Conseil Municipal N° 2 du 23 juin 2017

Délibération n° 8.3

MAIRIE DE TOULOUSE
www.toulouse.fr

Chapelle Casanova - Conclusion d'un bail emphytéotique assorti d'une promesse unilatérale de vente avec l'association « L'Atelier idéal »

Ressources de la culture
17-0078

Mesdames, Messieurs,

La « Chapelle Casanova », au 36 de la rue Danielle Casanova, est occupée depuis près de 25 ans par l'association « L'Atelier Idéal » et s'est peu à peu affirmée comme un lieu d'intérêt général, au service de la vie culturelle, citoyenne et associative toulousaine. Les activités de cette association ont poursuivi un but non lucratif et les recettes générées par la fréquentation sont venues financer les seuls besoins d'entretien du lieu. Le fonctionnement et l'animation de la Chapelle Casanova ont toujours reposé sur le strict bénévolat. L'association n'a, par ailleurs, jamais sollicité de subventions.

Auparavant propriété de l'Association diocésaine de Toulouse, la Chapelle Casanova a été acquise par la Ville de Toulouse en 2009 par voie de préemption, au prix de 200 000 €, dans la perspective notamment de conforter la dimension culturelle et associative du lieu. Il s'agit aujourd'hui de régulariser de façon pérenne l'occupation actuelle, selon une solution qui transfère régulièrement les obligations du propriétaire à l'occupant.

Les positions de la Ville de Toulouse et de l'association « l'Atelier idéal », occupante de la Chapelle, se sont ainsi rejointes autour du montage suivant :

- conclusion d'un bail emphytéotique de 40 ans comportant une redevance annuelle de 500 €,
- parallèlement à la signature d'une promesse unilatérale de vente, d'un montant de 100 000 € et d'une durée de 5 ans.

Ce montage apporte l'assurance de transférer durablement aux occupants les droits sur le lieu, tout en leur offrant la faculté de réunir les sommes nécessaires à son acquisition, via le fonds de dotation « La Chapelle » constitué à cet effet.

Sur un plan financier, les montants de la redevance et du prix de cession s'écartent de l'estimation de France Domaine qui a évalué :

- la redevance annuelle du bail emphytéotique à 4 260 € dans son avis du 25 janvier 2017,
- la valeur vénale du bien à 330 000 € dans son avis du 31 août 2016.

Pour autant, le prix de vente et le niveau de la redevance retenus sont justifiés par des motifs d'intérêt général et par les contreparties que la Ville de Toulouse en retire, conformément aux règles en la matière.

Sur l'existence de motifs d'intérêt général relevant de la compétence communale

La régularisation de l'implantation des activités associatives à visée culturelle, artistique et citoyenne, présentes depuis 1993 dans les lieux, participe de la pluralité de l'expression et de la vie du quartier et plus largement de Toulouse. Depuis 1993, plusieurs dizaines de milliers de personnes, des

centaines d'associations et plus d'un millier d'artistes ont fréquenté ce lieu unique en son genre, fréquentation qui témoigne d'un réel ancrage dans le paysage toulousain.

La Chapelle Casanova a en effet apporté historiquement la preuve qu'elle était un lieu culturel propice à l'expérimentation et l'émergence artistiques. C'est aussi un lieu de rencontre et d'éducation populaire qui crée du lien social sur le territoire. Ce lieu favorise par ailleurs le développement de la vie associative, en permettant depuis longtemps à de nombreuses associations d'y déployer leurs activités. Il offre par ailleurs un espace d'expression aux points de vue alternatifs.

Sur les contreparties que comportent l'opération

Le montage retenu est tout d'abord valorisable au regard des charges financières qu'il permet à la Ville de Toulouse de ne plus assumer. La Ville de Toulouse s'exonère en effet des charges financières qui lui incombent en qualité de propriétaire, en particulier des coûts d'entretien et des coûts de rénovation qui s'imposent à court terme considérant la vétusté de la Chapelle.

Une autre contrepartie réside dans le fait de permettre à l'Association de mener à bien ses projets, dans le cadre de ses statuts, et de disposer d'un lieu de réunion adapté à la réalisation de ceux-ci par sa dimension et son accès.

Ensuite, les obligations contractuelles mises à la charge du preneur consisteront notamment à préserver et entretenir en bon état de conservation le bien, et à interdire d'aliéner le bien.

Plus largement, l'Association s'engagera à continuer de développer des projets et des programmes artistiques, culturels, éducatifs et sociaux en direction de la population toulousaine.

Enfin, le montage retenu permet à l'Association de maintenir et de déployer ses activités culturelles dans des conditions avantageuses pour la ville de Toulouse qui ne sera pas tenue d'assumer la charge financière liée à la gestion du bâtiment, ni d'accorder un financement au soutien de la pratique et du développement des activités culturelles mises en place.

Le projet d'acte est annexé à la présente délibération que je vous demanderais, Mesdames, Messieurs, si tel est votre avis, de bien vouloir adopter la délibération suivante :

Article 1 : Le Conseil Municipal autorise Monsieur le Maire à signer, avec l'association « L'Atelier Idéal » ou avec toute autre association constituée à cet effet et poursuivant les mêmes objectifs, le projet d'acte ci-annexé valant bail emphytéotique et promesse unilatérale de vente, ainsi que tous les actes nécessaires à son exécution.
Article 2 : Monsieur le receveur des finances est autorisé à percevoir les recettes afférentes à ces opérations.

Délibération du Conseil Municipal
publiée par affichage en Mairie le 28/06/2017
reçue à la Préfecture le 28/06/2017
publiée au RAA le

LES CONCLUSIONS DU RAPPORT SONT ADOPTEES
POUR EXTRAIT CONFORME
LE MAIRE,

Pour le Maire,

L'Adjoint Délégué

Francis GRASS

MAIRIE DE TOULOUSE
www.toulouse.fr

REPUBLIQUE FRANCAISE
LIBERTE - EGALITE - FRATERNITE

Séance du vendredi 23 juin 2017

8.3 – Chapelle Casanova - Conclusion d'un bail emphytéotique assorti d'une promesse unilatérale de vente avec l'association « L'Atelier idéal » - *17-0078*

Ressources de la culture - -

59

Le Conseil Municipal, régulièrement convoqué le 16 juin 2017, s'est réuni dans le lieu habituel de ses séances.

- **Présents :** Jean-Luc MOUDENC Maire, Président
Jean-Luc MOUDENC, Jean-Michel LATTES, Daniel ROUGE, Sacha BRIAND, Annette LAIGNEAU, Francis GRASS, Ollivier ARSAC, Laurence KATZENMAYER, François CHOLLET, Brigitte MICOULEAU, Jean-Jacques BOLZAN, Hélène COSTES-DANDURAND, Djillali LAHIANI, Franck BIASOTTO, Françoise RONCATO, Jean-Luc LAGLEIZE, Marthe MARTI, Pierre TRAUTMANN, Sylvie ROUILLON VALDIGUIE, Christophe ALVES, Pierre ESPLUGAS-LABATUT, Marie-Hélène MAYEUX-BOUCHARD, Roger ATSARIAS, Marie DEQUE, Ghislaine DELMOND, Nicole MIQUEL-BELAUD, Aviv ZONABEND, Martine SUSSET, Jacqueline WINNEPENNINCKX-KIESER, Jean-Louis REULAND, Christine ESCOULAN, Jean-Claude DARDELET, Florie LACROIX, Henri de LAGOUTINE, Jean-Baptiste de SCORRAILLE, Bertrand SERP, Laurent LESGOURGUES, Evelyne NGBANDA OTTO, Samir HAJIJE, Frédéric BRASILES, Romuald PAGNUCCO, Julie ESCUDIER, Dorothée NAON, Sophia BELKACEM - GONZALEZ DE CANALES, Emilion ESNAULT, Maxime BOYER, Pierre COHEN, Martine CROQUETTE, Gisèle VERNIOL, Monique DURRIEU, Claude TOUCHEFEU, Joël CARREIRAS, Michèle BLEUSE, François BRIANÇON, Isabelle HARDY, Régis GODEC, Cécile RAMOS, Antoine MAURICE, Romain CUJIVES, Jean-Marc BARES-CRESCENCE

- **Empêchés d'assister à la séance et ont donné pouvoir :**
Laurence ARRIBAGE a donné pourvoir à Brigitte MICOULEAU, Marion LALANE de LAUBADERE a donné pourvoir à Jean-Michel LATTES, Elisabeth TOUTUT-PICARD a donné pourvoir à Nicole MIQUEL-BELAUD, Marie-Jeanne FOUQUE a donné pourvoir à Daniel ROUGE, Marie-Pierre CHAUMETTE a donné pourvoir à Ghislaine DELMOND, Catherine BLANC a donné pourvoir à Francis GRASS, Charlotte BOUDARD a donné pourvoir à Dorothée NAON, Vincentella de COMARMOND a donné pourvoir à Pierre COHEN, Pierre LACAZE a donné pourvoir à Monique DURRIEU

- **Excusé(s) :**
.

- **Absent(s) :**
.

- **Empêchés d'assister temporairement à la séance et ont donné pouvoir :**
Jean-Jacques BOLZAN et Christophe ALVES pour le dossier 1.1
Roger ATSARIAS du dossier 1.1 au dossier 6.13
Sophia BELKACEM - GONZALEZ DE CANALES du dossier 1.1 au dossier 4.5 et à patir du dossier 7.1
Jean-Claude DARDELET du dossier 2.1 au dossier 5.6
Franck BIASOTTO à partir du dossier 6.1
Laurent LESGOURGUES du dossier 7.1 au dossier 20.5
Emilion ESNAULT du dossier 7.1 au dossier 19.6
François BRIANÇON à partir du dossier 21.1
Cécile RAMOS à partir du dossier 22.1

- **Empêchés d'assister temporairement à la séance sans donner pouvoir :**
Jean-Luc MOUDENC pour le dossier 7.1
Ollivier ARSAC du dossier 5.5 au dossier 5.6
Jean-Luc LAGLEIZE à partir du dossier 3.1

Secrétaire de séance : Maxime BOYER.

Résultat du vote :

Adopté à l'unanimité

L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT,
LE
A TOULOUSE (Haute Garonne), au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,
Maître Sébastien SALESSES, notaire associé de la Société Civile Professionnelle «Antoine GINESTY et Sébastien SALESSES, notaires associés », titulaire d'un Office Notarial à TOULOUSE (Haute Garonne), 4 et 5, place Wilson, soussigné,

Avec la participation de Maître LANDES Jean-Denis, notaire au MAS D'AZIL (09290), assistant l'EMPHYTEOTE.

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

ONT COMPARU

La **COMMUNE DE TOULOUSE,** collectivité territoriale, identifiée au SIREN sous le numéro 213105554, organisme de droit public doté de la personnalité morale, dont le siège est à TOULOUSE (31000), en l'hôtel de ville, place du capitole.

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

D'UNE PART

L'association dénommé **L'ATELIER IDEAL**, Association déclarée identifiée au SIREN sous le numéro 801466327, dont le siège est à TOULOUSE (31000), 36 rue Danielle Casanova.

Cette association a été déclarée à la Préfecture de , le , et rendue publique par une insertion au Journal Officiel daté du 7 novembre 2015.

Association régie par la loi du 1er juillet 1901, référencée W313012540 à la préfecture de la Haute Garonne.

[ou toute autre association constituée à cet effet et poursuivant les mêmes bjectifs]

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

PROJET

D'AUTRE PART

PRESENCE - REPRESENTATION

- La COMMUNE DE TOULOUSE est représentée à l'acte par **Monsieur Roger ATSARIAS** adjoint au Maire de la commune de TOULOUSE, es qualités, domicilié à TOULOUSE, en l'Hôtel de Ville, place du Capitole,

Agissant au nom et pour le compte de ladite Commune en vertu :

- des articles L 2122-17 à L 2122-21 du code général des collectivités territoriales,

- des pouvoirs conférés par **Monsieur Jean-Luc MOUDENC**, en sa qualité de Maire de la Ville de Toulouse, aux termes d'un arrêté municipal

* Et, spécialement habilitée aux présentes en vertu d'une délibération motivée du Conseil Municipal en date du 23 juin 2017, reçue à la Préfecture de la Haute-Garonne et publiée en mairie le +++++ dont un extrait conforme de la délibération est demeuré annexée aux présentes.

- L'association dénommée L'ATELIER IDEAL est représentée à l'acte par .

LESQUELS se présentent devant le notaire soussigné pour constater par acte authentique la convention de bail emphytéotique conformément aux articles L 451-1 à L 451-13 du Code rural et de la pêche maritime qu'ils viennent de conclure entre eux.

EXPOSE

Préalablement à la convention objet des présentes, les parties exposent ce qui suit et requièrent le notaire soussigné de prendre acte de leurs déclarations préalables :

I) Etablissement du droit de propriété du BAILLEUR :

Le bien présentement remis à bail appartient à la commune de TOULOUSE pour l'avoir acquis de l'association dénommée ASSOCIATION DIOCESAINE TOULOUSE, dont le siège est à TOULOUSE Cedex 7 (31073), 24 rue Perchepinthe, B.P 7208, association formée sous le régime de la loi du 1er juillet 1901, aux termes de ses statuts établis suivant acte du 10 mai 1926, à TOULOUSE, déclarée à la Préfecture de TOULOUSE le 12 mai 1926 sous le numéro 928, modifiés aux termes de l'assemblée générale extraordinaire en date du 10 décembre 2007, modification déclarée à la Préfecture de la Haute-Garonne le 12 février 2008, suivant récépissé de déclaration délivré par la Préfecture le 12 février 2008,

Suivant acte reçu par Maître Ariel PASCUAL notaire à TOULOUSE, le 22 décembre 2009.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de TOULOUSE 1ER le 12 février 2010, volume 2010P, numéro 2396.

II – Proposition des parties sur le projet à réaliser et engagement pris par l'emphytéote

La « Chapelle Casanova », BIEN objet des présentes ci-après désigné, est occupée depuis près de 25 ans par l'association « L'Atelier Idéal » et s'est peu à peu affirmée comme un lieu d'intérêt général, au service de la vie culturelle, citoyenne et associative toulousaine. Les activités de cette association ont poursuivi un but non lucratif et les recettes générées par la fréquentation sont venues financer les seuls besoins d'entretien du lieu. Par ailleurs, le fonctionnement et l'animation de la Chapelle Casanova ont reposé sur le strict bénévolat, sans personnel salarié. L'association n'a jamais sollicité de subventions. L'un des objectifs de l'Atelier Idéal est de pérenniser le lieu et de maintenir l'autonomie de son projet.

PROJET

Auparavant propriété de l'Association diocésaine de Toulouse, la Chapelle Casanova a été acquise par la Ville de Toulouse en 2009 par voie de préemption et ainsi qu'il a été dit ci-dessus, dans la perspective de conforter la dimension culturelle et associative du lieu.

Il s'agit aujourd'hui de régulariser de façon pérenne l'occupation actuelle, selon une solution qui transfère régulièrement les obligations du propriétaire à l'occupant.

Dans le cadre de la réalisation de son objet, et compte tenu des aménagements et améliorations nécessaires à réaliser au sein du BIEN objet des présentes en vue de la réalisation de cet objet, les parties se sont rapprochées et se sont entendues sur le montage suivant :

- conclusion d'un bail emphytéotique de 40 ans comportant une redevance annuelle de 500 €,
- signature d'une promesse unilatérale de vente concernant les biens remis à bail, au prix de 100 000 € et d'une durée de 5 ans.

Ce montage apporte l'assurance de transférer durablement aux occupants les droits sur le lieu, tout en leur offrant la faculté de réunir les sommes nécessaires à son acquisition, via le fonds de dotation « La Chapelle » constitué à cet effet.

III – Délibérations du Conseil Municipal et avis des Domaines

Le représentant du **BAILLEUR** est spécialement autorisé à réaliser la présente opération pour le compte de celle-ci aux termes d'une délibération motivée en date du 23 juin 2017 visée par la Préfecture de la Haute-Garonne le…….., dont une ampliation est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

Ladite délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance effectué dans la huitaine ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit.

Observation étant faite que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code sus visé s'est écoulé sans que le **BAILLEUR** ait reçu notification d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif, ainsi que son représentant susnommé le déclare.

Il est ici précisé que les montants de la redevance du Bail emphytéotique et du prix de cession prévu à la promesse unilatérale d'achat s'écartent de l'estimation de France Domaine qui a évalué :

- la redevance annuelle du bail emphytéotique à 4 260 € dans son avis du 25 janvier 2017,
- la valeur vénale du bien à 330 000 € dans son avis du 31 août 2016.

Le BAILLEUR déclare que le prix de vente et le niveau de la redevance retenus sont justifiés par des motifs d'intérêt général et par les contreparties que la Ville de Toulouse en retire, conformément aux règles en la matière.

Sur l'existence de motifs d'intérêt général relevant de la compétence communale

La régularisation de l'implantation des activités associatives à visée culturelle, artistique et citoyenne, présentes depuis 1993 dans les lieux, participe de la pluralité de l'expression et de la vie du quartier et plus largement de la ville de Toulouse. Depuis 1993, plusieurs dizaines de milliers de personnes, des centaines d'associations et plus d'un millier d'artistes ont fréquenté ce lieu unique en son genre, fréquentation qui témoigne d'un réel ancrage dans le paysage toulousain.

La Chapelle Casanova a en effet apporté historiquement la preuve qu'elle était un lieu culturel propice à l'expérimentation et l'émergence artistiques. C'est aussi un lieu de rencontre et d'éducation populaire qui crée du lien social sur le territoire. Ce lieu favorise par ailleurs le développement de la vie associative, en permettant depuis

PROJET

longtemps à de nombreuses associations d'y déployer leurs activités. Il offre par ailleurs un espace d'expression aux points de vue alternatifs.

Sur les contreparties que comporte l'opération

Le montage retenu est tout d'abord valorisable au regard des charges financières qu'il permet à la Ville de Toulouse de ne plus assumer. La Ville de Toulouse s'exonère en effet des charges financières qui lui incombent en qualité de propriétaire, en particulier des coûts d'entretien et des coûts de rénovation qui s'imposent à court terme considérant la vétusté de la Chapelle.

Une autre contrepartie réside dans le fait de permettre à l'Association de mener à bien ses projets, dans le cadre de ses statuts, et de disposer d'un lieu de réunion adapté à la réalisation de ceux-ci par sa dimension et son accès.

Ces contreparties seront assurées par les obligations contractuelles mises à la charge du preneur, ainsi qu'il sera dit ci-après et consistant notamment à préserver et entretenir en bon état de conservation le bien ou à interdire d'aliéner le bien.

Plus largement, l'Association s'engagera à continuer de développer des projets et des programmes artistiques, culturels, éducatifs et sociaux en direction de la population toulousaine.

Enfin, le montage retenu permet à l'Association de maintenir et de déployer ses activités culturelles dans des conditions avantageuses pour la ville de Toulouse qui ne sera pas tenue d'assumer la charge financière liée à la gestion du bâtiment, ni d'accorder un financement au soutien de la pratique et du développement des activités culturelles mises en place.

CECI EXPOSE, il est passé ainsi qu'il suit aux conventions, objet des présentes.

BAIL EMPHYTEOTIQUE

La COMMUNE DE TOULOUSE**, BAILLEUR** donne à bail emphytéotique, conformément aux articles L. 451-1 à L 451-13 du Code rural et de la pêche maritime, à **L'ATELIER IDEAL, EMPHYTEOTE** qui accepte, le bien dont la désignation suit.

Désignation

Sur la commune de TOULOUSE (HAUTE-GARONNE) 31000 36 Rue Danielle Casanova,

Un immeuble, composé savoir :

- d'une chapelle (anciennement chapelle de secours de la paroisse Saint Sernin),
- d'une maison d'habitation comprenant : une entrée, une cuisine, deux pièces, une salle d'eau et un W.C.

Cadastré :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
826	AC	102	36 RUE DANIELLE CASANOVA	00 ha 09 a 73 ca

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

Etant ici précisé que la désignation figurant dans le titre de propriété du

PROJET

BAILLEUR mentionnait « une chapelle affectée au service du culte ».

Il est précisé que l'affectation cultuelle du bien objet des présentes n'a plus lieu.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Ariel PASCUAL notaire à TOULOUSE le 22 décembre 2009, publié au service de la publicité foncière de TOULOUSE 1ER le 12 février 2010, volume 2010P, numéro 2396.

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 de l'**EMPHYTEOTE**.

L'**EMPHYTEOTE** 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 et de la pêche maritime ainsi qu'aux conditions particulières convenues entre les parties.

ETAT DES LIEUX

L'**EMPHYTEOTE** prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront à la date de leur entrée en jouissance.

Un état des lieux a été établi contradictoirement et aux frais du **BAILLEUR** à la date du .

Un exemplaire en demeurera annexé, après avoir été certifié véritable par les parties et revêtu de la mention d'annexe par le notaire soussigné.

DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 40 années entières et consécutives prenant effet le [jour de signature des présentes] pour finir le .

Il ne peut se prolonger par tacite reconduction.

A l'expiration de la durée du bail, l'**EMPHYTEOTE**, ou son ayant droit, ne pourra en aucun cas se prévaloir d'un quelconque droit au maintien dans les lieux ou au renouvellement.

CONDITIONS DE JOUISSANCE

1°) Jouissance

L'**EMPHYTEOTE** jouira des immeubles loués raisonnablement sans commettre ni souffrir qu'il y soit fait des dégâts ou des dégradations.

2°) Empiétement - Usurpations

L'**EMPHYTEOTE** s'opposera à tous empiétements 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

L'EMPHYTEOTE affectera les lieux loués à la réalisation de son objet social et plus particulièrement en vue de la réalisation de projets et de programmes artistiques, culturels, éducatifs et sociaux en direction de la population toulousaine.

PROJET

4°) Affichage sur les murs et bâtiments

Ce droit est réservé à l'**EMPHYTEOTE** pour ses propres productions et sous réserve de l'obtention des autorisations administratives nécessaires.

5°) Réparations locatives ou de menu entretien

L'**EMPHYTEOTE** devra, pendant tout le cours du bail, entretenir tous les édifices en bon état de réparations locatives.

6°) Grosses réparations - Reconstruction.

Conformément aux dispositions de l'article L 451-8 deuxième alinéa du Code rural et de la pêche maritime, l'**EMPHYTEOTE**, en ce qui concerne les constructions existant au moment du bail et celles qui auront 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.

En outre, il est ici précisé que le montant de la redevance ci-après visé tient compte de l'engagement que propose et prend **l'EMPHYTEOTE** aux présentes de réaliser sur les BIENS loués les travaux de transformation, de mise aux normes et d'améliorations tels que précisés ci-après dans le « DOSSIER TRAVAUX » établi par **l'EMPHYTEOTE**.

a) Caractéristiques techniques des travaux projetés :

Les normes relatives à la réalisation des travaux, le genre et la qualité des matériaux devant être utilisés, ainsi que leur mode d'utilisation, ont été précisés dans le document intitulé « DOSSIER TRAVAUX » proposé par **L'EMPHYTEOTE** dès avant ce jour, ledit document devant servir de base aux marchés qui seront conclus par le preneur avec ses entrepreneurs et fournisseurs pour l'ensemble des travaux et de ses équipements qu'ils soient collectifs, extérieurs.

Ce document a été certifié par le preneur.

b) Autorisations d'urbanisme :

L'EMPHYTEOTE fera son affaire personnelle du dépôt de demande de toute autorisation d'urbanisme pour la réalisation des travaux sur l'ensemble immobilier.

Ce dernier déclare en outre faire son affaire personnelle, sans que le BAILLEUR n'en soit en aucune manière inquiété et sans recours contre le Notaire rédacteur des présentes, savoir :

- de l'affichage de l'autorisation d'urbanisme sur le chantier dans les huit jours de sa réception, étant précisé que seul l'affichage sur le terrain fait courir à l'égard des tiers le délai de recours contentieux et ce à compter du premier jour d'une période continue de deux mois de cet affichage. **L'EMPHYTEOTE** devra, en conséquence, faire constater à ses frais, par exploit d'huissier cet affichage à deux reprises : dans les cinq jours suivant la mise en place de l'affichage et dans les cinq jours suivant l'expiration du délai de recours des tiers.

- des risques de recours contentieux dans les deux mois de son affichage et/ou d'un retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance.

Le preneur s'oblige :

- A déposer, dans les QUATRE mois qui suivent la signature des présentes, un dossier d'autorisation de travaux (DAT) auprès de la Direction de la Sécurité Civile et des Risques Majeurs (DSCRM) pour permettre l'accueil du public. Ce dossier devra notamment contenir un Rapport Initial de Contrôle Technique (RICT) d'un bureau de contrôle, vierge de toute non-conformité, tant en sécurité qu'en accessibilité,
- Prendre en compte, dans le programme de travaux, les éventuelles remarques qui figureront dans les avis sur dossier des Commissions de Sécurité et d'Accessibilité,

PROJET

- Déposer concomitamment la ou les demandes d'autorisation d'urbanisme nécessaires en Mairie.

c) Conditions particulières :

- Engagement de réalisation des travaux

Le preneur s'oblige à réaliser lesdits travaux et améliorations sur le bien objet des présentes, conformément au DOSSIER TRAVAUX ci-annexé aux présentes et aux devis descriptif annexés à ce document. Il ne pourra apporter au projet ainsi défini aucune modification d'exécution sans avoir obtenu préalablement par écrit l'accord du bailleur à leur sujet.

Le preneur s'oblige à poursuivre l'exécution desdits travaux et améliorations jusqu'à leur complet achèvement.

Les travaux devront être édifiés conformément aux règles de l'art, aux prescriptions réglementaires et administratives et aux obligations résultant des éventuelles autorisations d'urbanisme, en outre le preneur devra justifier auprès du bailleur du dépôt en Mairie de la déclaration attestant de l'achèvement ainsi que de la conformité des travaux.

Le preneur devra prendre toutes les dispositions utiles pour n'apporter aucun trouble de quelque nature qu'il soit aux propriétés voisines.

Afin d'anticiper tous litiges et de faciliter l'information de toutes les parties, le **PRENEUR** s'engage à tenir informé le **BAILLEUR** à chaque étape de son projet et à lui communiquer l'ensemble des rapports qui auront été établis.

- Délai d'exécution des travaux

Le preneur s'oblige à commencer les travaux au plus tard dans les six (6) mois suivant l'obtention de l'autorisation de travaux le tout de sorte que les travaux projetés soient totalement achevés dans les 24 mois suivant l'obtention de l'autorisation de travaux.

Le délai ainsi fixé est basé sur les possibilités normales d'approvisionnement et de main-d'œuvre.

Les travaux seront poursuivis de façon continue et sans aucune interruption sauf cependant pour le cas de force majeure ne provenant pas du fait des entrepreneurs qui en seront chargés, tels que grèves ou intempéries pouvant nuire à la bonne exécution ou compromettre la solidité des ouvrages. En cas de force majeure définie comme il précède, l'époque prévue pour l'achèvement sera différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aura mis obstacle à la poursuite des travaux.

- Détermination de l'achèvement

Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions ne seront pas pris en considération lorsqu'ils n'auront pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendront pas les ouvrages ou éléments ci-dessus visés impropres à leur utilisation.

L'achèvement de l'immeuble devra être notifié sans retard au **BAILLEUR**.

La constatation de l'achèvement par le bailleur et le preneur ou, à défaut d'accord, par une tierce personne choisie d'un commun accord entre eux ou, en cas de difficulté sur ce choix, désignée par le Président du Tribunal de grande instance de TOULOUSE sur la seule requête de la partie la plus diligente, n'emportera par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions, ni renonciation au droit du bailleur d'exiger cette conformité.

Le **PRENEUR** s'oblige :

- Après réalisation des travaux, à produire au **BAILLEUR** un Rapport de Vérification Règlementaire Après Travaux (RVRAT) d'un bureau de contrôle vierge de toute non-conformité, tant en sécurité qu'en accessibilité,

PROJET

- Transmettre une attestation de fin de travaux à la Direction de la Sécurité Civile et des Risques Majeurs (DSCRM), accompagnée de ce Rapport de Vérification Règlementaire Après Travaux (RVRAT), et demander une visite d'ouverture de l'ERP.

- Détermination de la conformité

Le preneur s'oblige à déposer la déclaration d'achèvement et de conformité auprès de la Mairie.

Il s'oblige à obtenir de l'administration une attestation certifiant la conformité des travaux avec le permis de construire ou que la déclaration n'a pas été contestée.

Il s'oblige également à notifier cette attestation au bailleur.

Le preneur, ayant seul la qualité de maître de l'ouvrage, restera seul qualifié tant pour donner les instructions nécessaires à la poursuite des travaux que pour prononcer la réception d'abord provisoire, puis définitive des constructions projetées.

Il est ici précisé que l'obligation principale de **l'EMPHYTEOTE** porte sur la mise en sécurité de l'immeuble, notamment pour la réception du public, conformément à son objet social.

C'est pourquoi les parties conviennent que l'obligation de réaliser les travaux ci-dessus visés pourra être « étalée dans le temps », au choix de **l'EMPHYTEOTE**, selon qu'ils relèvent ou non de la mise en sécurité du bâtiment.

Dès lors, il est ici précisé que dans l'hypothèse où les travaux visés aux points 4.1 – 4.2 – 4.4 du « dossier travaux » ci-annexé aux présentes, ne seraient pas achevés dans les délais ci-dessus indiqués, le **BAILLEUR** pourrait demander la résiliation du présent bail aux frais et aux torts exclusifs de **l'EMPHYTEOTE**.

Dans cette hypothèse tous travaux déjà réalisés par l'emphytéote deviendront la propriété du Bailleur, sans indemnité, à moins que ce dernier ne préfère demander la remise en état antérieur du bien loué.

Les travaux « complémentaires » et non directement nécessaires à la mise en sécurité du bâtiment, prévus aux points 4.5 et 4.6 du « dossier travaux » ci-annexé aux présentes, devront en tout état de cause être réalisés au plus tard dans le délai de VINGT (20) ans à compter des présentes à défaut de quoi, le **BAILLEUR** pourrait demander la résiliation du présent bail aux frais et aux torts exclusifs de l'EMPHYTEOTE.

Dans cette hypothèse tous travaux déjà réalisés par l'emphytéote deviendront la propriété du Bailleur, sans indemnité, à moins que ce dernier ne préfère demander la remise en état antérieur du bien loué.

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, l'**EMPHYTEOTE** à effectuer ces travaux mis à sa charge aux termes des présentes ainsi qu'il a été dit ci-dessus. L'**EMPHYTEOTE** s'oblige à tenir informé le **BAILLEUR** de toutes les mesures qu'il aura pu prendre pour parvenir à cette mise aux normes techniques.

8°) Assurances.

L'**EMPHYTEOTE** 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.

PROJET

L'**EMPHYTEOTE** 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.

Il souscrira également toutes les assurances construction nécessaires pour les travaux qu'il s'engage à réaliser et s'assurera que chacun des intervenants sur le chantier justifie des assurances auxquelles ils sont tenus.

9°) Ramonage

L'**EMPHYTEOTE** fera ramoner les cheminées lorsque ce sera nécessaire et au moins une fois l'an, et il devra en justifier au **BAILLEUR.**

10°) Perte partielle du fonds ou de son exploitation

Il est convenu que l'**EMPHYTEOTE** ne pourra demander de réduction partielle de la redevance pour perte partielle du fonds ou de son exploitation par cas fortuit.

11°) Changement du fonds - Constructions - Améliorations

L'**EMPHYTEOTE** ne peut opérer dans le fonds de changement pouvant en diminuer la valeur.

Il peut effectuer sur le fonds dont il s'agit, sans l'autorisation du **BAILLEUR**, toutes constructions et toutes améliorations.

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

12°) Droit d'accession

L'**EMPHYTEOTE** profite du droit d'accession pendant toute la durée du bail.

13°) Servitudes

L'**EMPHYTEOTE** 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** préalablement à la signature de tout convention.

14°) Fin du bail - Obligation de l'EMPHYTEOTE

Quelle que soit la cause de la fin du bail, à sa sortie, l'**EMPHYTEOTE** 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. Il ne pourra pas demander au **BAILLEUR** d'indemnité en contrepartie des améliorations qu'il aura effectuées.

CESSION - HYPOTHEQUE - APPORT EN SOCIETE

1°) Cession du bail - Hypothèque.

Le bail confère à l'**EMPHYTEOTE** un droit réel susceptible d'hypothèque, en outre ce droit peut être sous-loué, cédé et saisi.

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.

REDEVANCE

Le bail est consenti et accepté moyennant une redevance annuelle fixée à cinq cents euros (500,00 eur).

Ce montant sera actualisé chaque année, à la date anniversaire de prise d'effet du bail.

L'**EMPHYTEOTE** s'oblige à la payer au **BAILLEUR** ou à son fondé de pouvoir, annuellement et à terme échu, au plus tard le 15 janvier de chaque année, le premier paiement devant être effectué au plus tard le 15 janvier 2018. La redevance de la première année qui devra être acquittée au plus tard le 15 janvier 2018 sera calculée au prorata du temps de jouissance de l'EMPHYTEOTE sur l'année écoulée.

Le paiement des redevances s'effectuera au domicile du **BAILLEUR** par

PROJET

chèque ou virement bancaire.

REVISION DE LA REDEVANCE

La redevance ci-dessus fixée sera susceptible d'être révisée à l'expiration de chaque année dans les conditions prévues par la législation en vigueur.

L'indice de révision pris pour base est celui du coût de la construction publiée par l'INSEE, pour le 3ème trimestre de l'année 2016 soit 1643 points.

Si pour un motif quelconque, la redevance en question n'était pas définitivement fixée lors de l'échéance du terme qui suivra la demande de révision, l'**EMPHYTEOTE** ne pourrait pas en profiter pour différer le paiement et il devra verser dés la présentation de la quittance, une somme égale à celle acquittée précédemment, sauf compte ultérieur, à moins que la juridiction saisie, si le différent venait devant elle, estime utile de fixer un loyer provisoirement différent, notamment à la demande en révision faite dans les formes légales.

IMPOTS ET TAXES

L'**EMPHYTEOTE** 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.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

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

A cet effet, un état est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

Etat des risques naturels, miniers et technologiques [établi à la signature du bail]

Un état des risques en date du fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est annexé.

A cet état sont joints :

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

Plan de prévention des risques naturels

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels .

Les risques pris en compte sont : .

Aucuns travaux prescrits.

Plan de prévention des risques miniers

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

Plan de prévention des risques technologiques

PROJET

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

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone .

ABSENCE DE SINISTRES AVEC INDEMNISATION

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le propriétaire déclare que, pendant la période où il a détenu l'immeuble celui-ci n'a pas subi de sinistres 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.

RESILIATION DU BAIL

*a) A la demande de l'**EMPHYTEOTE**.*

L'**EMPHYTEOTE** pourra demander la résiliation du bail en cas de destruction, par cas fortuit, d'un bien loué compromettant l'équilibre économique du fonds loué.

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

*b) A la demande du **BAILLEUR***

Le **BAILLEUR** peut demander la résiliation du bail :

- à défaut de paiement à l'échéance de deux termes annuels de redevance, constaté dans les conditions fixées à l'article L 451-5 du Code rural et de la pêche maritime,
- en cas d'agissements de l'**EMPHYTEOTE** de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds,
- en cas d'inexécution des conditions du présent bail et notamment de l'absence de réalisation des travaux ci-dessus visés dans les délais prévus.

PUBLICITE FONCIERE

Ce bail sera publié au service de la publicité foncière de TOULOUSE 1ER.

La taxe de publicité foncière sera perçue sur la valeur locative des biens loués, soit sur la somme de TROIS CENT CINQUANTE-DEUX MILLE CINQ CENT SOIXANTE-DIX-HUIT EUROS (352 578,00 EUR), cette valeur étant supérieure au montant cumulé des redevances et des charges (et notamment les travaux et améliorations mises à la charge de l'EMPHYTEOTE évalués à la somme de CENT QUATRE-VINGT-DEUX MILLE CENT SOIXANTE-DIX-HUIT EUROS (182 178,00 EUR) soit un total de DEUX CENT DEUX MILLE CENT SOIXANTE-DIX-HUIT EUROS (202 178,00 EUR)).

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, les parties déclarent que la valeur locative des biens loués pour la durée du bail à TROIS CENT CINQUANTE-DEUX MILLE CINQ CENT SOIXANTE-DIX-HUIT EUROS (352 578,00 EUR).

ELECTION DE DOMICILE

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

COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au **BAILLEUR**.

PROJET

FRAIS

Le montant des droits fiscaux et autres frais de ce bail sont à la charge de l'**EMPHYTEOTE,** qui s'oblige à leur paiement.

PROMESSE DE VENTE

Le **BAILLEUR**, en s'obligeant personnellement et en obligeant solidairement ses ayants droit et représentants, confère à **l'EMPHYTEOTE**, et sans que celui-ci ait la faculté de se substituer qui que ce soit dans cet achat, la faculté d'acquérir, si bon lui semble, le bien immobilier faisant l'objet du présent bail, et dont la désignation précède.

L'EMPHYTEOTE pourra demander la réalisation de la présente promesse de vente pendant une durée de cinq ans à compter des présentes, à charge de faire connaître son intention à cet égard par lettre recommandée.

La réalisation de la vente devra intervenir au plus tard dans les SIX (6) mois de la réception par le **BAILLEUR** de la lettre recommandée contenant intention d'user du bénéfice de la présente clause.

Cette demande de réalisation de la promesse de vente ne pourra pas, en toute hypothèse, intervenir avant l'achèvement des travaux visés aux points 4.1 – 4.2 et 4.4 du « dossier travaux » ci-annexé aux présentes, mis à la charge de **l'EMPHYTEOTE**, ainsi qu'il a été dit ci-dessus.

Elle ne pourra pas non plus intervenir tant que l'Emphytéote ne sera pas à jour de ses obligations ni s'il est en contravention avec les dispositions du bail emphytéotique.

Cette demande devra en tout état de cause intervenir au plus tard dans les CINQ ANS (5 ans) de la signature du présent bail emphytéotique.

La présente promesse de vente sera nulle et non avenue dans le cas où une résiliation interviendrait, pour quelque cause que ce soit, au cours du bail.

Enfin, les frais, droits et émoluments de la vente seront à la charge de l'acquéreur.

Il est précisé par les parties que cette convention n'a pas pour effet de faire échec à un quelconque droit de préemption.

La vente, si elle est demandée, aura lieu sous les conditions suivantes :

« TERMINOLOGIE

Pour la compréhension de certains termes aux présentes, il est préalablement expliqué ce qui suit :

-** Le **"PROMETTANT" désignera le BAILLEUR, savoir la commune de TOULOUSE,

*Le **"BENEFICIAIRE"** désignera l'EMPHYTEOTE, savoir le fonds de dotation LA CHAPELLE.*

***-** Les **"BIENS"** désigneront les biens et droits immobiliers objet de la présente promesse de vente, l'**"ENSEMBLE IMMOBILIER"** désignera l'immeuble dans lequel se trouvent les **"BIENS"**.*

***-** Les **"MEUBLES"** désigneront les meubles et objets mobiliers, s'il en existe.*

PROPRIETE JOUISSANCE

*L'EMPHYTEOTE sera propriétaire du **BIEN** objet des présentes le jour de la constatation de la vente en la forme authentique et il en aura la jouissance à compter du même jour par la confusion sur sa tête de la qualité de preneur et de propriétaire / bailleur.*

PROJET

PRIX - CONDITIONS FINANCIERES

PRIX

*La vente, en cas de demande de réalisation de la promesse, aura lieu moyennant le prix de **CENT MILLE EUROS (100 000,00 EUR)**, qui sera payable comptant le jour de la constatation authentique de la réalisation de la promesse.*

FRAIS

Les frais, droits et émoluments de la vente seront à la charge de l'EMPHYTEOTE.

NEGOCIATION

Les parties reconnaissent que les termes, prix et conditions des présentes ont été négociés directement entre elles.

La réalisation de la vente sera reçue par : Me Sébastien SALESSES, Notaire à TOULOUSE, 4 et 5 Place Wilson.

En toute hypothèse, le transfert de propriété est reporté au jour de la constatation de la vente en la forme authentique et du paiement des frais, même si l'échange de consentement nécessaire à la formation de la convention est antérieur à la vente.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Cette promesse est faite sous les conditions suspensives suivantes.

CONDITION SUSPENSIVE A LAQUELLE AUCUNE DES PARTIES NE PEUT RENONCER

Droit de préemption

*La promesse est consentie sous la condition qu'aucun droit de préemption ou de priorité, quel qu'il soit, résultant de dispositions légales, ni aucun droit de préférence résultant de dispositions conventionnelles, ne puisse être exercé sur le **BIEN** concerné. Dans l'hypothèse où un tel droit existerait, le **PROMETTANT** s'engage à procéder sans délai aux formalités nécessaires à sa purge.*

L'offre par le titulaire du droit de préemption ou de substitution à des prix et conditions différents de ceux notifiés entraînera la non réalisation de la condition suspensive.

*En cas d'exercice de l'un de ces droits, la promesse sera caduque et le **PROMETTANT** délié de toute obligation à l'égard du **BENEFICIAIRE**.*

*Les formalités de purge seront accomplies à la diligence du **PROMETTANT** qui mandate à cet effet le notaire de transmettre la notification au titulaire du droit et d'en recevoir réponse.*

CONDITIONS SUSPENSIVES AUXQUELLES SEUL L'EMPHYTEOTE POURRA RENONCER

*La promesse est acceptée sous les conditions suivantes dont seul le **BENEFICIAIRE** pourra se prévaloir ou auxquelles il pourra seul renoncer si bon lui semble.*

*A défaut par le **BENEFICIAIRE** de se prévaloir de la non réalisation de l'une ou l'autre des conditions suspensives ci-après dans le délai de réalisation des présentes ou dans les délais spécifiques à certaines de ces conditions, il sera réputé y avoir renoncé, et ce en application des dispositions de l'article 1304-4 du Code civil.*

Origine de propriété

Qu'il soit établi une origine de propriété régulière.

PROJET

Urbanisme

*Que les renseignements d'urbanisme et les pièces produites par les services compétents ne révèlent aucun projet, travaux, vices ou servitudes de nature à déprécier de manière significative la valeur du **BIEN** ou à nuire à l'affectation sus-indiquée à laquelle le **BENEFICIAIRE** le destine, ou encore d'augmenter notablement l'investissement du **BENEFICIAIRE** de façon imprévisible pour lui.*

Situation hypothécaire

*Que le total des charges hypothécaires et des créances garanties par la loi soit d'un montant inférieur au prix de la vente payable comptant ou que le **PROMETTANT** produise l'accord de ces créanciers permettant d'apurer ce passif amiablement.*

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE DE POSSESSION

*Le **PROMETTANT** garantira le **BENEFICIAIRE** contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.*

*A ce sujet le **PROMETTANT** déclare :*

- *qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,*
- *qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,*
- *que le **BIEN** ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,*
- *qu'il n'a pas modifié la destination du **BIEN** en contravention de dispositions légales,*
- *que la consistance du **BIEN** n'a pas été modifiée de son fait par des travaux non autorisés,*
- *qu'il n'a conféré à personne d'autre que le **BENEFICIAIRE** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,*
- *subroger le **BENEFICIAIRE** dans tous ses droits et actions.*

GARANTIE DE JOUISSANCE

*Le **PROMETTANT** déclare qu'il n'a pas délivré de congé à un ancien locataire lui ouvrant droit à l'exercice d'un droit de préemption.*

GARANTIE HYPOTHECAIRE

*Le **PROMETTANT** s'obligera, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions.*

SERVITUDES

*Le **BENEFICIAIRE** profitera ou supportera les servitudes s'il en existe.*

*Le **PROMETTANT** déclare :*

- *n'avoir créé ni laissé créer de servitude,*
- *qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme.*

PROJET

ETAT DU BIEN

*Le **BENEFICIAIRE** prendra le **BIEN** dans l'état où il se trouvera au jour de la demande de réalisation de la promesse.*

*Il n'aura aucun recours contre le **PROMETTANT** pour quelque cause que ce soit notamment en raison :*

- *des vices apparents,*
- *des vices cachés.*

S'agissant des vices cachés, il est précisé que cette exonération de garantie ne s'applique pas :

- *si le **PROMETTANT** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, ou s'il est réputé ou s'est comporté comme tel,*
- *s'il est prouvé par le **BENEFICIAIRE**, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du **PROMETTANT**.*

INTERDICTION D'ALIENER

*Le **PROMETTANT** interdit formellement au **BENEFICIAIRE,** qui s'y soumet, toute mutation, qu'elle soit à titre gratuit ou à titre onéreux, du ou des **BIENS** présentement vendus à peine de nullité de l'acte, aux frais de ce dernier, sauf accord exprès préalable.*

*Il est ici précisé que cette interdiction d'aliéner est limitée dans le temps a la durée initialement prévu par le bail c'est-à-dire 40 ans à compter du [date de signature des présentes]**,** et est justifiée par l'engagement pris par le BENEFICIAIRE de garantir à la commune de TOULOUSE que le lieu-dit LA CHAPELLE et les activités qui y sont développées par l'Atelier Idéal bénéficient directement à la population toulousaine. Cette interdiction est également justifiée par l'avantage financier qu'en retire le BENEFICIAIRE compte tenu du prix de vente, manifestement inférieur à la valeur vénale déterminée par les services de France Domaine.*

Cette interdiction sera donc levée de plein droit à compter du +++++++.

Les parties sont averties du contenu de l'article 900-1 du Code civil, également applicable en matière de vente à titre onéreux, savoir :

" Les clauses d'inaliénabilité affectant un bien donné ou légué ne sont valables que si elles sont temporaires et justifiées par un intérêt sérieux et légitime. Même dans ce cas, le donataire ou le légataire peut être judiciairement autorisé à disposer du bien si l'intérêt qui avait justifié la clause a disparu ou s'il advient qu'un intérêt plus important l'exige.

Les dispositions du présent article ne préjudicient pas aux libéralités consenties à des personnes morales ou mêmes à des personnes physiques à charge de constituer des personnes morales."

Publicité foncière

La présente clause constituant une restriction au droit de disposer du BENEFICIAIRE, au sens de l'article 28, 2° du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955, les présentes seront, conformément à l'article 37, 1 du décret précité et seulement à titre d'information des tiers, publiées au bureau des hypothèques compétent par les soins du notaire soussigné et aux frais de ce dernier.

Cette interdiction d'aliéner ne sera pas applicable en cas de cession à titre onéreux ou à titre gratuit, si elle intervient au profit de toute autre personne morale ayant la forme d'une association ou d'un fonds de dotation régulièrement déclaré en préfecture et poursuivant un but similaire à celui de l'EMPHYTEOTE, savoir, la pérennisation du lieu-dit « LA CHAPELLE », notamment les travaux de rénovation,

PROJET

d'aménagement, d'embellissement ou de mise aux normes du lieu. L'organisme, devra avoir une gestion désintéressée et gérer le lieu-dit « LA CHAPELLE » avec comme projets la remise aux normes d'accueil du public de l'immeuble, l'accueil d'évènements réguliers visant à la diffusion de la culture (danse, théâtre, cirque…), l'accueil de réunions associatives, conférences, débats sur des thèmes d'actualité (environnement, mal-logement, vivre ensemble…).

CONTENANCE DU TERRAIN ET DES CONSTRUCTIONS

*Le **PROMETTANT** ne confère aucune garantie de contenance du terrain ni de superficie des constructions.*

IMPOTS ET TAXES

*Le **PROMETTANT** devra être à jour des mises en recouvrement des impôts locaux.*

*Le **BENEFICIAIRE** sera redevable à compter du jour de la signature de l'acte authentique des impôts et contributions.*

La taxe d'habitation, si elle est exigible, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de janvier.

La taxe foncière, ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, incombe à l'EMPHYTEOTE en vertu du BAIL EMPHYTEOTIQUE. En conséquence, aucun remboursement ne sera opéré entre les parties.

CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURES

*Le **BENEFICIAIRE** fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation de tous contrats de distribution et de fourniture souscrits par le **PROMETTANT**.*

En vertu du bail emphytéotique, les contrats et abonnements seront d'ores et déjà au nom de l'EMPHYTEOTE.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

- Absence d'opération de construction depuis dix ans

*Le **PROMETTANT** déclare :*

- Qu'aucune construction ou rénovation n'a été effectuée sur cet immeuble dans les dix dernières années ou depuis son acquisition si elle est plus récente.

- Qu'aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé sur cet immeuble dans ce délai.

REGIME FISCAL DE LA VENTE

La vente à intervenir sera soumise à la fiscalité applicable le jour de la vente.

PLUS-VALUES

Impôt sur la plus-value :

Le vendeur déclare sous sa responsabilité :

- Qu'il ne sera pas soumis à l'impôt sur les plus values compte tenu de sa qualité. »

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi, et qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations connues de l'une dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre

PROJET

ont été révélées.

Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

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

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données des parties sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFIP,
- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

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

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

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

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

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature sur tablette numérique.

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

PROJET