

100929602
ML/PR/ALG

**L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX,
LE** ,

**À ALBI (Tarn), en l'Hôtel de Ville, 16 rue de l'Hôtel de Ville pour Madame
Stéphanie GUIRAUD-CHAUMEIL, Maire d'ALBI (Tarn)**

**Et à ALBI (Tarn), au siège de l'Office notarial, ci-après-nommé, pour le
PRENEUR,**

**Maître Marjorie LARTIGUE-CHABBERT, Notaire Associé de la Société
Civile Professionnelle "Marjorie LARTIGUE-CHABBERT et Philippe LANNES,
notaires, associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office
notarial",**

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

ONT COMPARU

La **COMMUNE D'ALBI**, Collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département du TARN, dont l'adresse est à ALBI (81000), 16 rue de l'Hôtel de Ville, identifiée au SIREN sous le numéro 218100048.

Figurant ci-après sous la dénomination "**BAILLEUR**", sans que cette appellation nuise à la solidarité existant entre eux au cas où il y aurait plusieurs bailleurs.

D'UNE PART

La Société dénommée **HABITAT SOCIAL PACT 81**, Société anonyme à conseil d'administration au capital de 62.917,00 €, dont le siège est à ALBI (81000), 163 avenue François Verdier, identifiée au SIREN sous le numéro 413093154 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'ALBI (Tarn).

Figurant ci-après sous la dénomination "**PRENEUR**" sans que cette appellation nuise à la solidarité existant entre eux au cas où il y aurait plusieurs preneurs.

D'AUTRE PART

PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- Bailleur :

La COMMUNE D'ALBI est représentée à l'acte par Madame Stéphanie GUIRAUD-CHAUMEIL, Maire de la commune d'ALBI (Tarn), agissant aux présentes en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du XXXX visée par la Préfecture du Tarn le XXXX dont une copie de l'extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal est demeurée jointe et annexée à la minute après mention, autorisant Madame le Maire à accomplir toutes les formalités afférentes à l'opération objet des présentes et à signer le présent acte.

- Preneur :

La Société dénommée HABITAT SOCIAL PACT 81 est représentée à l'acte par Monsieur Alexandre WODZYNSKI, agissant en sa qualité de Directeur Général de l'HABITAT SOCIAL PACT 81, nommé à cette fonction et habilité aux présentes en vertu d'un Conseil d'Administration du 11 novembre 2021 dont une copie du compte rendu est demeurée jointe et annexée à la minute après mention.

DELIBERATION MUNICIPALE

Madame Stéphanie GUIRAUD-CHAUMEIL, représentant de la commune d'ALBI (Tarn), est spécialement autorisée à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération motivée de son conseil municipal en date du XXXX télétransmise en préfecture le XXXX, dont une ampliation est demeurée jointe et annexée à la minute après mention.

Il déclare :

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

- que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales s'est écoulé sans qu'il y ait eu notification d'un recours devant le tribunal administratif pour acte contraire à la légalité.

EXPOSE

Le **BAILLEUR** est propriétaire de l'immeuble dont la désignation suit.

Cet immeuble est actuellement libre de toute location ou occupation quelconque.

Le **BAILLEUR** désire le mettre en état d'habitabilité permettant la location.

Toutefois, son état général nécessite la réalisation d'importants travaux de réhabilitation que son propriétaire ne peut assumer lui-même.

Le **PRENEUR** a qualité pour prendre cet immeuble à bail à réhabilitation conformément aux articles L 252-1 à L 252-4 du Code de la construction et de l'habitation et des textes subséquents.

Par suite, le **BAILLEUR** et le **PRENEUR** se présentent devant le notaire soussigné pour constater par acte authentique la convention de bail à réhabilitation qu'ils viennent de conclure entre eux.

BAIL À RÉHABILITATION

La COMMUNE D'ALBI **BAILLEUR** donne à bail à réhabilitation à la société dénommée HABITAT SOCIAL PACT 81 **PRENEUR** qui accepte, le bien dont la désignation suit :

IDENTIFICATION DU BIEN

DÉSIGNATION

A ALBI (TARN) 81000 64 Rue du Verbial,
Une maison à usage d'habitation
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
KV	140a	CHE DU VERBIAL	00 ha 05 a 92 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

PLAN CADASTRAL

Un extrait de plan cadastral **avant division** du **BIEN** et un plan Géoportail sont demeurés joints et annexés à la minute après mention.

Il est fait observer que les documents cadastraux ne donnent qu'une simple information aux usagers. En tout état de cause, ils n'authentifient en aucun cas un titre de propriété. Les informations cadastrales ont une portée fiscale et ne constituent pas une garantie de la consistance des propriétés, notamment de leurs superficies.

DIVISION CADASTRALE

La parcelle originellement cadastrée section KV numéro 140 lieudit Chemin du Verbial pour une contenance de dix ares quarante-six centiares (00ha 10a 46ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance.

De cette division sont issues les parcelles suivantes :

- La parcelle objet des présentes cadastrée section KV numéro 140a.
- Le **BAILLEUR** conserve la propriété de :

La parcelle désormais cadastrée section KV numéro 140b lieudit Chemin du Verbial pour une contenance de

Cette division résulte d'un document modificatif du parcellaire dressé par géomètre expert à , le sous le numéro

Une copie de ce document est demeurée jointe et annexée à la minute après mention.

Ce document est annexé à l'extrait cadastral modèle 1, délivré par le service du cadastre, dont le notaire soussigné requiert la publication de l'ensemble des divisions parcellaires relatées sur l'extrait de plan, y compris celles éventuellement non visées par l'opération immobilière objet des présentes, auprès du service de la publicité foncière compétent, simultanément aux présentes.

EFFET RELATIF

Acte constatant transfert de propriété suivant acte administratif en date du 3 janvier 2022 en cours de publication au service de la publicité foncière de CASTRES (Tarn) 2.

DECLASSEMENT PREALABLE

Aux termes d'une délibération du conseil municipal en date du transmise en , celui-ci a :

- constaté la désaffectation à l'usage direct du public du bien objet des présentes,
- et en conséquence procédé à son déclassement du domaine public communal, conformément aux dispositions de l'article L 3131-2 du Code général de la propriété des personnes publiques.

Une ampliation de cette délibération est demeurée jointe et annexée à la minute après mention.

Madame Stéphanie GUIRAUD-CHAUMEIL, représentant de la commune d'ALBI (Tarn), déclare :

- que la délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,
- que le délai de deux mois prévu par les dispositions de l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales s'est écoulé sans qu'il y ait eu notification d'un recours devant le Tribunal administratif pour acte contraire à la légalité,
- que le **BIEN** est toujours désaffecté à ce jour.

CONSISTANCE - ETAT DES LIEUX

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.

Précision étant ici faite que la société dénommée SOLIHA située à ALBI (81000) 163 Avenue François Verdier, en sa qualité de maître d'œuvre de la société HABITAT SOCIAL PACT 81, a établi des plans d'état des lieux du bien objet du bail demeurés joints et annexés à la minute après mention :

- Plan de masse - Situation - Etat des lieux en date du 8 septembre 2021
- Plans - Coupe & Facades - Etat des lieux en date du 22 septembre 2021

ETABLISSEMENT DE PROPRIETE

Le bien objet des présentes appartient au bailleur par suite des faits et actes suivants :

- originairement, ledit bien a été déclassé du domaine public national et reclassé dans le domaine public communal suivant arrêté préfectoral en date du 9 janvier 2020.

- suivant acte reçu en la forme administrative en date du 3 janvier 2022 en cours de publication au service de la publicité foncière de CASTRES (Tarn) 2, il a été constaté le transfert en pleine propriété du bien objet des présentes à la commune d'ALBI.

Originairement, XXXX

DUREE

Le présent bail à réhabilitation est consenti et accepté pour une durée de TRENTE (30) années entières et consécutives prenant effet ce jour.

PROROGATION

En aucun cas, la durée du bail à réhabilitation ne pourra faire l'objet d'une prorogation par tacite reconduction, toute prorogation éventuelle ne pouvant, à peine de nullité, que résulter de la signature par les parties d'un avenant au présent bail.

CONVENTION DE L'ARTICLE L 351-2 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Le **PRENEUR** déclare n'avoir conclu, préalablement aux présentes, aucune convention telle que prévue par l'article L 351-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Toutefois, la prise d'effet du présent bail à réhabilitation est subordonnée à la condition suspensive de la conclusion par le **PRENEUR**, dans le délai de VINGT-QUATRE (24) mois des présentes, d'une convention prévue à l'article L 351-2 du Code de la construction et de l'habitation dont la date d'expiration devra être identique à celle du présent bail.

CONDITIONS

JOUISSANCE

Le **PRENEUR** jouira des immeubles loués en les prenant tels qu'ils sont décrits dans l'état des lieux susvisé.

DESTINATION DES LIEUX

Le **PRENEUR** s'engage à affecter l'immeuble à usage d'habitation pendant toute la durée du bail et de ses prorogations éventuelles.

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.

AFFICHAGE SUR LES MURS ET BÂTIMENTS

L'affichage sur les murs et les bâtiments est réservé au **PRENEUR** pour ses propres productions.

TRAVAUX DE RÉHABILITATION - TRAVAUX D'ÉQUIPEMENT ET DE FINITIONS

Conformément aux dispositions du premier alinéa de l'Article L.252-1 du code de la construction et de l'habitation, le **PRENEUR** s'engage à réaliser dans l'immeuble objet des présentes, **à ses frais exclusifs**, les travaux de réhabilitation et d'amélioration suivants :

Réhabilitation d'un logement existant avec :

- réhabilitation complète du logement sans reconfiguration intérieure*
- performance énergétique du logement étiquette C minimum suivant étude thermique à remettre par le maître d'ouvrage*
- dépose des éléments amiantés suivant les diagnostics et le programme des travaux*
- mise aux normes des réseaux d'électricité, d'assainissement ...*

Etant ici précisé que la présente liste n'est pas exhaustive et n'est qu'un rappel des principaux travaux envisagés dans le cadre de cette réhabilitation.

Ainsi qu'il résulte de :

- la notice descriptive établie en date du 21 septembre 2021,
- et des plans établis par la société dénommée SOLIHA TARN, située au 163 Avenue François Verdier à ALBI (81000), en sa qualité de Maître d'Œuvre de la société HABITAT SOCIAL PACT 81 :
* PLANS - COUPES & FACADES PROJET à l'échelle 1/100^{ème} en date du 22 septembre 2021

Le tout demeuré joint et annexé à la minute après mention.

Les parties déclarent, chacune en ce qui la concerne, avoir connaissance et faire force de loi entre elles des travaux envisagés.

Ces travaux devront être effectués selon les règles de l'art en matière de réhabilitation et d'après les normes de sécurité et d'environnement en vigueur.

Pour les besoins desdits travaux de réhabilitation, le PRENEUR déclare être parfaitement informé qu'une autorisation d'urbanisme (Déclaration Préalable de travaux) est obligatoire.

Le PRENEUR déclare vouloir faire son affaire personnelle de l'obtention ultérieure aux présentes de toutes autorisations d'urbanisme nécessaires.

Le PRENEUR décharge le notaire soussigné de toute responsabilité à cet égard, voulant faire son affaire personnelle sans recours contre quiconque de toutes conséquences dommageables éventuelles pour lui au cas où les autorisations d'urbanisme lui seraient refusées ou ferait l'objet d'un recours ou d'un retrait.

DÉLAI

Le PRENEUR s'oblige à débiter les travaux susvisés dans un délai de vingt-quatre (24) mois à compter de l'obtention de l'ensemble des financements pour se terminer au plus tard dans un délai de dix-huit (18) mois à compter de l'ouverture de chantier, sauf causes légitimes de suspension.

Sont notamment considérés comme causes légitimes de report de délai de livraison, les événements suivants :

- intempéries prises en compte par la Caisse du Bâtiment et des Travaux Publics, empêchant les travaux ou l'exécution des "Voies et Réseaux Divers" (V.R.D) selon la réglementation des chantiers du bâtiment ;
- grève générale ou partielle affectant le chantier ou les fournisseurs ;
- retard résultant du règlement ou de la liquidation judiciaire des ou de l'une des entreprises ;
- retard provenant de la défaillance d'une entreprise (la justification de la défaillance pouvant être fournie par le **PRENEUR** au **BAILLEUR** au moyen de la production du double de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par le maître d'œuvre du chantier à l'entrepreneur défaillant) ;

- retards entraînés par la recherche et la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à une entreprise défaillante ;
- retards provenant d'anomalies du sous-sol (telle que présence de source ou résurgence d'eau, nature du terrain hétérogène aboutissant à des remblais spéciaux ou des fondations particulières, découverte de site archéologique, de poche d'eau ou de tassement différentiel, tous éléments de nature à nécessiter des fondations spéciales ou des reprises) et, plus généralement, tous éléments dans le sous-sol susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation ;
- injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux, à moins que ces injonctions ne soient fondées sur des fautes ou des négligences imputables au **PRENEUR** ;
- troubles résultant d'hostilités, cataclysmes, accidents de chantier ;
- épidémies ou pandémies amenant tant l'autorité publique que les entreprises participant directement ou indirectement au chantier à prendre des mesures sanitaires liées à la protection des personnes ;
- retards imputables aux compagnies cessionnaires ;
- retards de paiement du preneur.

Ces différentes circonstances auront pour effet de retarder la livraison du bien loué d'un temps égal au double de celui effectivement enregistré, en raison de leur répercussion sur l'organisation générale du chantier.

Dans un tel cas, la justification de la survenance de l'une de ces circonstances sera apportée par le **PRENEUR** au **BAILLEUR** par une lettre du maître d'œuvre.

EQUIPEMENT ET FINITIONS

Le **PRENEUR** s'oblige également dans le délai ci-dessus :

- à installer dans les locaux loués les éléments d'équipement qui leur seront propres et prévus au document descriptif de référence ainsi qu'à la notice descriptive.
- à effectuer la finition intérieure des locaux loués conformément aux prévisions de la notice descriptive.

ASSURANCE DES TRAVAUX DE BÂTIMENT

Le **PRENEUR** sera tenu de souscrire avant le commencement des travaux une assurance « TOUS RISQUES CHANTIERS – TRC » garantissant notamment l'immeuble loué contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux et les catastrophes naturelles et d'en justifier au **BAILLEUR** par la production d'une attestation délivrée par la Compagnie d'assurance concernée.

ASSURANCES RELATIVES AUX TRAVAUX

Le **PRENEUR** justifie auprès du notaire soussigné sa souscription à une assurance professionnelle GLOBAL INGENIERIE sous le n°F43681N 73252000 / 002 090911, pour laquelle une attestation d'assurance délivrée par la société SMA COURTAGE DEPARTEMENT COURTAGE DE SMA SA, sise 8 rue Louis Armand, CS 71201, 75738 PARIS CEDEX 15, pour la période du 1^{er} janvier 2022 au 31 décembre 2022, a été établie en date du 17 décembre 2021 et demeurée jointe et annexée à la minute après mention.

ASSURANCES RELATIVES AUX LOCAUX

a) Obligations pour LE PRENEUR : le **PRENEUR** devra, pendant le cours du bail, assurer pour une somme suffisante garantissant la reconstruction ou le remplacement :

- son mobilier, son matériel et plus généralement, tous les biens lui appartenant et garnissant les locaux ;
- 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 antérieur aux présentes, ou que le feu ait été communiqué par un immeuble voisin.

CONSTATATION DE L'ACHÈVEMENT ET CONFORMITE

Le **PRENEUR** s'engage, lors de l'achèvement des travaux de réhabilitation à déposer auprès de la Mairie d'ALBI (Tarn) la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) correspondante.

En cas d'opposition par l'autorité administrative compétente à la Déclaration d'Achèvement Attestant la Conformité des Travaux, le **PRENEUR** s'engage, dès à présent, à réaliser les travaux permettant de lever ladite opposition.

PARACHÈVEMENT

Le **PRENEUR** disposera des délais normaux compatibles avec la nature des ouvrages et plantations pour parachever l'aménagement du terrain extérieur à l'immeuble.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTÉRIEURE SUR L'OUVRAGE

Un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage sera remis par le coordonnateur au **BAILLEUR** et au **PRENEUR** lors de la réception des travaux. Un exemplaire de ce dossier sera déposé au rang des minutes de l'office notarial dénommé en tête des présentes.

SORT DES TRAVAUX RÉALISÉS EN FIN DE BAIL

Conformément aux dispositions de l'article L 252-1 du Code de la construction et de l'habitation, les améliorations ainsi réalisées resteront acquises en fin de bail au **BAILLEUR sans indemnité**.

MISE AUX NORMES DES BÂTIMENTS

De convention expresse, le **PRENEUR** sera tenu, pendant le bail et ses éventuelles prorogations, d'effectuer les travaux rendus nécessaires par la mise en conformité des installations et des bâtiments avec les règles de protection des personnes et de l'environnement imposées par l'autorité administrative.

PERTE PARTIELLE DES LOCAUX

Il est convenu que le **PRENEUR** ne pourra pas demander de réduction partielle de la redevance pour perte partielle des locaux par cas fortuit.

CHANGEMENT DES LOCAUX - CONSTRUCTIONS OU AMÉLIORATIONS NON PRÉVUES AUX PRÉSENTES

Le **PRENEUR** ne peut opérer dans les locaux de changements pouvant en diminuer la valeur ou en changer la destination telle qu'elle est définie aux présentes.

Il ne peut effectuer sur le fonds, sans l'autorisation du **BAILLEUR**, des constructions et améliorations non prévues aux présentes.

A défaut, ce dernier pourra exiger la remise en état des lieux, aux frais du **PRENEUR**, dans la mesure où ces travaux menaceraient la sécurité des locaux ou leur bon fonctionnement. L'absence de manifestation du **BAILLEUR** ne donnera aucun droit à indemnité au **PRENEUR**.

ETAT DE L'IMMEUBLE

Le **PRENEUR** prendra l'immeuble ci-dessus désigné, qu'il déclare parfaitement connaître, sans pouvoir exercer aucun recours contre le **BAILLEUR** pour quelque cause que ce soit et notamment, pour mauvais état du sous-sol, du sol ou des constructions, vices de toute nature, mêmes cachés, comme aussi sans aucune garantie de quelque ordre que ce soit quant à la contenance qui en a été indiquée, à la désignation qui en a été faite ci-dessus ou à la consistance de ses divers composants.

SERVITUDES GREVANT L'IMMEUBLE

Le **PRENEUR** jouira de l'immeuble ci-dessus désigné en le prenant en l'état. Il fera son affaire personnelle des servitudes tant de droit public que de droit privé pouvant grever les immeubles, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe.

A cet égard, le **BAILLEUR** déclare qu'à sa connaissance il n'existe pas d'autres servitudes que celles résultant de la loi et la situation naturelle des lieux et de l'environnement et celles constituées ci-après.

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**.

Constitution de servitudes de passage

Madame Stéphanie GUIRAUD-CHAUMEIL, représentant de la commune d'ALBI (Tarn), déclare que dans le cadre du présent bail à réhabilitation, il convient de procéder à la constitution des servitudes de passage suivantes :

1/ Servitude de passage au profit du BAILLEUR

Afin de permettre l'accès au **BAILLEUR** à l'arrière de la parcelle objet des présentes (cadastrée section KV numéro 140a) pour l'entretien de cet espace, les parties sont convenues de constituer une servitude de passage :

Fonds dominant

Identification du propriétaire du fonds dominant : le **BAILLEUR**

Commune : ALBI (81000), 64 rue du Verbial

Désignation cadastrale :

Section	N°	Lieudit	Surface
KV	140b	CHE DU VERBIAL	00 ha 04 a 54 ca

PROJET

Envoyé en préfecture le 23/03/2022

Reçu en préfecture le 23/03/2022

Affiché le 23/03/2022



ID : 081-218100048-20220321-22_043-DE

Fonds servant

Identification du titulaire de droits réels sur le fonds servant : le **PRENEUR**

Commune : ALBI (81000), 64 rue du Verbial

Désignation cadastrale :

Section	N°	Lieudit	Surface
KV	140a	CHE DU VERBIAL	00 ha 05 a 92 ca

PROJET

Origines de propriété

Fonds dominant

Acte constatant transfert de propriété suivant acte administratif en date du 3 janvier 2022 en cours de publication au service de la publicité foncière de CASTRES (Tarn) 2.

Fonds servant

Droits réels conférés au **PRENEUR** en vertu des présentes.

Modalités et conditions de la servitude

A titre de servitude réelle consentie sur le fonds servant pendant toute la durée du présent bail, le preneur, titulaire de droits réels sur la parcelle formant le fonds servant constitue au profit du fonds dominant un droit de passage en tout temps et heures et avec tous véhicules.

Ce droit de passage profitera au bailleur, à ses ayants-droit, ses employés et préposés, pour les besoins de leurs activités.

Ce droit de passage s'exercera sur une bande de terrain matérialisée en teinte verte-jaune-sur le plan demeuré joint et annexé à la minute après mention.

Ce passage devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner.

Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès.

Le bailleur, propriétaire du fonds dominant entretiendra à ses frais exclusifs le passage de manière qu'il soit normalement carrossable en tout temps par tout véhicule.

Le défaut ou le manque d'entretien le rendra responsable de tous dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et matières transportées.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au fonds servant.

2/ Servitude de passage au profit du PRENEUR

Afin de permettre l'accès au **PRENEUR** au compteur d'eau existant sur la parcelle cadastrée section KV numéro 140b, les parties sont convenues de constituer une servitude de passage :

Fonds dominant

Identification du titulaire de droits réels sur le fonds dominant : le **PRENEUR**

Commune : ALBI (81000), 64 rue du Verbial

Désignation cadastrale :

Section	N°	Lieudit	Surface
KV	140a	CHE DU VERBIAL	00 ha 05 a 92 ca

Fonds servantIdentification du propriétaire du fonds servant : le **BAILLEUR**

Commune : ALBI (81000), 64 rue du Verbial

Désignation cadastrale :

Section	N°	Lieudit	Surface
KV	140b	CHE DU VERBIAL	00 ha 04 a 54 ca

Origines de propriétéFonds dominantDroits réels conférés au **PRENEUR** en vertu des présentes.Fonds servant

Acte constatant transfert de propriété suivant acte administratif en date du 3 janvier 2022 en cours de publication au service de la publicité foncière de CASTRES (Tarn) 2.

Modalités et conditions de la servitude

A titre de servitude réelle consentie sur le fonds servant pendant toute la durée du présent bail, le propriétaire dudit fonds constitue au profit du fonds dominant un droit de passage en tout temps et heures et avec tous véhicules.

Ce droit de passage profitera au preneur, à ses ayants-droit, ses employés et préposés, pour les besoins de leurs activités.

Ce droit de passage s'exercera sur une bande de terrain matérialisée en teinte jaune vert sur le plan demeuré joint et annexé à la minute après mention.

Ce passage devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner.

Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès.

Le preneur, titulaire de droits réels sur la parcelle formant le fonds dominant entretiendra à ses frais exclusifs le passage de manière qu'il soit normalement carrossable en tout temps par tout véhicule.

Le défaut ou le manque d'entretien le rendra responsable de tous dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et matières transportées.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au fonds servant.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

Le **PRENEUR** fera son affaire personnelle de toutes les servitudes, obligations ou charges qui peuvent frapper l'immeuble objet des présentes par suite des dispositions d'urbanisme et des prescriptions d'ordre réglementaire applicables dans la commune de situation de l'immeuble.

Certificat d'urbanisme d'information

Un certificat d'urbanisme d'information demeuré joint et annexé à la minute après mention a été délivré par la commune d'ALBI (Tarn) le 14 février 2022 sous le numéro CU 81004 22 X0071.

Le contenu de ce certificat dont les détails ont été intégralement portés à la connaissance du **PRENEUR** sont les suivants :

- Les dispositions d'urbanisme applicables.
- Les servitudes d'utilité publique.
- Le droit de préemption.
- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.
- Les avis ou accords nécessaires.
- Les observations.

Le PRENEUR :

- S'oblige 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 mentionnées dans ce document au caractère purement informatif ;
- Reconnaît que le notaire lui a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges et prescriptions ;
- Déclare qu'il n'a jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

Les parties dispensent le notaire soussigné de relater intégralement le contenu dudit certificat d'urbanisme.

Certificat de numérotage

Il résulte d'un certificat de numérotage délivré par le service compétent en date du 9 février 2022 demeuré joint et annexé à la minute après mention que le bien objet des présentes est numéroté 64 rue du Verbial.

ENGAGEMENT DE CONSERVER L'IMMEUBLE EN BON ÉTAT D'ENTRETIEN ET DE RÉPARATION

Le **PRENEUR** s'engage encore, conformément aux dispositions du premier alinéa de l'article L.252-1 du Code de la construction et de l'habitation à conserver l'immeuble en bon état d'entretien et de réparation de toute nature.

A- Portée de l'engagement

Le **PRENEUR** sera tenu de conserver l'immeuble réhabilité en bon état d'entretien et de réparation de toute nature comme le prévoit l'article L.252-1 du Code de la construction et de l'habitation.

A cet effet, il sera tenu d'entretenir en bon état la chose louée en accomplissant à temps toutes les réparations locatives et d'entretien nécessaires, sans aucune exception, y compris les grosses réparations telles qu'elles sont énumérées à l'article 606 du Code civil ou définies par l'usage.

Le **PRENEUR** devra également maintenir en bon état d'utilisation, de fonctionnement et de marche tous les matériels, équipements et aménagements se trouvant dans l'ensemble loué et qui sont de ce fait compris dans le présent bail. Il sera tenu de remplacer à l'identique tout élément dont la détérioration dépasserait l'usure normale.

Le **PRENEUR** aura encore à effectuer, à ses frais et sous sa responsabilité, tous travaux de ravalement prescrits par l'autorité publique aux époques et dans le temps impartis. En cas de retard dans l'exécution de ces travaux, il supportera toutes amendes et pénalités de manière que le **BAILLEUR** ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

B- Responsabilité du preneur

Le **PRENEUR** répondra des dégradations et pertes qui pourraient survenir pendant la durée du contrat dans les locaux qui lui sont loués. Il sera seul responsable des dégâts occasionnés à l'immeuble, aux occupants et autres personnes pouvant s'y trouver, que ce soit par lui-même ou par les personnes dont il doit répondre à quelque titre que ce soit. Par suite, c'est à lui qu'il incombe de souscrire toutes assurances nécessaires à cet égard et d'agir directement contre les auteurs de dommages sans avoir à rechercher préalablement et à inquiéter de ce chef le **BAILLEUR**.

C- Etat des lieux de sortie

Un état des lieux pourra être établi contradictoirement par les parties en fin de bail lors de la restitution des lieux par le **PRENEUR** au **BAILLEUR**.

A défaut d'un tel état des lieux contradictoire, par suite de carence de l'une des parties ou de désaccord entre elles, l'état des lieux sera établi par huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente, l'autre partie dûment appelée, huit jours après une mise en demeure restée sans effet.

AUTRES CHARGES ET CONDITIONS

Outre les charges et conditions résultant des engagements ci-dessus pris par le **PRENEUR**, le présent bail à réhabilitation est consenti et accepté sous celles suivantes :

A- Contributions, impôts, taxes

Le **PRENEUR** acquittera pendant toute la durée du bail, les impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature, présents et à venir, auxquels l'immeuble loué peut et pourra être assujéti, même ceux qui, de droit, sont à la charge du **BAILLEUR**.

B- Assurances

Pendant toute la durée du présent bail, le **PRENEUR** sera tenu de maintenir l'immeuble loué assuré pour les dégâts causés par incendies, explosions, foudre, électricité, tempêtes, ouragans, grêle, chutes d'aéronefs, dégâts des eaux, grèves, émeutes, mouvements populaires, actes de terrorisme et de sabotage, catastrophes naturelles. Il devra, en outre, pendant la même durée, assurer sa responsabilité civile de propriétaire.

Ces assurances seront contractées de manière à permettre, à l'identique, la reconstruction de l'immeuble ou sa remise en état, ou la reconstruction des parties détruites. Le **PRENEUR** justifiera de ces assurances et de l'acquit exact des primes à toute demande du **BAILLEUR**.

Le **BAILLEUR** aura toujours le droit de se substituer au **PRENEUR** pour payer les primes des assurances et souscrire des polices d'assurances complémentaires si le **PRENEUR** ne satisfait pas aux obligations qui lui sont imposées par la présente clause. Dans l'une ou l'autre de ces hypothèses, le **PRENEUR** devra rembourser au **BAILLEUR** le montant des primes ainsi que les frais entraînés par la souscription des nouvelles polices d'assurances, s'il y a lieu.

En cas de sinistre, l'indemnité versée sera employée à la reconstruction de l'immeuble ou à sa remise en état ou à la reconstitution des parties détruites.

Néanmoins, si les constructions périssent par cas fortuit ou force majeure non couverts par les polices d'assurances souscrites, le **PRENEUR** ne sera pas tenu à reconstruction et la résiliation du bail pourra, à la demande de l'une ou l'autre des parties être prononcée par décision judiciaire qui statuera également sur les indemnités qui pourraient alors être dues.

C- Droit réel immobilier du preneur

Le **PRENEUR** est, conformément aux dispositions du premier alinéa de L. 352-2 du Code de la construction et de l'habitation, titulaire d'un droit réel immobilier qui peut être hypothéqué et saisi dans les formes prescrites pour la saisie immobilière.

Toutefois, les privilèges et hypothèques conférés par le **PRENEUR** s'éteindront de plein droit à l'expiration du bail afin que le **BAILLEUR** recouvre, en fin de bail, un immeuble franc d'inscription au profit de tiers.

Cependant, si le bail prend fin par résiliation amiable ou judiciaire, ces privilèges et hypothèques ne s'éteindront qu'à la date primitivement convenue pour l'expiration du bail dès lors qu'ils auront été inscrits, suivant le cas, avant la publication de la demande en justice tendant à obtenir cette résiliation ou avant la publication de l'acte de la convention la constatant.

D- Cession des droits du preneur

Nonobstant toute convention contraire, comme le prévoit expressément le deuxième alinéa de l'article L. 252-2 du Code de la construction et de l'habitation, le **PRENEUR** pourra céder les droits qu'il tient du présent bail à réhabilitation. Mais cette cession qui devra obligatoirement porter sur la totalité de l'immeuble loué ne pourra être consentie, avec l'accord du **BAILLEUR**, qu'à l'un des organismes ou sociétés limitativement énumérés à l'article L. 252-1 dudit code, à savoir :

- soit un organisme d'habitations à loyer modéré ;
- soit une société d'économie mixte dont l'objet est de construire ou de donner à bail des logements ;
- soit une collectivité territoriale ;
- soit un organisme dont l'un des objets est de contribuer au logement des personnes défavorisées et agréé à cette fin par le représentant de l'Etat dans le département.

Le cessionnaire devra s'engager directement envers le **BAILLEUR** à l'exécution de toutes les conditions du présent bail à réhabilitation, demeurera tenu solidairement avec le **PRENEUR**, vis-à-vis du **BAILLEUR**, des mêmes obligations que le **PRENEUR** et celui-ci restera garant jusqu'à la fin du bail de son entière exécution par le cessionnaire.

Le **BAILLEUR** conservera tous ses droits vis-à-vis tant du **PRENEUR** à bail à réhabilitation que celui ou ceux que ce dernier se sera substitué, avec solidarité et sans division entre eux. Une grosse de l'acte de cession sera, dans le mois suivant la signature, délivrée au **BAILLEUR** aux frais du cessionnaire.

E- Clause résolutoire. Résiliation

Le présent bail à réhabilitation pourra être résilié de plein droit pour défaut de paiement de son prix ou d'exécution de l'une ou l'autre de ses charges et conditions, légales ou conventionnelles, si bon semble au **BAILLEUR**, un mois après un simple commandement de payer ou mise en demeure d'exécuter demeure infructueux et énonçant l'intention du **BAILLEUR** de se prévaloir de la présente clause. L'expulsion du **PRENEUR** sera alors poursuivie, s'il y a lieu, par simple ordonnance de référé. Toutefois, dans le cas où le **PRENEUR** ou ses ayants droit auraient conféré des sûretés hypothécaires ou autres droits réels à des tiers, aucune résiliation du présent bail à réhabilitation, tant amiable que judiciaire, ne pourra, sous peine d'inopposabilité à ces derniers, intervenir à la requête du **BAILLEUR** avant l'expiration d'un délai d'un mois de la date à laquelle le commandement de payer ou la mise en demeure d'exécuter aura été dénoncé au titulaire de ces droits réels.

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

DROIT D'ACCESSION

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

RÉGIME DES LOCATIONS CONSENTIES PAR LE PRENEUR DURANT LE BAIL ET À LA FIN DU BAIL

Le **PRENEUR** pourra, conformément aux dispositions du premier alinéa de l'article L. 252-1 du Code de la construction et de l'habitation, louer à usage d'habitation, dans les conditions ci-après convenues, l'immeuble objet du présent bail.

A- Modalités d'application

Durant tout le cours du présent bail mais à compter seulement de l'achèvement des travaux de réhabilitation et d'amélioration ci-dessus prévus, le **PRENEUR** pourra procéder à la location, mais exclusivement à usage d'habitation, des locaux réhabilités à une ou des personnes présentant toutes garanties d'honorabilité et de solvabilité. Ces locations seront consenties, à la seule initiative et sous la seule responsabilité du **PRENEUR** et sans aucune intervention du **BAILLEUR**, conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables lors de leur conclusion. Elles pourront, bien entendu, donner lieu à renouvellement mais prendront fin, de plein droit, à l'expiration du présent bail à réhabilitation.

B- Sort des occupants en fin de bail

Un an avant l'expiration du présent bail à réhabilitation, le **PRENEUR** devra communiquer au **BAILLEUR** l'état des locations en cours et devant impérativement venir à expiration en même temps que sa propre location, au vu de cet état et des modalités de chacune des locations y relatées, le **BAILLEUR** aura la faculté de conclure avec un ou plusieurs des locataires en place, un nouveau contrat de location conforme aux législations et réglementations alors en vigueur, prenant effet à l'expiration du présent bail à réhabilitation.

A défaut de la proposition d'un tel contrat de location six mois avant l'expiration du présent bail et conformément aux dispositions de l'article L 252-4 du Code de la construction et de l'habitation, il appartiendra au seul **PRENEUR** à bail à réhabilitation d'offrir aux occupants en place au plus tard trois mois avant l'expiration du présent bail un logement correspondant à leurs besoins et à leurs possibilités, sans que le **BAILLEUR** puisse être tenu à quelque obligation que ce soit à cet égard. Les occupants qui n'auront pas conclu de contrat de location avec le propriétaire-**BAILLEUR** des lieux ou accepté l'offre de relogement du **PRENEUR** à bail à réhabilitation seront déchus de tout titre d'occupation sur le logement qu'ils occupaient.

Le **PRENEUR** du bail à réhabilitation sera alors seul responsable de la non-libération des locaux par les occupants n'ayant pas conclu un nouveau contrat de location avec le **BAILLEUR**. Il aura, en pareil cas, l'obligation de régler au **BAILLEUR**, pour chacune des locations en cause dont les titulaires n'auraient pas quitté les lieux à l'expiration du présent bail à réhabilitation, une astreinte de **CINQ (5) euros par jour**, payable chaque semaine, jusqu'à la fin du trimestre civil suivant celui au cours duquel les occupants quitteront les lieux.

C- Intervention du bailleur aux actes de location

Nonobstant les dispositions qui précèdent, le **BAILLEUR** aura toujours la faculté d'intervenir, à la demande du **PRENEUR**, dans les actes de location que ce dernier consentira, notamment durant les dernières années du présent bail à réhabilitation, soit pour prendre l'engagement de consentir à leur expiration une nouvelle location au même locataire à des conditions arrêtées d'un commun accord, soit encore pour prendre la qualité de **BAILLEUR** pour une période complétant ou faisant suite à celle accordée par le **PRENEUR** du bail à réhabilitation, afin d'assurer au locataire un temps de jouissance ne prenant pas fin à l'expiration de celui-ci.

DIAGNOSTICS

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostics techniques tel que prévu par les articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, qui regroupe les différents diagnostics techniques immobiliers obligatoires en cas de vente selon le type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti.

Objet	Bien concerné	Élément à contrôler	Validité
--------------	----------------------	----------------------------	-----------------

Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non mais constructible	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans (si réalisé à compter du 1 ^{er} juillet 2021)
Electricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérules	Si immeuble bâti dans une zone prévue par l'article L 131-3 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois
ERP	Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques – Information relative à la pollution des sols	Immeuble bâti ou non	6 mois
Bruit	Si immeuble d'habitation ou professionnel et d'habitation dans une zone prévue par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme	Immeuble bâti	La durée du plan

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Le dossier de diagnostics techniques a été établi par le cabinet ACTUA DIAGNOSTIC sis à LAVAUUR (81500) 45 Avenue Jacques Besse le 14 février 2002 (visite effectuée le 14 février 2022).

Ce dossier qui est joint et annexé à la minute après mention, comprend les pièces suivantes :

- Attestation indiquant les références de certification et l'identité de l'organisme certificateur.
- Attestation sur l'honneur d'impartialité.
- Diagnostic amiante.
- Etat parasitaire.
- Diagnostic de l'installation intérieure d'électricité.
- Diagnostic de performance énergétique.

PLOMB

L'immeuble a été construit depuis le 1^{er} janvier 1949, en conséquence il n'entre pas dans le champ d'application des dispositions des articles L 1334-5 et suivants du Code de la santé publique relatifs à la lutte contre la présence de plomb.

AMIANTE

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique prévoit l'établissement d'un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997.

Il a pour objet de repérer l'ensemble des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique, pour ensuite identifier et localiser par zones de similitude d'ouvrage ceux contenant de l'amiante et ceux n'en contenant pas.

Les matériaux et produits de la liste A sont ceux dits matériaux friables (flocages, calorifugeages et faux-plafonds), ceux de la liste B sont dits matériaux non friables y compris les produits situés en extérieur (les matériaux de couverture, les bardages, les conduits de fumée...).

Il est rappelé qu'aux termes des dispositions législatives et réglementaires en la matière, dès lors que le rapport révèle que des matériaux et produits des listes A ou B contiennent de l'amiante, le propriétaire devra, en fonction des recommandations contenues dans le rapport :

- Soit faire contrôler ou évaluer périodiquement l'état de conservation des matériaux et produits identifiés,
- Soit faire surveiller le niveau d'empoussièrement dans l'atmosphère par un organisme agréé en microscopie électronique à transmission,
- Soit faire procéder à des travaux de confinement, de protection, de remplacement ou de retrait.

Le tout par une entreprise spécialisée à cet effet.

Un état établi par le cabinet ACTUA DIAGNOSTIC susdénommé le 14 février 2022 (visite effectuée le 14 février 2022), accompagné de la certification de compétence, est demeuré joint et annexé à la minute après mention.

Le **PRENEUR** a pris connaissance des conclusions contenues dans cet état et déclare en faire son affaire personnelle.

TERMITES

L'immeuble se trouve dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant contaminée par les termites ou susceptible de l'être.

Un état relatif à la présence de termites délivré par le cabinet ACTUA DIAGNOSTIC susdénommé le 14 février 2022 (visite effectuée le 14 février 2022) est demeuré joint et annexé à la minute après mention.

Le **PRENEUR** a pris connaissance des conclusions contenues dans cet état et déclare en faire son affaire personnelle.

CONTROLE DE L'INSTALLATION FIXE DE GAZ

Conformément aux dispositions de l'article L 134-9 du Code de la construction et de l'habitation, un contrôle de l'installation intérieure fixe de gaz d'un bien disposant d'une installation intérieure électrique de plus de quinze ans doit être effectué.

Le **BAILLEUR** déclare que le bien ne possède pas d'installation intérieure fixe de gaz.

CONTROLE DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

Conformément aux dispositions de l'article L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, il a été établi un contrôle de l'installation intérieure d'électricité, le bien disposant d'une installation intérieure électrique de plus de quinze ans.

Le **BAILLEUR** a fait établir un état de celle-ci par le cabinet ACTUA DIAGNOSTIC susdénommé répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 14 février 2022 (visite effectuée le 14 février 2022) , demeuré joint et annexé à la minute après mention.

Le **PRENEUR** a pris connaissance des conclusions contenues dans cet état et déclare en faire son affaire personnelle.

Il est rappelé au **PRENEUR** qu'en cas d'accidents électriques consécutifs aux anomalies pouvant être révélées par l'état annexé, sa responsabilité pourrait être engagée tant civilement que pénalement, de la même façon que la compagnie d'assurances pourrait invoquer le défaut d'aléa afin de refuser de garantir le sinistre électrique. D'une manière générale, le propriétaire au jour du sinistre est seul responsable de l'état du système électrique.

Le **BAILLEUR** précise qu'il n'existe pas de dispositif de sécurité de fumée.

Le **PRENEUR** déclare vouloir en faire son affaire personnelle.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Conformément aux dispositions des articles L 126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique a été établi.

Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

- Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.
- Le descriptif des équipements de chauffage, d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, et indication des conditions d'utilisation et de gestion.
- La valeur isolante du bien immobilier.
- La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du bien à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de "A" (BIEN économe) à "G" (BIEN énergivore).

L'attention du **PRENEUR** est attirée sur le fait :

- Qu'à compter du 1er janvier 2022, si la consommation énergétique primaire du **BIEN** est supérieure à 330 kilowattheures par mètre carré (étiquette F) et par an, l'acte de vente ou le contrat de location devra mentionner l'obligation de réaliser des travaux permettant de rendre cette consommation énergétique primaire inférieure ou égale à 330 kilowattheures par mètre carré et par an avant le 1er janvier 2028 ;
- Puis, à compter du 1er janvier 2028, dans ces mêmes actes, sera mentionné, le cas échéant, le non-respect par le vendeur ou le bailleur de l'obligation de réaliser ces travaux ;
- Qu'à compter du 1er janvier 2023, si la consommation énergétique primaire du **BIEN** est supérieure à 450 kilowattheures par mètre carré et par an (étiquette G), le **BIEN** sera interdit à la location ;
- Qu'à compter du 1er janvier 2028, si la consommation énergétique primaire du **BIEN** est supérieure à 330 kilowattheures par mètre carré (étiquette F) et par an, le **BIEN** sera interdit à la location.

Un diagnostic établi par le cabinet ACTUA DIAGNOSTIC susdénommé le 14 février 2022, est joint.

Les conclusions sont les suivantes :

- Consommation énergétique : 327 kWh/m².an - Classe E
- Emissions de gaz à effet de serre : 10 kg éqCO₂/m².an - Classe B
- Numéro d'enregistrement ADEME : 2281E0290295J

Il est précisé que le **PRENEUR** ne peut se prévaloir à l'encontre du **BAILLEUR** des informations contenues dans ce diagnostic.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

Le **BAILLEUR** déclare que l'immeuble **n'est pas raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées à usage domestique.**

L'immeuble est situé dans une zone non encore desservie par un réseau collectif d'assainissement.

Le propriétaire de l'immeuble doit assurer l'entretien régulier de ses installations d'assainissement et les faire vidanger périodiquement par une personne agréée par le représentant de l'État dans le département. La commune assure le contrôle de conformité des installations d'assainissement non collectif aux dispositions réglementaires et procède à l'évaluation des dangers pour la santé des personnes et les risques avérés de pollution de l'environnement et aux prescriptions éventuelles.

Conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique, le **PRENEUR** est dûment informé que le raccordement à un réseau collectif est actuellement obligatoire dans un délai de deux ans à compter de sa mise en service, sauf les cas où une prolongation de délai ou une exonération sont accordées par un arrêté du maire ou du président de la communauté de communes et approuvées par le représentant de l'Etat dans le département (alinéa 2 de l'article susvisé).

Compte tenu de la destination à usage d'habitation du **BIEN**, le **BAILLEUR** est tenu de fournir le diagnostic établi depuis moins de trois ans à l'issue du contrôle de l'installation non collectif.

Ce diagnostic, effectué par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois le XXXX, demeuré joint et annexé à la minute après mention, constate la XXXX de l'installation d'assainissement.

Les conclusions du rapport sont notamment les suivantes :

XXXXXX

Radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons.

Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m³).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

La commune se trouvant en **zone 2**, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions délivré par le cabinet ACTUA DIAGNOSTIC susdénommé le 14 février 2022 fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est demeuré joint et annexé à la minute après mention.

A cet état sont annexés :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'immeuble 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 approuvé en date du 16 janvier 2009.

Les risques pris en compte sont : Argiles.

Aucuns travaux prescrits.

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre plan de prévention des risques naturels approuvé en date du 1er juillet 2020.

Les risques pris en compte sont : Inondations.

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

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 1 (risque très faible).

PROJET

Secteur d'information sur les sols

Des secteurs d'information sur les sols comprenant les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement peuvent être créés conformément aux dispositions de l'article L 125.6 du Code de l'environnement.

La commune se trouve dans un secteur d'information sur les sols créé par arrêté préfectoral en date du 25 avril 2019.

Toutefois, le bien ne se situe pas dans ledit secteur.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **BAILLEUR** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble 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.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

Aux termes des informations mises à disposition par la Préfecture du département, le **BIEN** est concerné par la cartographie de l'aléa retrait gonflement des argiles établie par le Ministère de l'écologie, de l'énergie et du développement durable et de la mer ainsi que par la direction départementale de l'équipement.

Le **PRENEUR** déclare en avoir eu connaissance dès avant ce jour et être informé des risques liés à cette situation.

Une copie de la cartographie d'aléa retrait gonflement des argiles est demeurée jointe et annexée à la minute après mention.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

Consultation de bases de données environnementales

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données GEORISQUES.

Une copie de cette consultation est demeurée jointe et annexée à la minute après mention.

RESPONSABILITÉ ENVIRONNEMENTALE

Toute atteinte non négligeable aux éléments ou aux fonctions des écosystèmes ou aux bénéfices collectifs tirés par l'homme de l'environnement engage la responsabilité de son auteur, qui sera tenu d'en assurer la réparation, en vertu des dispositions des articles 1246 et 1247 du Code civil. Il est fait observer que les dépenses exposées pour prévenir la réalisation imminente d'un dommage, pour éviter son aggravation ou pour en réduire les conséquences constituent un préjudice réparable (article 1251 du Code civil).

OBLIGATION GÉNÉRALE D'ÉLIMINATION DES DÉCHETS

Le propriétaire doit supporter le coût de la gestion jusqu'à l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur l'immeuble.

L'article L 541-1-1 du Code de l'environnement définit le déchet comme "*toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire*".

Sont exclus de la réglementation sur les déchets les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente, les sédiments déplacés au sein des eaux de surface aux fins de gestion des eaux et des voies d'eau, de prévention des inondations, d'atténuation de leurs effets ou de ceux des sécheresses ou de mise en valeur des terres, s'il est prouvé que ces sédiments ne sont pas dangereux, les effluents gazeux émis dans l'atmosphère, le dioxyde de carbone capté et transporté en vue de son stockage géologique et effectivement stocké dans une formation géologique, la paille et les autres matières naturelles non dangereuses issues de l'agriculture ou de la sylviculture et qui sont utilisées dans le cadre de l'exploitation agricole ou sylvicole, et les matières radioactives (article L 541-4-1 de ce Code).

Les terres prennent un statut de déchet dès qu'elles sont extraites du site de leur excavation.

Selon les dispositions de l'article L 541-2 du Code de l'environnement, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

Il est fait observer que le simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de son obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par complaisance ou négligence.

En outre, les parties sont dûment informées des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement selon lesquelles lorsque dans un terrain, faisant l'objet d'une transaction, n'a pas été exploitée une installation soumise à autorisation ou à enregistrement et en présence d'informations rendues publiques en application de l'article L 125-6 de ce Code faisant état d'un risque de pollution des sols l'affectant, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire.

Il est précisé qu'*"à défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer ; l'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente"* (article L 125-7 du même code).

GARANTIE HYPOTHECAIRE

Le **BAILLEUR** s'oblige, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à rapporter les mainlevées et justificatifs de radiation dans le mois de la dénonciation amiable qui lui aura été faite.

Un état hypothécaire délivré le XXX et certifié à la date du XXX ne révèle aucune inscription.

CESSION - HYPOTHEQUE

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

Toutefois, la cession qui ne peut être que de la totalité des locaux ne peut avoir lieu qu'au profit d'un des organismes énumérés à l'article L 252-1 du Code de la construction et de l'habitation.

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 ainsi que du paiement de la redevance.

REDEVANCE

Le bail est consenti et accepté moyennant, pour toute sa durée, l'obligation pour le **PRENEUR** d'effectuer les travaux de réhabilitation et d'amélioration visés ci-dessus pour un montant prévisionnel global de **CENT DIX MILLE EUROS (110 000,00 EUR) HT**.

Etant ici précisé, que les parties ont conclu conventionnellement qu'une redevance annuelle fixée à l'euro symbolique sera versée en faveur du **BAILLEUR**.

PRIVILEGE

Le **BAILLEUR** se réserve son privilège sur tous les objets garnissant le fonds et appartenant au débiteur pour sûreté de toutes redevances qui seront dues en vertu du présent bail.

RESILIATION DU BAIL

Le **BAILLEUR** peut demander la résiliation du bail un mois après un commandement de payer ou mise en demeure d'exécuter demeuré infructueux et contenant intention du **BAILLEUR** de se prévaloir du bénéfice de la présente clause en cas d'inexécution d'une seule des conditions du présent bail.

PUBLICITE FONCIERE

Ce bail sera publié au service de la publicité foncière de CASTRES (Tarn) 2.

Concernant la taxe de Publicité Foncière, le **PRENEUR** déclare que les présentes en sont exonérées conformément à l'article 1049 du Code Général des Impôts, l'opération étant réalisée conformément à la législation sur les habitations à loyer modéré.

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, les parties déclarent que le montant cumulé des redevances et des charges est évalué pour la durée du bail à CENT DIX MILLE EUROS (110 000,00 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**.

FRAIS

Le montant des droits fiscaux et autres frais de ce bail est à la charge du **PRENEUR**, ainsi qu'il s'y oblige.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les stipulations de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION RÉCIPROQUE

L'article 1112-1 du Code civil impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix. L'ensemble des informations dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.

Les parties reconnaissent être informées qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de leur responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat si le consentement du cocontractant a été vicié.

Chacune des parties déclare avoir rempli ce devoir d'information préalable.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégué, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Ils peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si ces personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

FORMALISME LIÉ 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 sur 33 pages**Comprenant**

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

Paraphes

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

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

BAILLEUR	
-----------------	--

PRENEUR	
----------------	--

NOTAIRE	
----------------	--