

100929501

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 61 Route de la Drèche,  
Une maison à usage d'habitation  
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
ET	168	61 RTE DE LA DRECHE	00 ha 08 a 01 ca

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

### **PLAN CADASTRAL**

Un extrait de plan cadastral 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.

### **EFFET RELATIF**

Acquisition suivant acte reçu par Maître Jean-Bernard DUMONS notaire associé à ALBI (Tarn) le 1er octobre 2020 publié au service de la publicité foncière de CASTRES 2 le [REDACTED], volume [REDACTED], numéro [REDACTED].

### **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 en date du 10 août 2021 demeurés joints et annexés à la minute après mention :

- Plan de situation
- Etat des lieux – Plan de masse
- Etat des lieux – Bâtiment principal rez-de-chaussée
- Etat des lieux – Bâtiment principal R+1

## **ETABLISSEMENT DE PROPRIETE**

Le bien objet des présentes appartient au bailleur par suite de l'acquisition qu'il en a faite de :

- Madame Nadine THOMIERES, secrétaire, née à ALBI (Tarn) le 11 juillet 1955, demeurant à ALBI (81000), 3 rue Capitaine Julia, veuve de Monsieur Bernard Robert Michel PENDARIES.

- et Madame Laure PENDARIES, employée, née à ALBI (Tarn) le 31 juillet 1982, demeurant à ALBI (81000), 3 rue Capitaine Julia.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Bernard DUMONS, notaire associé à ALBI (Tarn) le 1<sup>er</sup> octobre 2020.

Ladite acquisition a eu lieu moyennant un prix de 80.000,00 € stipulé payable dans un délai de quatre mois à compter de la régularisation de l'acte de vente ; lequel prix a été intégralement réglé depuis, ainsi déclaré.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de publicité foncière de CASTRES (Tarn) 2 le XXX, volume XXX, numéro XXX.

*Originellement*, ledit bien appartenait en propre à Monsieur Bernard PENDARIES, ci-après plus amplement nommé, pour lui avoir été attribué aux termes d'un acte reçu par Maître Renée-Claude MIRABEL, alors notaire associé à ALBI (Tarn), le 17 janvier 1990, publié au service de publicité foncière de CASTRES (Tarn) 2 le 1<sup>er</sup> mars 1990, volume 1990P numéro 1239, contenant:

- Donation entre vifs à titre de partage anticipé conformément aux dispositions des articles 1075 et suivants du code civil, par Monsieur Marius Ludovic Gabriel PENDARIES, né à LABESSIERE CANDEIL (Tarn) le 18 avril 1915 et Madame Elise Raymonde MASSUYES, son épouse, née à ROUFFIAC (Tarn) le 7 avril 1923 au profit de leurs trois enfants et seuls présomptifs héritiers qui ont expressément accepté :

- Madame Cécile Marie Josette PENDARIES, née à ROUFFIAC (Tarn) le 16 mai 1947, épouse de Monsieur François Jacques SUAU,

- Monsieur Bernard PENDARIES, susnommé,

- et Madame Arlette Maryse Pierrette PENDARIES, née à ALBI (Tarn) le 6 février 1956, divorcée de Monsieur Alain Gil RONCALLI,

De la nue-propriété d'un bien immobilier leur appartenant 61 Route de la Drèche à ALBI et d'une somme d'argent de 200.000 Frs.

- Et partage entre les donataires sous la médiation des donateurs de l'immeuble donné.

Aux termes de cet acte les donateurs ont déclaré faire donation à titre de préciput et hors part de la quotité disponible composant leurs pré-successions, en faveur de Monsieur Bernard PENDARIES, qui a expressément accepté.

Cette donation a eu lieu moyennant la réserve au profit des donateurs et jusqu'au décès du survivant d'eux, de l'usufruit de l'immeuble donné.

Quant au partage, il a eu lieu moyennant le paiement par Monsieur Bernard PENDARIES, d'une soulte d'un montant de 2.000,00 Frs à chacune de ses copartageante, laquelle soulte a été déclarée payée hors la comptabilité du notaire rédacteur et quittancée dans l'acte.

Précision étant ici faite l'usufruit réservé au profit des donateurs s'est éteint par suite de leur décès respectifs, savoir :

- Monsieur Marius PENDARIES le 26 avril 1995.

- Madame Elise MASSUYES veuve PENDARIES le 26 mars 2019.

### Décès de Monsieur Bernard PENDARIES

Monsieur Bernard Robert Michel PENDARIES, époux de Madame Nadine THOMIERES, né à ALBI (Tarn) le 3 janvier 1951, est décédé à ALBI (Tarn) le 12 janvier 2009, laissant pour lui succéder :

\* Son conjoint survivant, Madame Nadine THOMIERES, susnommée,  
Commune en biens,

Donataire en vertu d'un acte de donation entre époux reçu par Maître Renée-Claude MIRABEL, alors notaire associé à ALBI (Tarn) le 28 décembre 1989, ayant opté aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Bernard DUMONS, notaire associé à ALBI (Tarn), le 26 mars 2009, pour l'usufruit des biens et droits mobiliers et immobiliers composant la succession à l'exclusion de ses droits légaux.

\* Sa fille unique issue de son union avec son conjoint survivant, Madame Laure PENDARIES, susnommée.

Ainsi que ces faits et qualités ont été constatés dans un acte de notoriété dressé par Maître Jean-Bernard DUMONS, notaire associé à ALBI (Tarn), le 19 février 2009.

La transmission des biens et droits immobiliers a été constatée dans un acte d'attestation de propriété immobilière dressé par ledit Maître DUMONS le 26 mars 2009 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de CASTRES (Tarn) 2, le 16 avril 2009, volume 2009P, numéro 2010.

*Antérieurement*, ledit bien dépendait de la communauté de biens ayant existé entre Monsieur et Madame Marius PENDARIES par suite de l'acquisition que Monsieur en avait faite seul au cours et pour le compte de ladite communauté de :

- Monsieur Paul VIAULES et Madame Marie-Louise COMBES

- et Monsieur René Emile COMBES et Madame Andrée Raymonde Pâquerette BERNARDOU, son épouse.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean MALAVAL, alors notaire à ALBI (Tarn), le 8 septembre 1949.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte.

Une copie authentique dudit acte a été transcrite au service de la publicité foncière de CASTRES (Tarn) 2 le 20 septembre 1949, volume 745 numéro 1.

### **DUREE**

Le présent bail à réhabilitation est consenti et accepté pour une durée de QUARANTE (40) 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 :

*Aménagement de deux logements T3 Duplex dans un bâtiment existant avec :*

- *réhabilitation complète du logement avec reconfiguration intérieure de la distribution des pièces*
- *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, garde-corps ...*

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 en date du 10 août 2021 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 :

\* PRO PLAN DE MASSE à l'échelle 1/150<sup>ème</sup>

\* PROJET BATIMENT PRINCIPAL REZ DE CHAUSSEE à l'échelle

1/50<sup>ème</sup>

\* XXXXX

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<sup>er</sup> 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.

### **CONFORMITÉ**

~~Le **PRENEUR** s'oblige à faire toute diligence pour obtenir dans les plus brefs délais la justification de la conformité des travaux effectués.~~

### **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.

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**.

### 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 10 février 2022 sous le numéro CU 81004 22 X0070.

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**

PROJET

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 61 route de la Drèche.

#### 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- Aménagements et transformations

~~Tous travaux d'aménagement ou de transformation de la part du **PRENEUR**, autres que ceux prévus ci-dessus au titre de l'engagement de ce dernier de réaliser des travaux d'amélioration, ne nécessiteront pas l'accord écrit du **BAILLEUR**.~~

##### 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 relatives, 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	Validité
-------	---------------	-----------	----------

### **DIAGNOSTICS TECHNIQUES**

Le dossier de diagnostics techniques a été établi par le cabinet ACTUA DIAGNOSTIC sis à LAVAUUR (81500) 45 Avenue Jacques Besse les 14 et 15 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.
- Constat de risque d'exposition au plomb.
- Diagnostic amiante.
- Etat parasitaire.
- Diagnostic de l'installation intérieure de gaz.
- Diagnostic de l'installation intérieure d'électricité.
- Diagnostic de performance énergétique.

### **PLOMB**

L'immeuble ayant été construit avant le 1er janvier 1949, et étant affecté, en tout ou partie, à un usage d'habitation, entre dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la santé publique pour lequel un constat de risque d'exposition au plomb doit être établi.

Le but de ce diagnostic est de mesurer à l'aide d'un appareil spécialisé le degré de concentration de plomb dans un revêtement exprimé en mg/cm<sup>2</sup>, et le risque d'exposition en fonction de la dégradation du revêtement.

Ces mesures sont réalisées par unité de diagnostic : une unité de diagnostic est définie comme étant un élément de construction, ou un ensemble d'éléments de construction, présentant a priori un recouvrement homogène.

Chaque mesure précise la concentration en plomb dont le seuil réglementaire maximal est fixé à 1mg/cm<sup>2</sup>, si la mesure est supérieure ou égale à ce seuil alors le diagnostic est positif.

Ces éléments permettent de classer les différentes unités de diagnostic en catégories qui pour certaines entraînent des obligations réglementaires auxquelles le propriétaire du bien doit se soumettre.

<b>Concentration de plomb</b>	<b>Etat de conservation</b>	<b>Catégorie</b>	<b>Avertissement réglementaire</b>
Mesure de plomb inférieur au seuil		0	
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Non visible ou Non dégradé	1	Veiller à l'entretien des revêtements les recouvrant pour éviter leur dégradation future
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Etat d'usage	2	Veiller à l'entretien des revêtements les recouvrant pour éviter leur dégradation future

Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Etat dégradé (risque pour la santé des occupants)	3	Obligation d'effectuer des travaux pour supprimer l'exposition au plomb et obligation de transmettre une copie complète du rapport aux occupants et aux personnes effectuant des travaux dans le bien.
--	---	---	--

PROJET

Il est précisé que les eaux destinées à la consommation humaine doivent être conformes à des références de qualité et ne pas excéder le seuil de 10 microgrammes de plomb par litre d'eau potable, et ce conformément aux dispositions des articles R.1321-2 et R.1321-3 du Code de la santé publique.

L'arrêté du 19 août 2011 identifiant la mission du diagnostiqueur exclut du constat de risque d'exposition au plomb la recherche de plomb dans les canalisations.

Un constat de risque d'exposition au plomb effectué 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 ce constat et déclare en faire son affaire personnelle.

### **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'empoussièremement 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 notamment **la présence de dégradation dans le bois due à des termites (salon, cuisine, abords du bâtiment)** 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, il a été établi un contrôle de l'installation intérieure fixe de gaz, le bien disposant d'une installation intérieure électrique de plus de quinze ans. 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 15 février 2022 (visite effectuée le 14 février 2022) dont l'état 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 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 15 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 : 227 kWh/m<sup>2</sup>.an - Classe D
- Emissions de gaz à effet de serre : 43 kg éqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an - Classe D
- Numéro d'enregistrement ADEME : 2281E02944026W

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/m<sup>3</sup>).

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.

PROJET

### **Sismicité**

L'immeuble est situé dans une zone 1 (risque très faible).

### **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 **DEUX CENT MILLE EUROS (200.000,00 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 DEUX CENT MILLE EUROS (200.000,00 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 délégataire, 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](mailto: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 31 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.

<b>BAILLEUR</b>	
-----------------	--

<b>PRENEUR</b>	
----------------	--

<b>NOTAIRE</b>	
----------------	--