

DÉPARTEMENT DES PYRÉNÉES-ATLANTIQUES

COMMUNE DE SAINT-JEAN-PIED-DE-PORT

\*\*\*

ACTE EN LA FORME ADMINISTRATIVE

Bail Emphytéotique Administratif  
COMMUNE / CENTRE HOSPITALIER DE LA COTE BASQUE



# Centre Hospitalier de la Côte Basque

Extrait du compte-rendu du Conseil de Surveillance  
du Centre Hospitalier de la Côte Basque  
en date du 24/04/2012

À sa séance du 25/04/2012, le Conseil de Surveillance du Centre Hospitalier de la Côte Basque a été  
réuni conformément aux dispositions de la loi du 22/07/2009 HPST des conditions de la passation  
d'un bail emphytéotique entre le Centre Hospitalier de la Côte Basque et la commune de Saint Jean  
de Port relatif à l'ouverture d'un CMPEA dans les locaux propriété de la commune en question.

Les conditions du bail sont les suivantes :

- Durée du bail : 20 années
- Coût du loyer : 3 000 € par an révisable annuellement en fonction du coût de la construction
- Date de démarrage du bail : 01/06/2012

Fait à Bayonne, le 18/05/2012

Le Directeur,

Michel CLANES

Vu pour être annexé  
à l'acte dressé ce jour,

Fait à St Jean Piel de Port

Le 19/06/12



2012 D N° 11188

Volume : 2012 P N° 6542

Publié et enregistré le 10/07/2012 à la conservation des Hypothèques de

BAYONNE 1ER BUREAU

Droits : 125,00 EUR

Salaires : 30,00 EUR

TOTAL : 155,00 EUR

Le Conservateur,

Gerard LENTILHON

Reçu : Cent cinquante-cinq Euros

Le soussigné IDIART Alphonse, Maire de la  
Commune de ST-JEAN-PIED-DE-PORT (64), certifie exactement  
collationnée et conforme à l'original la présente  
expédition établie sur 22 pages -  
Fait à St Jean Pied de Port, le 26/11/2012

ACTE EN LA FORME ADMINISTRATIVE

BAIL EMPHYTÉOTIQUE ADMINISTRATIF

PAR-DEVANT Alphonse IDIART, Maire de la Commune de SAINT-JEAN-PIED-DE-PORT (Pyrénées-Atlantiques), soussigné,

ONT COMPARU,

D'une part,

La Commune de SAINT-JEAN-PIED-DE-PORT, identifié au Répertoire national des entreprises et de leurs établissements sous le numéro Siren 216 404 855,

ci-après désignée la "COMMUNE" ou le "BAILLEUR",

D'autre part,

Le CENTRE HOSPITALIER DE LA COTE BASQUE, établissement public d'hospitalisation, dont le siège est à BAYONNE (Pyrénées-Atlantiques), 13 avenue de l'Interne Jacques Loeb, identifié au Répertoire national des entreprises et de leurs établissements sous le numéro siren 266 405 679,

ci-après désigné le "PRENEUR",

LESQUELS ont exposé et convenu ce qui suit.

LP 23-1 AI



## PRÉSENCE OU REPRÉSENTATION DES PARTIES

I - La COMMUNE de SAINT-JEAN-PIED-DE-PORT est représentée par Monsieur Jean-Bernard LHOSMOT, premier adjoint au Maire de ladite Commune, domicilié à la Mairie de SAINT-JEAN-PIED-DE-PORT, agissant en vertu de délibérations du Conseil Municipal en dates des sept novembre deux mille onze et dix-neuf mars deux mille douze, reçues respectivement au contrôle de légalité les dix-sept février et quatorze mai deux mille douze, dont un exemplaire est annexé aux présentes,

II - Le CENTRE HOSPITALIER DE LA COTE BASQUE est représenté par Monsieur Michel GLANES, directeur, domicilié professionnellement à BAYONNE, agissant en vertu de la loi du 22 juillet 2009 Hôpital Patient Santé Territoire, après avis du Conseil de Surveillance en date du vingt-cinq avril deux mille douze, dont un exemplaire est annexé aux présentes.

## EXPOSE

La Commune de SAINT-JEAN-PIED-DE-PORT a réhabilité la maison Florenia qu'elle a décidé de donner à bail emphytéotique administratif, en application des articles L.1311-2 et L.1311-3 du Code Général des Collectivités Territoriales, au CENTRE HOSPITALIER DE LA COTE BASQUE, afin d'en faire un centre médico-psychologique pour enfants et adolescents.

Le bail portant sur une partie d'une parcelle communale et sur une partie du bâtiment, il a été établi un document d'arpentage et un état descriptif de division, afin de délimiter exactement le bien loué.

En conséquence, le présent acte est rédigé en trois parties :

- 1<sup>ère</sup> partie : division de la propriété communale,
- 2<sup>ème</sup> partie : état descriptif de division,
- 3<sup>ème</sup> partie : bail emphytéotique administratif.

## PREMIÈRE PARTIE : DIVISION DE LA PROPRIÉTÉ COMMUNALE

Par document d'arpentage n° 645 M dressé le quatre janvier deux mille douze par Monsieur DELPECH, géomètre-expert D.P.L.G. à SAINT-PALAIS (Pyrénées-Atlantiques), joint aux présentes pour la publication accompagné de l'extrait cadastral correspondant, la propriété communale sise 17 avenue Renaud, en nature de sol, a été divisée comme suit :

### Cadastré de SAINT-JEAN-PIED-DE-PORT

Situation ancienne		Situation nouvelle	
A 185	46 a 38 ca	A 1646	39 ca
		A 1644	2 a 53 ca
		A 1645	43 a 46 ca

## DEUXIÈME PARTIE : ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Le présent état descriptif de division s'applique à la parcelle figurant au cadastre de la Commune de SAINT-JEAN-PIED-DE-PORT sous le numéro 1644

La parcelle A 1644 provient de la division de la parcelle A 185, d'une superficie de 46 a 38 ca, ainsi qu'indiqué dans la première partie de l'acte.

Plans : sont demeurés ci-joints et annexés aux présentes un plan parcellaire de l'IMMEUBLE ainsi qu'un plan du sous-sol, du rez-de-chaussée, du premier étage et du deuxième étage de la construction.

Origine de propriété : La parcelle A 185 appartient à la Commune de SAINT-JEAN-PIED-DE-PORT, en vertu de faits antérieurs au 1<sup>er</sup> janvier 1956.

L'IMMEUBLE est divisé en 5 lots, numérotés de 1 à 5, dont la désignation comprend pour chacun l'indication des parties privatives et une quote-part indivise des parties communes exprimée en millièmes. Les lots comprennent :

- lot n° 1 : un local à usage de bureaux comprenant :

- ✓ au rez-de-chaussée : une salle de psychomotricité, un bureau médical, deux W.C., trois dégagements, une salle d'attente, un secrétariat, une salle de groupe, une entrée du personnel avec escalier intérieur privatif d'accès aux étages supérieurs, une pièce de vie avec coin cuisine et terrasse ;
- ✓ au 1<sup>er</sup> étage : un espace d'attente sécurisé avec escalier extérieur privatif, une réserve, quatre dégagements, un W.C., un bureau destiné à l'orthophoniste, deux bureaux destinés aux psychologues, un débarras, un local ménage, deux salles de groupe avec chacune un rangement ;
- ✓ au 2<sup>ème</sup> étage : 5 greniers, dont un avec un escalier intérieur privatif d'accès aux étages inférieurs.

et les NEUF CENT TRENTE-DEUX MILLIÈMES  
de la propriété indivise du sol et des parties communes générales, 932/1000

- lot n° 2 :

- ✓ au sous-sol : un débarras.

et les TRENTE-TROIS MILLIÈMES  
de la propriété indivise du sol et des parties communes générales, 33/1000

- lot n° 3 :

- ✓ au sous-sol : un débarras.

et les TRENTE-TROIS MILLIÈMES  
de la propriété indivise du sol et des parties communes générales, 33/1000

- lot n° 4 :

- ✓ au sous-sol : un débarras.

et UN MILLIÈME  
de la propriété indivise du sol et des parties communes générales, 1/1000

- lot n° 5 :

- ✓ au sous-sol : un débarras.

et UN MILLIÈME  
de la propriété indivise du sol et des parties communes générales, 1/1000



Tableau récapitulatif

N° des lots	Bâtiment	Etage	Nature du lot	Quote-part des parties communes générales en 1000èmes
1	unique	Rez-de-chaussée, 1 <sup>er</sup> étage et 2 <sup>ème</sup> étage	Local à usage de bureaux	932
2	unique	Sous-sol	Débarras	33
3	unique	Sous-sol	Débarras	33
4	unique	Sous-sol	Débarras	1
5	unique	Sous-sol	Débarras	1
			<i>Total</i>	1000

Le présent état descriptif est établi, pour les besoins de la publicité foncière, en vue de la location par bail emphytéotique administratif d'une partie de l'IMMEUBLE qui en est l'objet. En conséquence, les parties n'ont pas établi de règlement de copropriété, les droits et obligations des occupants des lots étant fixés dans le cadre de ce bail emphytéotique administratif. A cette fin, elles ont cependant défini comme suit les parties communes et les parties privatives de l'IMMEUBLE :

1) Définition des parties communes :

Les parties communes sont celles qui sont attachées à l'usage commun de tous les lots.

Elles comprennent :

- la totalité du sol,
- les fondations, les gros murs de façades et de refend ainsi que les murs pignons,
- le gros-œuvre des planchers situés entre le sous-sol et le rez-de-chaussée à l'exclusion des revêtements de sol dissociables des planchers eux-mêmes,
- les couvertures du bâtiment,
- les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées, les conduites, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau et d'électricité qui sont affectés à l'usage commun de tous les lots.

2) Définition des parties privatives

Les parties privatives sont celles qui sont affectées à l'usage exclusif des occupants de chaque lot, c'est-à-dire les locaux et tous leurs accessoires compris dans le lot.

Elles comprennent donc :

- les plafonds,
- les revêtements de sol autres que les planchers compris dans les parties communes,
- les planchers non compris dans les parties communes,
- les cloisons intérieures,
- les portes palières, les fenêtres, les garde-corps, balustrades,
- les enduits des gros murs et des cloisons séparatives,
- tous les éléments d'équipement situés à l'intérieur des locaux et dont l'usage est propre au lot considéré sans restriction d'aucune sorte : sanitaires, évier, penderies, radiateurs de chauffage, placards, canalisations, etc...

*CP 101 AT*

### TROISIÈME PARTIE : BAIL EMPHYTÉOTIQUE ADMINISTRATIF

Par les présentes, la COMMUNE DE SAINT-JEAN-PIED-DE-PORT donne à bail emphytéotique administratif au CENTRE HOSPITALIER DE LA COTE BASQUE, qui accepte, le bien immobilier, sis Commune de SAINT-JEAN-PIED-DE-PORT, 17 avenue Renaud, ci-après désigné sous le terme "l'IMMEUBLE", aux conditions suivantes.

#### Article 1<sup>er</sup> - Désignation de l'IMMEUBLE

L'IMMEUBLE, objet des présentes, est désigné conformément à un extrait cadastral délivré par le service du cadastre de BAYONNE, document qui est joint aux présentes pour la publication.

Il figure au cadastre de SAINT-JEAN-PIED-DE-PORT ainsi qu'il suit :

Il s'agit du lot n° 1 et des 932/1000 des parties communes de l'immeuble cadastré Commune de SAINT-JEAN-PIED-DE-PORT, 17 avenue Renaud, section A n° 1644, d'une contenance de 2 a 53 ca, faisant l'objet de l'état descriptif de division relaté dans la 2<sup>ème</sup> partie du présent acte.

#### Article 2 - Origine de propriété

L'IMMEUBLE appartient à la COMMUNE en vertu de faits antérieurs au 1<sup>er</sup> janvier 1956.

#### Article 3 - Durée

Le présent bail emphytéotique administratif est consenti pour une période de vingt années, commençant à courir le premier juin deux mille douze.

En aucun cas, la durée du présent bail emphytéotique ne pourra faire l'objet d'une tacite reconduction. Toutefois, si à l'expiration du bail par arrivée du terme, le BAILLEUR envisage de louer l'IMMEUBLE, il s'engage à accorder la priorité, à conditions égales, au PRENEUR.

#### Article 4 - Urbanisme - Servitudes

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de toutes servitudes administratives qui peuvent grever l'IMMEUBLE et qui résulteraient des plans d'urbanisme et des prescriptions d'ordre réglementaire s'appliquant à la Commune de SAINT-JEAN-PIED-DE-PORT.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle et sans recours contre le BAILLEUR des servitudes de toute nature pouvant grever l'IMMEUBLE, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe.

A cet égard, le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance l'IMMEUBLE n'est grevé d'aucune servitude.

#### Article 5 - Situation locative

Le BAILLEUR déclare que l'IMMEUBLE est libre de toute location, occupation ou réquisition de quelque nature que ce soit.

#### Article 6 - Destination de l'IMMEUBLE

LE PRENEUR ne pourra, à titre principal, utiliser l'IMMEUBLE que conformément à la destination de centre médico-psychologique pour enfants et

CP 102 AI



adolescents. Toute autre activité ne pourra être entreprise qu'avec l'accord exprès du BAILLEUR.

#### Article 7 - Conditions et charges

Le présent bail est soumis aux dispositions des articles L.1311-2 et L.1311-3 du Code Général des Collectivités Territoriales et il est en outre conclu sous les charges et conditions ci-après fixées.

Le PRENEUR est tenu :

7.1 - De gérer l'IMMEUBLE conformément aux lois et règlements relatifs à ce type d'activité.

7.2 - De veiller à la bonne tenue des lieux.

7.3 - De se conformer à toutes les injonctions qui pourraient lui être faites par la COMMUNE ou ses agents dans le cadre du présent bail ou des règlements en vigueur, en ce qui concerne l'hygiène, la sécurité, la police et la tenue de l'IMMEUBLE.

7.4 - D'acquitter exactement toutes les contributions et taxes de toute nature, y compris l'impôt foncier et taxes assimilées, assises et à asseoir sur les locaux mis à sa disposition.

7.5 - De ne rendre en aucun cas responsable la COMMUNE en cas de vol commis dans les lieux mis à sa disposition.

7.6 - De renoncer à tout recours en responsabilité et à toute réclamation d'indemnité ou diminution de redevance, soit en cas d'interruption dans le fonctionnement des installations d'eau, de gaz ou d'électricité, et de quelque service que ce soit et quelle qu'en soit la cause, soit en cas de non fourniture totale ou partielle de prestation par un fait indépendant de la volonté de la COMMUNE.

7.7 - De demander l'autorisation de la COMMUNE avant tout aménagement des locaux. Ces aménagements seront pris en charge soit par le PRENEUR soit par la COMMUNE. Dans ce dernier cas, ils feront l'objet d'une augmentation du loyer couvrant l'emprunt souscrit par la COMMUNE pour lesdits aménagements.

7.8 - De rendre, à son départ, les lieux dans l'état où ils ont été confiés et tel qu'il a été décrit dans l'état des lieux établi le 24 mai 2012, ci-annexé.

Il est rappelé que tous défauts constatés, quels qu'ils soient, devront être réparés à ses frais, sans que cette obligation soit limitative.

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part de la COMMUNE relatives aux clauses et conditions ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme emportant une modification ou une suppression de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque, la COMMUNE pouvant toujours, et à tout moment, y mettre fin.

7.9 - De répondre de l'incendie des bâtiments, ouvrages et aménagements réalisés sur l'IMMEUBLE loué quelle qu'en soit la cause ; en cas de sinistre, le PRENEUR sera tenu de procéder à la reconstruction des ouvrages ou à la remise en état des parties endommagées ou à la reconstruction des fractions détruites.



Si les bâtiments, ouvrages et aménagements périssent par cas fortuit ou force majeure, le PRENEUR ne sera pas obligé de reconstruire les bâtiments, ouvrages et aménagements ayant péri et la résiliation du bail pourra, à la demande de l'une ou l'autre partie, être prononcée par décision judiciaire qui statuera également sur les indemnités qui pourraient alors être dues.

7.10 - Dès la conclusion du présent bail, de maintenir assurés contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux et autres risques, les constructions et tous les ouvrages et aménagements qu'il aura réalisés. Il devra également contracter une assurance contre les risques civils. Ces assurances seront contractées de manière à permettre, à l'identique, la reconstitution des bâtiments et de tous aménagements ou leur remise en état, ou la reconstruction des parties détruites. Le PRENEUR justifiera chaque année de ces assurances et de l'acquit exact des primes à toute demande du BAILLEUR.

Le BAILLEUR aura toujours le droit de se substituer au PRENEUR pour payer les primes des assurances et de souscrire des polices d'assurance complémentaires si le PRENEUR ne satisfait pas aux obligations qui lui sont imposées par la présente clause.

Dans l'une ou l'autre de ces hypothèses, le PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR le montant des primes ainsi que les frais entraînés par la souscription des nouvelles polices d'assurances s'il y a lieu.

En cas de sinistre, l'indemnité versée sera employée à la reconstruction du centre ou sa remise en état ou à la reconstitution des parties détruites. Et pour assurer au BAILLEUR l'exécution par le PRENEUR des engagements ainsi souscrits, celui-ci délègue et transporte, au profit du BAILLEUR, le montant de toutes les indemnités qui pourraient lui être allouées de ce chef. Par suite, celles-ci seront versées entre les mains d'un tiers séquestre désigné soit amiablement par les parties, soit par ordonnance du Président du Tribunal Administratif du lieu de situation de l'IMMEUBLE rendue à la requête de la partie la plus diligente. Cette ordonnance déterminera en outre l'étendue et les modalités de la mission du séquestre. Pour assurer au BAILLEUR l'effet de transport ci-dessus consenti, notification en sera faite aux compagnies d'assurances intéressées.

Dans le cas exceptionnel prévu ci-dessus au paragraphe 7.9, deuxième alinéa, où la reconstruction du centre reste facultative pour le PRENEUR, l'indemnité allouée sera remise à un tiers séquestre désigné conformément au précédent alinéa dans l'attente d'une décision amiable ou judiciaire sur les conditions de la résiliation du bail ou de sa continuation.

Le PRENEUR devra également contracter une assurance contre tous les dommages pouvant résulter des activités exercées dans les lieux mis à sa disposition, que le dommage soit infligé aux usagers des lieux, aux tiers ainsi qu'aux biens.

Le PRENEUR devra, chaque année, justifier du paiement des primes.

7.11 - Pendant tout le cours du bail, de conserver en bon état d'entretien les ouvrages et tous les aménagements qu'il y aura apportés, et effectuer, à ses frais et sous sa responsabilité, les réparations de toute nature, y compris les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code Civil et par l'usage ainsi que le remplacement à l'identique de tous les éléments de la construction et de ses aménagements au fur et à mesure que le tout se révélera nécessaire.

Le PRENEUR devra notamment effectuer à ses frais et sous sa responsabilité, tous travaux prescrits par l'autorité publique aux époques et dans le temps imparti. En cas de retard dans l'exécution des travaux, il supportera toutes



amendes et pénalités de retard de manière que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Par dérogation aux stipulations qui précèdent, il est expressément convenu entre les parties que les frais relatifs à tous les travaux d'entretien comme de grosses réparations affectant les parties communes du bâtiment édifié sur la parcelle A 1644 faisant l'objet de l'état descriptif de division relaté dans la deuxième partie du présent acte seront remboursés par le PRENEUR à la COMMUNE, chacun supportant la dépense au prorata des millièmes des parties communes affectés à chaque lot.

Le BAILLEUR aura le droit de faire visiter la propriété et les constructions par son architecte ou son mandataire une fois par an, à ses frais, pour s'assurer de l'exécution de tous travaux d'entretien, de réparation et de ravalement, après avoir prévenu le PRENEUR et en sa présence.

#### Article 8 - Constitution et acquisition de droits réels

Le PRENEUR pourra grever son droit au présent bail de privilèges et d'hypothèques, mais uniquement à l'effet de garantir les emprunts contractés par lui en vue de financer le renouvellement ou l'amélioration des ouvrages situés sur l'IMMEUBLE et pour une durée qui ne pourra excéder celle du présent bail. Le contrat constituant l'hypothèque sera, à peine de nullité, soumis à l'approbation de la COMMUNE.

En outre et conformément aux dispositions des articles L.1311-2 et L.1311-3 du Code Général des Collectivités Territoriales, seuls les créanciers hypothécaires inscrits comme il est dit à l'alinéa précédent pourront exercer des mesures conservatoires ou des mesures d'exécution sur les droits immobiliers résultant du bail, la COMMUNE ayant, si bon lui semble, la faculté de se substituer au PRENEUR dans la charge des emprunts en résiliant ou en modifiant le bail.

#### Article 9 - Cession et apport en société

Le PRENEUR ne pourra céder tout ou partie de ses droits ou les apporter en société qu'à des tiers préalablement agréés par la COMMUNE. Dans ce cas, le cessionnaire ou la personne bénéficiaire de l'apport sera subrogé de plein droit au PRENEUR dans les droits et obligations résultant du bail.

#### Article 10 - Redevance

Le présent bail est consenti et accepté moyennant une redevance mensuelle fixée à la somme de TROIS MILLE EUROS (3 000 €).

Le loyer fixé sera révisable annuellement en fonction de la variation de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice national du coût de la construction, telle qu'elle est publiée par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

L'indice de base retenu comme correspondant à la fixation du loyer initial stipulé ci-dessus est, de l'accord des parties, la dernière moyenne publiée à la date de signature du présent bail, soit celle du 4<sup>ème</sup> trimestre 2011, qui s'établit à 1602,25.

Pour le premier réajustement à intervenir, cette moyenne sera comparée à celle du dernier trimestre connu à la date de révision, laquelle servira elle-même de base de comparaison pour le réajustement suivant et ainsi de suite.



La redevance sera payable à terme à échoir et pour la première fois le jour de la signature de l'acte.

#### Article 11 - Résiliation

Le présent bail pourra être résilié de plein droit pour défaut de paiement de la redevance ou d'exécution de l'une ou l'autre des charges et conditions du bail, conventionnelles ou légales, si bon semble à la COMMUNE, un mois après un simple commandement de payer ou une mise en demeure d'exécuter demeurés infructueux.

Toutefois, dans le cas où le PRENEUR aurait conféré des sûretés hypothécaires ou autres droits réels à des tiers, aucune résiliation du présent bail, tant amiable que judiciaire, ne pourra, sous peine d'inopposabilité à ces derniers, intervenir à la requête de la COMMUNE, avant l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la date à laquelle le commandement de payer ou la mise en demeure d'exécuter aura été dénoncé au titulaire de ces droits réels.

Si, dans le mois de cette dénonciation, ces derniers n'ont pas signifié à la COMMUNE leur substitution pure et simple dans les obligations du PRENEUR, la résiliation pourra intervenir.

#### Article 12 - Diagnostic de performance énergétique

Un diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L.134-1 du Code de la Construction et de l'Habitation est joint aux présentes.

#### Article 13 - Etat des risques naturels et technologiques

L'arrêté préfectoral prévu à l'article L.125-5 III du Code de l'Environnement et indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les acquéreurs de biens immobiliers sur les risques majeurs sont applicables, est intervenu pour le département des Pyrénées-Atlantiques le 9 mars 2011 sous le n° 2011-066-0028. La Commune de SAINT-JEAN-PIED-DE-PORT, sur le territoire de laquelle est situé l'IMMEUBLE, est listée par cet arrêté au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité en zone moyenne.

Les informations mises à disposition par le préfet (fiche communale) font mention de la prescription sur la commune de SAINT-JEAN-PIED-DE-PORT d'un Plan de Prévention du Risque "Inondations".

La COMMUNE déclare qu'il résulte de la consultation de ce Plan que l'IMMEUBLE est inclus dans son périmètre. Le plan avec l'indication de la situation de l'IMMEUBLE demeure annexé aux présentes après mention.

L'état des risques naturels et technologiques conforme à l'arrêté du 13 octobre 2005 pris en application de l'article R.125-26 du Code de l'Environnement, en date du 31 mai 2012, est également annexé aux présentes, après visa par les parties.

En application de l'article L.125-5 IV du Code de l'Environnement, la COMMUNE déclare que pendant la période où elle a été propriétaire, l'IMMEUBLE n'a pas subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L.125-2 ou de l'article L.128-2 du Code des Assurances et que, pour la période antérieure, elle n'avait pas été elle-même informée d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

LP JOL AI

Article 14 - Situation hypothécaire

La COMMUNE déclare que l'IMMEUBLE est libre de tout privilège, hypothèque ou autre droit réel faisant obstacle à l'exécution du présent contrat.

Article 15 - Déclarations fiscales

Le présent bail est exonéré de la taxe de publicité foncière en application de l'article 1048 ter du Code Général des Impôts.

Article 16 - Publicité foncière

La COMMUNE fera publier une expédition du présent bail au Bureau des Hypothèques de BAYONNE.

Article 17 - Frais

Tous les frais, droits et honoraires des présentes seront payés par le PRENEUR.

Article 18 - Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile à la Mairie de SAINT-JEAN-PIED-DE-PORT.

Fait à SAINT-JEAN-PIED-DE-PORT,

le 19 juin 2014

et après que lecture leur en a été donnée, les comparants ont signé le présent acte avec le Maire.

M. GLANES

J-B. LHOSMOT

A. IDIART



LP JBL AI





SELARL DELPECH BERTERRECHE  
Géomètres Experts Associés

Vu pour être annexé  
à l'acte dressé ce jour,

Fait à St Jean Pied de Port

Le 17/06/12



## COMMUNE DE SAINT-JEAN-PIED-DE-PORT

Immeuble sis : 17, Avenue Renaud  
Cadastre section A numéro 1644

### ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

#### ORDRE DES GEOMETRES-EXPERTS

Département : 64  
Commune : SAINT-JEAN-PIED-DE-PORT  
Dossier n° : B12-005  
Dressé le : 07.02.2012

2, Place du Foirail / 64120 Saint-Palais / ☎ 05 59 65 70 51 / Fax 05 59 65 91 98 / [berterreche@wanadoo.fr](mailto:berterreche@wanadoo.fr)  
2, Rte d'Uhart / 64220 St Jean-Pied-de-Port / ☎ 05 59 37 08 22 / Fax 05 59 37 71 39 / [sep.delpech.berterreche@wanadoo.fr](mailto:sep.delpech.berterreche@wanadoo.fr)  
R.C. D 320 530 462 / N° SIRET 320 530 462 00029 / Membre d'un CGA acceptant les règlements par chèque



**EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL  
COMMUNE DE SAINT-JEAN-PIED-DE-PORT**

Nombre de Membres : L'an deux mille onze et le sept du mois de novembre, à 18h30  
En Exercice : 15 Le Conseil Municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni sous la  
Présents : 14 Présidence de Monsieur Alphonse IDIART, Maire  
Votants : 14 Présents : MM et Mmes IDIART, LHOSMOT, DELPECH, ELISSETCHE,  
Dont procuration(s) : MAILHARRO, ARANGOÏS, ARIZMENDI, ETCHEMENDY, ETCHEVERRY,  
0 GUENARD, IRIART, LACOUARE, OLÇOMENDY, PARIS  
Convocation : Absent(s) : Michel GASTAMBIDE  
28/10/2011 Ont donné pouvoir :  
Madame GUÉNARD a été élue secrétaire de séance.  
N° d'ordre : 2011/8/1

**OBJET : PRINCIPE DE MISE A DISPOSITION DE L'IMMEUBLE FLORENIA  
AU CENTRE HOSPITALIER DE LA COTE BASQUE**

Monsieur le Maire rappelle aux membres présents les travaux de réhabilitation de l'Immeuble Florenia, sis avenue Renaud et propriété de la Commune, afin que le Centre Hospitalier de la Côte Basque puisse y installer un centre médico-psychologique pour enfants et adolescents.  
Il propose que cette mise à disposition soit organisée sous la forme d'un bail emphytéotique administratif.

Où l'exposé de Monsieur le Maire et après en avoir délibéré,  
**LE CONSEIL MUNICIPAL**

- ACCEPTE** de donner à bail emphytéotique administratif au Centre Hospitalier de la Côte Basque, les locaux situés dans l'immeuble Florenia, afin d'en faire un centre médico-psychologique pour enfants et adolescents,
- FIXE** à 3.000,00 € la redevance mensuelle relative à cette occupation, assortie d'une clause de révision,
- PRECISE** que le bail sera consenti, à compter de la livraison du bien, pour une durée de 20 ans,
- PRECISE** que pendant cette période, le changement de destination du bien ne sera pas possible, sauf accord exprès de la Commune,
- CHARGE** le service administratif de l'Agence Publique de Gestion Locale de préparer et passer l'acte en la forme administrative,
- AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tout acte nécessaire à l'exécution de la présente.

Conclusions adoptées à l'unanimité des membres présents.  
Pour extrait conforme, le 7 novembre 2011.

**Vu pour être annexé  
à l'acte dressé ce jour,**

**Fait à** Saint-Jean-Pied-de-Port

**Le** 7 novembre 2011

Le Maire,  
Alphonse IDIART.

Acte certifié exécutoire après  
publication le  
et transmission en Sous-Préfecture le





## ARTICLE 1 – DESIGNATION GENERALE DE L'IMMEUBLE

Le présent état descriptif de division s'applique à un IMMEUBLE, situé sur la commune de SAINT-JEAN-PIED-DE-PORT (64220), au 17, Avenue Renaud, figurant au cadastre sous la section A numéro 1644, pour une contenance cadastrale de deux ares et cinquante trois centiares (2a 53ca).

## ARTICLE 2 – DESCRIPTION

L'immeuble, objet de la présente, est composé d'un seul bâtiment élevé sur sous-sol, d'un rez-de-chaussée et de deux étages.

### TENANT :

Par devant au Sud-Est :

- à la parcelle cadastrée sous la section A numéro 1646.

D'un côté à droite au Nord-Est :

- à l'Avenue Renaud.

D'un côté à gauche au Sud-Ouest :

- au Chemin d'Ugange.

Et au fond au Nord-Ouest :

- à la parcelle cadastrée sous la section A numéro 1645.

Le tout conformément aux plans dont l'énumération figure ci-dessous, tel que cet immeuble existe avec toutes ses aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve et tel qu'il figure en quatre plans, savoir :

plan du rez-de-chaussée ;  
plan du premier étage ;  
plan du deuxième étage (combles) ;  
plan du sous-sol.

Plans dressés d'après documents fournis.

## ARTICLE 3 – ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION DE L'IMMEUBLE

### Désignation des lots

L'immeuble est divisé en CINQ LOTS (5) numérotés de 1 à 5.

Elle comprend pour chacun d'eux l'indication des parties privatives et une quote-part indivise de la propriété du sol et des parties communes générales. Cette quote-part est exprimée en MILLIEMES (1000èmes).

Etant ici faite que la numérotation des locaux contenue dans la désignation qui va suivre, se réfère exclusivement aux indications portées sur les plans ci-annexés.

Vu pour être annexé  
à l'acte dressé ce jour,

Fait à St Jean Pied de Port

Le 10 juin 2012.



Vu pour être annexé  
à l'acte dressé ce jour,

Fait à *St-Jean Pied de Port*

Le *19 juin 2012*



**LOT NUMERO UN (1)**

Un local à usage de bureaux comprenant :

Au rez-de-chaussée :

\_ Salle de psychomotricité, bureau médical, deux water-closets, trois dégagements d'attente, secrétariat, salle de groupe, entrée du personnel avec escalier intérieur d'accès aux étages supérieurs, pièce de vie avec coin cuisine et terrasse.

Au premier étage :

\_ Espace d'attente sécurisé avec escalier extérieur privatif, réserve, quatre dégagements, water-closet, bureau orthophoniste, deux bureaux psychologue, débarras, local ménage, deux salles de groupe avec chacune un rangement.

Au deuxième étage (Combles) :

\_ Cinq greniers dont un avec escalier intérieur privatif d'accès aux étages inférieurs.

Et les **NEUF CENT TRENTE DEUX / MILLIEMES**

De la propriété indivise du sol et des parties communes générales, ci.....**932**

**LOT NUMERO DEUX (2)**

Au sous-sol :

\_ Débarras.

Et les **TRENTE TROIS / MILLIEMES**

De la propriété indivise du sol et des parties communes générales, ci.....**33**

**LOT NUMERO TROIS (3)**

Au sous-sol :

\_ Débarras.

Et les **TRENTE TROIS / MILLIEMES**

De la propriété indivise du sol et des parties communes générales, ci.....**33**

**LOT NUMERO QUATRE (4)**

Au sous-sol :

\_ Débarras.

Et les **UN / MILLIEME**

De la propriété indivise du sol et des parties communes générales, ci.....**1**