyrénées-Atlantiques), 20 rue Maurice Goulard, avec bureau annexe à BIDACHE (Pyrénées-Atlantiques),

ATTESTE qu'il y a lieu d'apporter à l'acte ci-dessus la rectification suivante :

Page n° 22 –

Il y a lieu d'ajouter dans le paragraphe PACTE DE PREFERENCE

En outre, les **parties requièrent le service de la publicité foncière de faire mention du pacte de préférence** ci-dessus constaté.

Elles déclarent que celui-ci **constitue une clause dépendante et essentielle** du présent pacte et ne donne pas lieu à la perception d'un tarif proportionnel.

Page 23

Au lieu de lire

Salaire du conservateur des Hypothèques - En application des dispositions de l'article 287 15° de l'annexe III du code général des impôts, la publication du présent acte donne lieu au paiement d'un salaire fixe de 15 €.

Lire

Perception de la Contribution de Sécurité Immobilière - En application des dispositions de l'article 287 15° de l'annexe III du code général des impôts, la publication du présent acte donne lieu au paiement d'un salaire fixe de 15 €.

Fait à BAYONNE,
L'AN DEUX MIL TREIZE
Le VINGT NEUF AVRIL

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'J' followed by a 'h' and a long horizontal stroke.



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL

AGGLOMÉRATION
CÔTE BASQUE-ADOUR

SEANCE DU 09 NOVEMBRE 2012

Annexé à la minute d'un acte reçu
par le notaire soussigné ce jour.

PRESENTS : M. GRENET, Président ; M. BOROTRA, Mme ESPIAUBE, MM. ALZURI, LABAYLE, Michel VEUNAC, MONDORGE, MILLET-BARBE, Vice-Présidents ; M. VOISIN, Membre du Bureau ; MM. ABEBERRY, PAUL-DEJEAN, ROUX, POMMIEZ, DAUBAGNA, DEFANCE, LOZANO, CELAN, LAFITE, DUBOURDIEU, SOROSTE, BRISSON, BERARD, Mme GIBAUD-GENTILI, MM. MARTIN, GOUFFRANT, Conseillers Titulaires ; Mme DESTRUHAUT, M. CAUSSE, Mme GETTEN-PORCHE, MM. CRESPO, TAMBOURINDEGUY, Mme CASTEL, Conseillers Suppléants.

ABSENTS OU EXCUSES : MM. ESPILONDO, GRENADE, Vice-Présidents ; M. ETCHEGARAY, Membre du Bureau ; M. Jacques VEUNAC, Mmes BISAUTA, CONTRAIRES, SIERRA, DURRUTY, Conseillers Titulaires ; Mmes PRADIER, JARRAUD-VERGNOLLE, MM. CAZAUX, FAVRAUD, SORRAITS, DOMEGE, LACASSAGNE, Mmes LANNEVERE, PHARISIER, M. JAUSSAUD, Conseillers Suppléants.

PROCURATIONS : M. ESPILONDO à M. VOISIN ; M. GRENADE à M. Michel VEUNAC ; M. ETCHEGARAY à Mme CASTEL ; M. Jacques VEUNAC à M. ALZURI ; Mme BISAUTA à M. CAUSSE ; Mme CONTRAIRES à M. BOROTRA ; Mme SIERRA à M. TAMBOURINDEGUY ; Mme DURRUTY à M. GOUFFRANT.

SECRETAIRE DE SEANCE : M. ALZURI.

O/J N° 36 - DEVELOPPEMENT URBAIN

URBANISME FONCIER - DOMAINE DE SAINT CROUTS A BAYONNE - BAIL EMPHYTEOTIQUE AU PROFIT DU CENTRE HOSPITALIER DE LA COTE BASQUE.

Monsieur GRENET présente le rapport suivant :

Mes Chers Collègues,

L'Agglomération Côte Basque-Adour a signé, le 30 janvier 2009, un bail emphytéotique au profit du Centre Hospitalier de la Côte Basque (C.H.C.B.) pour permettre l'installation de l'Institut de Formation en Soins Infirmiers (I.F.S.I.) dans les locaux de l'ancien I.U.T., situés Domaine de Saint Crouts à Bayonne.

Le bail a été consenti moyennant une redevance annuelle de 12 000 €, le C.H.C.B. ayant pris le bien en l'état ainsi que la totalité des charges incombant au propriétaire.

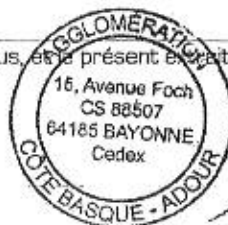
Fait et délibéré en séance les jours, mois et an que dessus, et la présent extrait certifié conforme au registre.

Certifié exécutoire

Transmis au contrôle

la légalité le 12 NOV. 2012

Publié le 12 NOV. 2012



P/ Le Président,

Le Vice-Président,

Pierre GRENADE

Le 25 juillet 2008, le Conseil Communautaire avait acté le principe d'une mise à disposition du restaurant universitaire au profit du C.H.C.B. une fois ce dernier libéré, pour la création d'une crèche afin d'accueillir en priorité les enfants des agents hospitaliers.

Le centre hospitalier va lancer une procédure de délégation de service public pour l'exploitation d'une crèche dans ces locaux, considérant qu'ils répondent aux besoins tant par leur capacité d'accueil, que par la proximité avec l'hôpital.

Vu la délibération du 25 juillet 2008 du Conseil Communautaire approuvant le principe d'une mise à disposition de l'ancien restaurant universitaire au profit du C.H.C.B. pour l'installation d'une crèche ;

Vu les négociations menées avec la direction de l'hôpital sur les modalités d'occupation ;

Vu l'estimation de France Domaine n° 102L0880 du 31 août 2012 ;

Le Conseil de l'Agglomération est invité à :

- approuver la signature d'un bail emphytéotique, au profit du Centre Hospitalier de la Côte Basque, selon les modalités suivantes :
 - désignation du bien : bâtiments cadastrés section BT 328, d'une contenance de 3 352 m², d'une superficie de plancher utile d'environ 1 050 m², situés avenue Jean Darrigrand et chemin de l'Estanquet à Bayonne ;
 - durée du bail : 18 ans à compter de la signature ;
 - prise de jouissance : à compter du 1^{er} avril 2013, date de libération des locaux ;
 - modalités financières : 12 000 euros par an révisable ;
 - affectation prévue : réalisation d'une crèche par délégation de service public consentie par le C.H.C.B.
- autoriser Monsieur le Président ou son délégataire à signer l'acte correspondant et tous documents nécessaires au contrat de bail.

ADOPTÉ A L'UNANIMITÉ





Centre Hospitalier de la Côte Basque

Direction des Services
Economiques et Techniques
☎ 05.59.44.39.90

Annexé à la minute d'un acte reçu
par le notaire soussigné ce jour.

Mairie de Bayonne
1 rue du Maréchal Leclerc
64100 BAYONNE

Service de l'Urbanisme

Bayonne, le 11 mars 2013

N/REF. : DSET/MG/EE/CR n° 2013/051

Madame, Monsieur,

Le Centre Hospitalier de la Côte basque va signer un bail emphytéotique de valorisation avec l'Agglomération Adour relatif à l'immeuble situé 4 rue Mayé et Alfred Darizaureu édifié sur la parcelle BT 315 et ce pour une durée de 18 années à compter du 01/04/2013.

Ce bâtiment va servir à la création d'une crèche de 45 à 60 places destinées principalement au personnel hospitalier.

Pour la réalisation de ce projet crèche, le Centre Hospitalier de la Côte Basque a décidé de mettre en place une procédure de délégation de service public, avec comme présidente de la Commission de choix, Mme DURRUTY présidente du Conseil de Surveillance du Centre Hospitalier de la Côte Basque.

Après mise en concurrence, la Société Contécontine Technopole Izarbel – 245 allée Théodore Monod – 64210 BIDART, a été retenue après avis de notre Conseil de Surveillance en date du 19/12/2012.

Le contrat de délégation de service public sera signé le 14/03/2013 et prévoit que la réalisation des travaux est à la charge du délégataire.

Dans ce cadre une demande de permis de construire va être déposée au niveau de votre service très rapidement par la société Contécontine.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.


Le Directeur
Michel GLANES

Copie : Mme DURRUTY, présidente de Conseil de Surveillance CHCB

Secrétariat ☎ 05.59.44.39.92 - Fax : 05.59.44.39.99 - email : services.economiques@ch-cotebasque.fr

BAYONNE : 13, avenue de l'Interne Jacques-Loëb - B.P. 8 - 64109 BAYONNE Cedex - Tél. 05 59 44 35 35 - Fax 05 59 63 35 88 - www.ch-cotebasque.fr

SAINT-JEAN-DE-LUZ : 19, Route de Bayonne - B.P. 249 - 64502 SAINT-JEAN-DE-LUZ Cedex - Tél. 05 59 51 45 45 - Fax 05 59 51 47 19

**COMMUNE
DE BAYONNE****CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		Référence dossier:
Type de demande	Certificat d'urbanisme d'information Article L.410-1 a du code de l'urbanisme	N° CU 064 102 12 B0817
Déposée le	09/10/2012	Annexé à la minute d'un acte reçu par le notaire soussigné ce jour. Superficie : 30893 m ²
Par :	Maître CLERISSE Xavier	
Demeurant à :	20 rue Maurice Goalard 64100 BAYONNE	
Sur un terrain sis :	CRS DU COMTE CABARRUS SEC BT, PAR 315	

Le Maire de Bayonne,

VU la demande de certificat d'urbanisme susvisée formulée au titre de l'article L.410-1-a du Code de l'Urbanisme,
 VU le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.410-1 et suivants, R.410-1 et suivants,
 Vu le Plan Local d'Urbanisme révisé le 25 mai 2007, modifié le 30 mars 2012 par délibération de l'Agglomération Côte Basque Adour,
 Vu l'arrêté Préfectoral n°2012-205-0009 du 23/07/2012, approuvant le Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la commune de Bayonne,

ARRETE**Article 1 : DISPOSITIONS D'URBANISME ET SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE***Dispositions d'urbanisme applicables au terrain :*

- Plan Local d'Urbanisme révisé le 25 mai 2007 modifié le 30 mars 2012 par délibération de l'Agglomération Côte Basque Adour, Zone : UB
- Secteur de diversité sociale de catégorie 1
- La propriété est située en secteur affecté par le bruit des infrastructures de transport terrestre de catégorie 4
- La propriété supporte une servitude d'espace boisé à conserver, à protéger ou à créer.
- Une partie de la propriété est concernée par l'emplacement n°84 au bénéfice de la Ville de Bayonne pour la création d'une voie nouvelle de 11 mètres de plate-forme reliant le chemin de l'Estanquet à l'Avenue Darrigrand.

Servitudes d'utilité publique applicables au terrain :

- Servitude relative aux réseaux hertziens et à la navigation aérienne
- Périmètre de protection de 500m des ruines du Château de Marracq classées monuments historiques par arrêté ministériel du 27 septembre 1907.
- Périmètre de protection de 500 m de la charpente du Manège de Marracq inscrite sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques par arrêté ministériel du 17 septembre 1943.

Article 2 : DROIT DE PREEMPTION*(défini par le Code de l'Urbanisme)*

Le terrain est soumis au droit de préemption urbain non renforcé au bénéfice de l'Agglomération Côte Basque-Adour.

Article 3 : TAXES D'URBANISME EXIGIBLES

(assises et liquidées par la délivrance effective ou tacite d'un permis de construire, d'un permis d'aménager, et en cas de non opposition à une déclaration préalable)

Taxe d'aménagement : part communale taux de 5% ; part départementale taux de 1,3%
 Redevance d'archéologie préventive

Article 4 : PARTICIPATIONS D'URBANISME EXIGIBLES

(pouvant être prescrites par un permis, tacite ou explicite, de construire ou d'aménager, et en cas de non opposition à une déclaration préalable, par un permis d'aménager, sous la forme de la participation forfaitaire définie par le c de l'article L.332-12 du code de l'urbanisme)

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- Participations pour équipements publics exceptionnels (article L. 332-8 du code de l'urbanisme)

Participations préalablement instaurées par délibération :

- Participation destinée à la réalisation de parcs publics de stationnement (articles L. 332-6-1-2^{ème} -b du code de l'urbanisme) instaurée par délibération du conseil municipal en date du 11 octobre 2001 et dont le montant est fixé à 17 237,48 EUR par emplacement (Ce montant est actualisé tous les ans au 1^{er} novembre, en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction (article L. 332-7-1 du code de l'urbanisme)).

- Participation pour voiries et réseaux (article L. 332-6-1-2^{ème} -d du code de l'urbanisme) :

Date de délibération générale du 30 juillet 2001

Article 5 : AVIS OU ACCORD D'UN SERVICE DE L'ETAT

En raison de la localisation du terrain (la propriété est située dans le périmètre de protection de 500 m des monuments historiques mentionnés à l'article 1 ci-dessus), les autorisations d'occupation du sol sont soumises à l'avis préalable de l'Architecte des Bâtiments de France.

Nota : le terrain se trouve en zone de sismicité 3 modérée. Toute construction devra respecter les règles constructives correspondantes.

Pour information : à compter du 1^{er} juillet 2012, la participation pour le financement de l'assainissement collectif est instauré en remplacement de la participation pour le raccordement à l'égout (le fait générateur étant le raccordement au réseau collectif)

Fait à BAYONNE, le 12/10/2012

François Gouffrant
Adjoint au Maire de Bayonne
Délégué à l'Urbanisme

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

EFFETS DU CERTIFICAT D'URBANISME : Le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée. Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. En effet si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas, sauf exceptions, vous être opposées.

DROITS DES TIERS: La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage; règles figurant au cahier des charges du lotissement...), que le certificat d'urbanisme ne vérifie pas.

DUREE DE VALIDITE: Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation.