

Réf : A 2008 13771 / XC/FL

L'AN DEUX MIL NEUF

Le TRENTE JANVIER

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

A reçu le présent acte contenant **BAIL EMPHYTEOTIQUE** à la requête des personnes ci-après identifiées :

ONT COMPARU

1) Bailleur

La "**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE BAYONNE ANGLET BIARRITZ**", dont le siège social est à BAYONNE (64100), 15 avenue Foch, Hôtel de la Communauté

Identifiée sous le numéro SIREN 246 400 030.

Dont la représentation est assurée par :

Monsieur Jean GRENET, agissant en sa qualité de Président, domicilié au siège de ladite Communauté d'Agglomération, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu :

1°) D'une délibération du Conseil de la Communauté d'Agglomération en date du 25 juillet 2008 dont une copie certifiée conforme et exécutoire est demeurée annexée aux présentes après mention (A1),

2°) D'une décision du Bureau de la Communauté d'Agglomération en date à BAYONNE, du 19 janvier 2009, dont une copie certifiée conforme et exécutoire est demeurée annexée aux présentes après mention (A2).

Ledit Bureau régulièrement habilité à cet effet aux termes de la délibération Conseil de la Communauté d'Agglomération sus-relatée en date du 25 juillet 2008.

Monsieur Le Président déclare en outre :

- Que l'expédition de la délibération du 25 juillet 2008 a été transmise le 26 juillet 2008, à Monsieur le Sous-préfet des Pyrénées-Atlantiques, et que celle du 19 janvier 2009, a été transmise à Monsieur le Sous-préfet des Pyrénées Atlantiques, le --.

Par conséquent, lesdites décision et délibération sont actuellement exécutoires en application des dispositions de l'article 46 du Code de l'Administration Communale modifié par la loi n° 82-214 du 2 Mars 1982, et les textes subséquents,

- Qu'il n'a reçu de Monsieur le Sous-préfet des Pyrénées-Atlantiques aucune notification de recours devant le Tribunal Administratif.

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

2) Preneur

Le "CENTRE HOSPITALIER DE LA COTE BASQUE", Etablissement Public Hospitalier 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 Angel PIQUEMAL, agissant en sa qualité de Directeur dudit Centre Hospitalier, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration dudit Centre en date du 28 janvier 2009, dont une copie certifiée conforme du procès-verbal est demeurée annexée aux présentes après mention (A3).

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 :

EXPOSE PREALABLE

1°)

La Communauté d'Agglomération BAYONNE ANGLET BIARRITZ est propriétaire d'une parcelle de terrain sise à BAYONNE, Cours Comte de CABARRUS et Avenue Jean DARRIGRAND, cadastrée section BT, numéro 307p, qui sera plus amplement désignée ci-après, pour en avoir fait l'acquisition aux termes d'un acte administratif reçu par le Sous-préfet de BAYONNE, en date du 29 décembre 1975, publié au 1er Bureau des Hypothèques de BAYONNE, le 2 janvier 1976, volume 1524, numéro 18, de l'Association Diocésaine de BAYONNE,

Moyennant le prix principal de 2.300.000,00 Francs payable à la signature de l'acte et au plus tard le 31 décembre 1975, et à ce jour entièrement payé, ainsi déclaré par le bailleur.

2°)

Aux termes d'un acte administratif reçu par le Préfet en date du 6 novembre 1987, le Président du District B.A.B. a consenti au profit de l'Etat, représenté par le Directeur des Services Fiscaux, un bail emphytéotique d'une durée de 50 ans à courir à compter du 1er juillet 1985, portant sur un terrain de 11.810 m², un bâtiment à usage d'Institut Universitaire de Technologie, un logement de fonction avec garage, une galerie de circulation et un abri-vélo, le tout situé Avenue Jean Darrigrand à BAYONNE, lieudit Saint-Crouts.

Le bail a été consenti moyennant un franc symbolique.

3°)

L'Institut Universitaire de Technologie réalisé sous maîtrise d'ouvrage communautaire sur le site de la Nive à BAYONNE, venant en remplacement du site de Saint-Crouts, il a été décidé de libérer les lieux objets du bail emphytéotique du 6 novembre 1987.

L'acte constatant la résiliation du bail emphytéotique du 6 novembre 1987 a été régularisé le ---, suivant acte administratif, en cours de publication au 1er Bureau des Hypothèques de BAYONNE.

Par conséquent, ledit immeuble est à ce jour libre de toute location ou occupation.

4°)

L'Institut de Formation en Soins Infirmiers (I.F.S.I.) de BAYONNE étant actuellement installé de manière provisoire sur un site mis à sa disposition par la ville de BAYONNE, il lui a été proposé de s'installer dans le bâtiment de l'I.U.T. de Saint-Crouts qui vient de se libérer, ainsi qu'il a été dit ci-avant.

En effet, la proximité du site de l'Hôpital, la disposition et l'organisation des locaux, sont en concordance avec les besoins de l'I.F.S.I.

Les discussions menées entre la Communauté d'Agglomération et l'Hôpital, chargé de l'organisation des formations infirmières et le Conseil Régional, chargé de leur financement, ont débouché sur le principe d'un bail de longue durée dans lequel le preneur assurera la prise en charge de la totalité des charges et obligations habituellement supportées par le propriétaire, en sus de celles relevant du locataire.

Les locaux étant remis en l'état au preneur et tout changement d'affectation suscitant une remise à disposition au profit de la Communauté d'Agglomération.

Compte tenu que le locataire assumera l'intégralité des charges du propriétaire et au vu des compétences de la Communauté d'Agglomération en matière d'enseignement supérieur, il a été convenu entre les comparants aux présentes de conclure un bail emphytéotique d'une durée de 30 années moyennant un loyer annuel relativement faible, voire symbolique.

5°)

Division cadastrale

En vue de l'établissement des présentes, il a été établi par Madame

Dominique DREVET, Géomètre-expert à BAYONNE, en date du 8 janvier 2009, un document d'arpentage qui sera déposé à l'appui de la formalité de publicité foncière et duquel il résulte que la parcelle d'origine a été divisée en 2 nouvelles parcelles ci-dessous désignées :

Cadastre avant division

Section	N°	Lieudit	Surface
BT	307	Cours Comte de Cabarrus	3ha 72a 49ca

Cadastre après division

Section	N°	Lieudit	Surface
BT	311	Cours Comte de Cabarrus	3ha 12a 48ca
BT	312	Cours Comte de Cabarrus	0ha 60a 01ca
Total contenance			3ha 72a 49ca

CECI EXPOSE, il est passé aux conventions faisant l'objet des présentes.

BAIL EMPHYTEOTIQUE

Les comparants se présentent devant le Notaire soussigné pour constater par acte authentique la convention de bail emphytéotique qu'ils viennent de conclure entre eux.

La "**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE BAYONNE ANGLET BIARRITZ**", **BAILLEUR**, donne à bail emphytéotique, conformément aux articles L. 451-1 à L. 451-13 du Code rural, au "**CENTRE HOSPITALIER DE LA COTE BASQUE**", **PRENEUR** qui accepte, le bien dont la désignation suit.

DESIGNATION

Sur la commune de BAYONNE (64100), cours du Comte de Cabarrus et avenue Jean Darrigrand,

Un bâtiment à usage d'enseignement élevé sur rez-de-chaussée d'un entresol, d'un premier étage et d'un second étage partiel,

Avec aire de parkings et terrain autour.

Ledit immeuble devant figurer au cadastre sous les références suivantes :

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

Il est ici précisé que ladite parcelle provient de la division de la parcelle initialement cadastrée section BT, numéro 307, ainsi qu'il a été dit dans l'exposé qui précède.

Le bailleur déclare :

- Que ladite parcelle cadastrée section BT, numéro 307 provient elle-même de la division de la parcelle cadastrée section BT, numéro 289.

- Que la parcelle cadastrée section BT, numéro 289, provient de la réunion des parcelles cadastrées section BT, numéros 255, 256, 258, 269, 271, 274, 275 et 282,

Plan de masse - Plan cadastral

Ladite parcelle figure en teinte jaune sur le plan de masse et en teinte verte sur le plan cadastral, lesquels sont demeurés annexés aux présentes après mention (A4 et 5).

Déclaration du bailleur

Observation est ici faite que l'accès au bien loué aux termes des présentes est assuré par la voie privée desservant le site universitaire à partir de l'avenue Darrigrand.

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 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.

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, ainsi qu'il a été relaté dans l'exposé qui précède.

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 ainsi qu'aux conditions particulières convenues entre les parties.

ETAT DES LIEUX

Le preneur a pris les biens loués dans l'état où ils se trouvaient à la date d'entrée en jouissance.

Un état des lieux a été établi le 24 novembre 2008.

Une copie dudit état des lieux est demeurée annexée aux présentes après mention (A6).

Le preneur déclare en avoir parfaite connaissance.

DUREE

Le présent bail emphytéotique est consenti et accepté pour une durée de TRENTE (30) années qui commencera à courir le 1er février 2009 pour se terminer le 31 janvier 2039.

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

CONDITIONS DE JOUISSANCE

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 preneur ne pourra changer sans l'agrément préalable du bailleur, la destination des lieux loués, à savoir l'organisation de formations médicales ou paramédicales relevant de sa compétence.

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.

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.

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. En outre, il n'a aucune obligation d'améliorer.

6°) Grosses réparations - Reconstruction.

Conformément aux dispositions de l'article L 451-8 deuxième alinéa du Code rural, 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 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 de l'environnement 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, pendant le cours du bail, assurer pour une somme suffisante

- son mobilier, son matériel et plus généralement, tous les biens lui appartenant et garnissant le fonds ;

- le recours des propriétaires et le risque des voisins

- ses salariés contre les risques d'accident du travail ;

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

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.

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 autorisées et effectuées au cours du bail.

CESSION - HYPOTHEQUE / APPORT EN SOCIETE / CHANGEMENT D'AFFECTATION

1°) Cession du bail - Hypothèque.

Le bail confère au preneur un droit réel susceptible d'hypothèque ; ce droit peut être sous-loué, cédé et saisi.

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°) Apport à une Société.

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

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 février de chaque année, et pour la première fois, pour la période restant à courir jusqu'au terme convenu, ce jour.

Le loyer de base ainsi fixé sera révisable annuellement en fonction des variations de l'indice de référence des loyers, publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, l'indice de départ étant celui du 4ème trimestre 2008, soit : 117,54.

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 de structure juridique pouvant survenir au cours du présent bail ou de ses renouvellements.

IMPOTS ET TAXES

Le preneur devra acquitter toutes les contributions et charges relatives au fonds exploité.

PRIVILEGE

Le bailleur se réserve son privilège sur tous les objets garnissant le fonds pour sûreté de toutes redevances qui seront dues en vertu du présent bail.

FISCALITE

Droits d'enregistrement

Conformément aux dispositions de l'article 1048 ter du Code Général des Impôts, le présent bail emphytéotique est dispensé de la formalité de l'enregistrement.

Droit fixe = 125,00 €

Taxe de publicité foncière

Le présent bail emphytéotique est soumis à la taxe de publicité foncière au taux de 0,715 %, liquidée sur le montant cumulé des loyers prévus pour toute la durée de l'emphytéose.

$360.000,00 \times 0,715 \% = 2.574,00 \text{ €}$.

URBANISME

Certificat d'urbanisme

Il a été délivré un certificat d'urbanisme en date du 26 décembre 2008, par la mairie de BAYONNE, au titre de l'article L.410-1 a) du Code de l'urbanisme, sous le numéro CU 64 102 08 B0758

Dudit certificat d'urbanisme dont l'original est demeuré annexé aux présentes après mention (A7), il résulte ce qui suit littéralement retranscrit :

"Le Maire de BAYONNE

"...

"ARRETE

"Article 1 : Dispositions d'urbanisme et servitude d'utilité publique.

"Dispositions d'urbanisme applicables au terrain :

"- Plan Local d'Urbanisme modifié le 13 mai 2008 par la Communauté d'Agglomération de BAB. Zone : UB.

"- Emplacement réservé n° 84 au profit de la ville de BAYONNE pour la création d'une voie nouvelle de 11 mètres de plateforme reliant le chemin de l'Estanquet à l'Avenue Jean Darrigrand,

"- Règlement national d'urbanisme

"Servitudes d'utilité publique applicables au terrain :

"- Servitude relative aux réseaux hertziens.

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

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

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

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

"Article 2 : Droit de Prémption

"Le terrain est soumis au Droit de Prémption Urbain non renforcé au bénéfice de la Communauté d'Agglomération de BAB.

"Article 3 : Taxes d'urbanisme exigibles

"Taxe local d'équipement au taux unique de 5 %

"Taxe départementale des espaces naturels sensibles au taux unique de 1 %

"Taxe départementale pour le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement au taux unique de 0,3 %

"Redevance archéologique préventive au taux unique de 0,3 %.

"Article 4 : Participations d'urbanisme exigible.

"Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

"- Participations pour équipements publics exceptionnels,

"- Cession gratuite de terrains.

"Participations préalablement instaurées par délibération :

"- Participation pour raccordement à l'égout instaurée par délibération du Conseil de la Communauté d'Agglomération de BAB en date du 22 décembre 2000,

"- Participation destinée à la réalisation de parcs publics de stationnement instaurée par délibération du conseil municipal en date du 11 octobre 2001 et dont le montant est fixé à 15.527,80 € par emplacement.

"- Participation pour voiries et réseaux : 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 du monument historique mentionné 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."

Le preneur s'oblige expressément à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ce document, et dont il déclare avoir pris connaissance.

Il reconnaît au surplus que le Notaire soussigné lui a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets desdites charges, prescriptions et limitations.

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° - RELATION DE SERVITUDES

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.

"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.

2° - CONSTITUTION DE SERVITUDES

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.

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 (A8).

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 (A8).

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.

- 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 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 procédera 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.

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 commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prescrit concernant le risque inondation.

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, le 10 décembre 2008, au vu du dossier communal d'informations, demeurera annexé aux présentes après mention (A10).

DECLARATION 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.

RESILIATION DU BAIL

a) A la demande du preneur

Le preneur pourra demander la résiliation du bail en cas de destruction, par cas fortuit, et de non reconstruction d'un bâtiment loué compromettant l'équilibre économique du fonds.

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

b) A la demande du bailleur

De son côté, le bailleur peut demander la résiliation du bail :

- en cas d'agissements du preneur de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds,
- en cas d'inexécution des conditions du présent bail.

Le preneur pourra également demander la résiliation du bail ~~et sans indemnités~~ quelconque à dans le cas où la gestion de l'activité de formation exercée dans le bien objet du présent bail, viendrait à être transférée au bénéfice d'une autre entité publique ou parapublique (université par exemple), ~~laquelle serait amené à assurer la ou les formations sur un autre site.~~

Toute résiliation devant faire l'objet d'un préavis par lettre recommandée avec avis de réception de six mois.

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.

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.

PUBLICITE FONCIERE

Le présent contrat sera publié au 1er Bureau des Hypothèques de BAYONNE, par les soins du Notaire soussigné, conformément à la loi.

Pour le calcul du salaire de Monsieur le Conservateur des Hypothèques, le montant cumulé des loyers et charges et de la valeur résiduelle des constructions en fin de bail s'établit à TROIS CENT SOIXANTE MILLE EUROS (360.000,00 €).

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 DES PARTIES

Concernant l'état et la capacité des parties, le bailleur et le 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.

CLAUSE COMPROMISSOIRE

Les parties conviennent que toutes contestations qui pourraient surgir pour l'exécution du présent contrat ou de leurs suites seront soumises à la procédure d'arbitrage. Chacune des parties désignera un arbitre ; les deux arbitres ainsi désignés se concerteront afin de nommer le troisième arbitre. A défaut d'accord sur cette désignation, il sera procédé par voie d'ordonnance du Président du tribunal d'instance compétent saisi par une des parties ou un arbitre.

En cas de décès ou d'empêchement d'un arbitre, toute instance en cours sera suspendue en attendant la désignation d'un nouvel arbitre par le Président du tribunal. Les arbitres ne seront pas tenus de suivre les règles établies par les tribunaux. Ils statueront comme amiables compositeurs, les parties convenant de renoncer à la voie d'appel.

Chacune des parties supportera la charge de l'arbitre qu'elle aura nommé et la moitié de celle du troisième arbitre.

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.

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-et-une 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

mot nul

ligne nulle

blanc barré

chiffre rayé