

107050504
CZ/MCR/

**L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX,
LE
A TOULOUSE (Haute-Garonne), 30, Boulevard Maréchal Leclerc, au
siège de la Société Civile Professionnelle, ci-après nommée,
Maître Cécile ZAMPINI, soussigné,
Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle dénommée « BL
NOTAIRES », dont le siège social est situé à TOULOUSE (Haute-Garonne), 30,
boulevard Maréchal Leclerc, titulaire :
- d'un Office Notarial situé à PARIS (16ème), 111, rue de Longchamp,
- et d'un Office Notarial situé à TOULOUSE (Haute-Garonne), 30,
boulevard Maréchal Leclerc,
Exerçant en l'office Notarial de TOULOUSE,**

**Avec la participation de Maître Marjorie LARTIGUE, Notaire à ALBI,
assistant le BAILLEUR.**

**À RECU, à la requête des parties ci-après identifiées, le présent acte
contenant PROMESSE DE BAIL À CONSTRUCTION.**

IDENTIFICATION DES PARTIES

- "BAILLEUR" -

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

Dénommée ci-après par le vocable le "BAILLEUR".

- "PRENEUR" -

**PATRIMOINE LANGUEDOCIENNE SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS
A LOYER MODERE**, Société anonyme au capital de 13.000.000,00 €, dont le siège est à TOULOUSE (31000), 5 place de la Pergola, identifiée au SIREN sous le numéro 550802771 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOULOUSE.

Dénommée ci-après par le vocable le "PRENEUR".

PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- La COMMUNE D'ALBI est représentée à l'acte par Monsieur / Madame +++ +++++, conseiller municipal/ élu +++, agissant aux présentes en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes de ++++++ en date du ++++++ dont une copie constitue annexe,

Spécialement autorisé /e aux présentes en vertu d'une délibération du Conseil Municipal de la Commune d'Albi en date du ++++++ dont un extrait des délibérations constitue annexe.

- La Société dénommée PATRIMOINE LANGUEDOCIENNE SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE est représentée par **Madame ++++** ++, , en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés à l'effet des présentes par Monsieur Pascal BARBOTTIN, aux termes d'une délégation sous signature privée en date à Toulouse du +++++ dont l'original constitue annexe.

Monsieur Pascal BARBOTTIN, domicilié au siège de la société, ayant agi aux termes de cette délégation en sa qualité de Directeur Général de la société ; Nommé dans ses fonctions, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de la délibération du Conseil d'Administration en date du 12 juin 2012 et renouvelé à cette fonction aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 14 juin 2018.

Monsieur Pascal BARBOTTIN dispose lui-même des pouvoirs nécessaires à l'effet des présentes en vertu des dispositions légales et statutaires liées à la fonction de Directeur Général d'une société anonyme.

TERMINOLOGIE

- « **BAILLEUR** »

Ce terme désigne la Commune d'ALBI.

- « **PRENEUR** »

Ce terme désigne la SA PATRIMOINE LANGUEDOCIENNE.

- « **BIEN** »

Ce terme désigne les biens immobiliers objet du bail et figurant au paragraphe « DESIGNATION ».

- « **PARTIES** »

Ce terme désigne ensemble le BAILLEUR et PRENEUR.

PRESENTATION DU CONTRAT

La présente convention de vente s'articule matériellement en trois éléments complémentaires et qui constituent un tout de même valeur juridique :

I - LES CONVENTIONS RELATIVES AU CARACTERE CONDITIONNEL DU BAIL A CONSTRUCTION, énoncées aux termes du présent acte.

II – LES CONVENTIONS RELATIVES AU BAIL A CONSTRUCTION, ci-après désignée « Bail », qui prendront la forme du projet de l'acte authentique de bail à construction, annexe du présent contrat et en formant partie intégrante, d'égale valeur juridique.

Toutes les informations auxquelles il est fait référence dans le projet d'acte authentique de bail à construction correspondent à la situation telle qu'elle est connue du vendeur à ce jour.

Ces informations feront l'objet, si besoin était, d'une actualisation en fonction de leur évolution entre aujourd'hui et la date de signature de l'acte authentique définitif.

Le projet d'acte authentique sera actualisé par le notaire soussigné :

- *Soit au vu d'éléments purement objectifs ;*

- *Soit sur la base d'instructions communes et identiques des parties, lesquelles pourront prendre la forme d'une simple approbation d'un projet actualisé faisant ressortir les différences avec le projet initial.*

III – LES DOCUMENTS ANNEXES, tels que le dossier technique de l'immeuble.

PROMESSE DE BAIL A CONSTRUCTION

Le **BAILLEUR** promet, par les présentes, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives ci-après énoncées, de donner à bail à construction (ci-après dénommé « le Bail ») au **PRENEUR** qui accepte, pour la durée ci-après, le Bien désigné à l'article suivant.

IDENTIFICATION DU BIEN

DÉSIGNATION

A **ALBI (TARN) (81000) 3 Rue Jules Rolland,**

Un immeuble à usage d'habitation édifée sur une parcelle d'une superficie de +++ à détacher d'un ensemble de plus grande contenance,

Figurant ainsi au cadastre :

| Section | N° | Lieudit | Surface |
|---------|-----|-------------------------|------------------|
| AO | 435 | 3 RUE JULES ROLLAND | 00 ha 01 a 45 ca |
| AO | 436 | 13 RUE DE LA REPUBLIQUE | 00 ha 13 a 00 ca |

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

Un extrait de plan cadastral ainsi que le projet du document d'arpentage validé par les parties demeurent annexés aux présentes.

Le preneur déclare bien connaître l'immeuble pour l'avoir vu et visité dès avant ce jour.

Le tout est identifié et désigné de manière complète aux termes du PROJET de Bail à Construction qui constitue annexe.

IDENTIFICATION CADASTRALE

L'identification cadastrale du BIEN suppose l'établissement, par un géomètre, d'un document d'arpentage.

Ce document sera établi par un géomètre choisi par le PRENEUR qui en assumera le coût intégral.

Bâtiment à démolir

Il est ici précisé que le bâtiment existant sur le BIEN est destiné par le **PRENEUR** à être démoli.

Un permis de démolir concernant un bâtiment R+1 sur une partie de la parcelle actuellement cadastrée section AO N°435 et un bâtiment en RDC situé au fond de la parcelle actuellement cadastrée section AO N°436 a été délivré par le Maire d'Albi le 4 avril 2022 sous le numéro PD 8100421X7018.

Une copie de ce permis de démolir est annexée.

Il est précisé que le maître d'ouvrage d'une opération de démolition de bâtiment doit réaliser un diagnostic portant sur les déchets issus de ces travaux préalablement au dépôt de la demande de permis de démolir si l'opération y est soumise.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître CORDE notaire à ALBI, le 13 mars 1957. Publié au service de la publicité foncière d'ALBI le 22 mars 1957, volume 1026, n°18.

Le BAILLEUR s'engage à ce que les lieux occupés soient libres au plus tard HUIT (8) jours avant la réitération authentique des présentes, ainsi qu'il est rappelé dans les conditions suspensives ci-après énoncées.

Le PRENEUR pourra librement visiter le BIEN pour constater l'absence de toute occupation avant la réitération des présentes.

JOUISSANCE

Le PRENEUR aura la jouissance du Bien, à compter du jour de la signature de l'Acte Définitif.

Le Bien et la construction qui y est édiflée devront ce même jour être libres de tout occupant ou droit d'occupation quelconque.

SITUATION LOCATIVE

Le BAILLEUR déclare que le Bien est :

- concernant ++++++ libre de toute location, occupation ou réquisition de quelque nature que ce soit,
- concernant ++++++ le bien cadastré section AO numéro 436 actuellement occupé par la MJC d'Albi.

Rappel de la situation locative

Afin de permettre à la Maison des Jeunes et de la Culture (MJC) de poursuivre et développer ses activités pour la jeunesse et la culture, la Ville d'Albi a conclu avec la MJC, une convention de mise à disposition de locaux, non constitutive de droits réels, en date à Albi du 10 juin 2009, dont une copie demeure annexée aux présentes.

Cette convention a été conclue pour une durée de un an renouvelable par tacite reconduction.

Suite à cette convention et afin d'étendre l'activité de la MJC, une délibération du Conseil Municipal en séance du 24 septembre 2012 a approuvé un projet d'avenant à la convention de mise à disposition afin de permettre à la MJC d'occuper l'ensemble du bâtiment situé 13 rue de la République.

Ledit avenant a été régularisé en date à Albi du 13 octobre 2012.

Une copie de ces documents demeurent annexés aux présentes.

Le BAILLEUR Déclare que

- ++++++ Portant sur le DP

- qu'une résiliation anticipée a été ++++++

Le BAILLEUR devra produire au Preneur la justification du caractère définitif de la résiliation DE ++++++ qui grève le BIEN.

Celui-ci résultera de la convention de résiliation et de l'état des lieux de sortie.

DUREE – CONDITIONS FINANCIERES

DURÉE

Le Bail sera consenti pour une durée de **QUARANTE-CINQ (45) ANNEES commençant à courir le jour de la signature de l'Acte Authentique.**

Les conditions de cette durée sont développées de manière complète aux termes du PROJET de BAC qui constitue annexe.

LOYER

Le bail à construction est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de UN EURO (1,00 EUR) que le preneur s'oblige à payer annuellement, par année civile, au bailleur et à terme échu sur présentation de la facture correspondante, en son siège social.

Le premier versement sera effectué sur présentation de la facture calculée pour l'année 2022 au prorata temporis.

La fiscalité du loyer et ses modalités de paiement sont développées dans le Projet d'Acte ci-annexé.

CONDITIONS SUSPENSIVES Légales et conventionnelles

Le BAILLEUR consent expressément à ce qu'aucun reproche ne puisse être fait, aucune indemnisation ne puisse être demandée au PRENEUR qui renoncerait à conclure le bail objet de la présente promesse, si ce dernier démontrait que l'une ou l'autre des conditions suspensives qui suivent n'était pas réalisée dans le délai imparti.

Ces conditions tiennent aux qualités matérielles, juridiques, et administratives du Bien.

Les Parties déclarent avoir connaissance des dispositions de l'article 1304-3 du Code Civil aux termes desquelles : « *La condition est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement.*

La condition résolutoire est réputée défaillie si son accomplissement a été provoqué par la partie qui y avait intérêt. »

Les parties rappellent que les délais de réalisation des conditions suspensives ne pourront en aucune façon faire l'objet d'une prorogation ou d'une renonciation tacite, toute prorogation ou renonciation ne pouvant être qu'expresse et écrite.

La qualité du titre de propriété

Le PRENEUR conditionne la réitération des présentes à ce que les titres de propriété antérieurs ou le fichier immobilier :

- Ne relèvent aucune servitude ou charge réelle, non connue aujourd'hui, susceptible de nuire à son droit de jouissance, de faire obstacle à la libre disposition du bien ou de constituer une contrainte dans la mise en œuvre du Projet de construction .
- Etablisse un droit de propriété régulier et trentenaire, qui ne relève l'existence d'aucun risque de nullité, de résolution, de révocation, de rescision pour lésion ou de remise en cause même éventuelle ou partielle du droit de propriété du BAILLEUR.

Obtention des autorisations d'urbanisme

Caractère définitif du permis de démolir

Le Bail est soumis à la justification du caractère définitif du permis de démolir délivré sous le numéro PD 81004 21 X7018 par la Mairie d'Albi le 4 avril 2022.

Le PRENEUR déclare que l'autorisation est d'ores et déjà affichée sur le terrain et s'engage à la maintenir pendant le délai légal et le faire constater par huissier de justice.

Le caractère définitif de l'autorisation d'urbanisme résultera de la production :

- Des trois constats d'affichage de l'autorisation sur le terrain par huissier de justice,
- D'un constat d'huissier au tribunal administratif compétent de l'absence de recours contre l'autorisation obtenue pendant le délai légal,
- D'une attestation de non retrait et non recours délivrée par la mairie d'Albi ou à défaut de la justification des démarches réalisées pour son obtention.

- De l'absence même de tout recours gracieux ou contentieux, de tout déféré préfectoral, de tout recours en excès de pouvoir, de tout retrait administratif, constatée à l'expiration des délais légaux de contestation. Il en sera justifié par la production d'un constat d'huissier au tribunal administratif compétent de l'absence de recours contre l'autorisation obtenue pendant le délai légal et d'une attestation de non retrait et non recours délivrés par la mairie d'Albi ou à défaut de la justification des démarches réalisées pour son obtention.

Tout recours qui aura été déclaré invalide ou irrecevable ou qui aura été retiré avant l'expiration du délai convenu ci-après pour constater la réalisation des conditions suspensives ne fera plus obstacle à la réalisation de la condition suspensive.

Caractère définitif du permis de construire

Le Bail est soumis à la justification du caractère définitif du permis de construire délivré sous le numéro PC 81004 21 X1241 par la Mairie d'Albi le 4 avril 2022.

Le PRENEUR déclare que l'autorisation est d'ores et déjà affichée sur le terrain et s'engage à la maintenir pendant le délai légal et le faire constater par huissier de justice.

Le caractère définitif de l'autorisation d'urbanisme résultera de la production :

- Des trois constats d'affichage de l'autorisation sur le terrain par huissier de justice,
- D'un constat d'huissier au tribunal administratif compétent de l'absence de recours contre l'autorisation obtenue pendant le délai légal,
- D'une attestation de non retrait et non recours délivrée par la mairie d'Albi ou à défaut de la justification des démarches réalisées pour son obtention.

- De l'absence même de tout recours gracieux ou contentieux, de tout déféré préfectoral, de tout recours en excès de pouvoir, de tout retrait administratif, constatée à l'expiration des délais légaux de contestation. Il en sera justifié par la production d'un constat d'huissier au tribunal administratif compétent de l'absence de recours contre l'autorisation obtenue pendant le délai légal et d'une attestation de non retrait et non recours délivrés par la mairie d'Albi ou à défaut de la justification des démarches réalisées pour son obtention.

Tout recours qui aura été déclaré invalide ou irrecevable ou qui aura été retiré avant l'expiration du délai convenu ci-après pour constater la réalisation des conditions suspensives ne fera plus obstacle à la réalisation de la condition suspensive.

Décision de déclassement

Le BAILLEUR s'engage à transmettre au PRENEUR la délibération de l'organe compétent prononçant la désaffectation ainsi que le déclassement de l'ensemble immobilier objet des présentes.

DELAI DE REALISATION DES CONDITIONS CI-DESSUS VISEES

Les conditions susvisées devront être réalisées au plus tard le +++

A défaut de réalisation de tout ou partie des conditions suspensives susvisées, le présent Bail sera caduc sans versement d'indemnité de part et d'autre, sauf renonciation par la ou les Parties au profit de qui elles profitent.

Toutefois si l'une des pièces administratives justifiant la non réalisation d'une condition suspensive devait ne pas avoir été délivrée à cette date, le délai ci-dessus serait automatiquement prorogé jusqu'à l'obtention de cette pièce.

Les Parties déclarent avoir connaissance des dispositions de l'article 1304-3 du Code civil qui précise :

« La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement.

La condition résolutoire est réputée défaillie si son accomplissement a été provoqué par la partie qui y avait intérêt. »

Les Parties rappellent que les délais de réalisation des conditions suspensives ne pourront en aucune façon faire l'objet d'une prorogation ou d'une renonciation tacite, toute prorogation ou renonciation ne pouvant être qu'expresse et écrite.

Mandats et Autorisations

Le PRENEUR s'engage à procéder avec diligence à toutes les opérations et démarches nécessaires à la conduite des études de faisabilité.

REALISATION DU BAIL

Le Bail, s'il se réalise, sera constaté par la signature d'un acte authentique réitérant les présentes (ci-après dénommé « **l'Acte définitif** » par-devant **Maître Cécile ZAMPINI, Notaire du PRENEUR à TOULOUSE, 30 boulevard du Maréchal Leclerc**, avec la participation de Maître LARTIGUE, Notaire à ALBI.

Cette signature interviendra dans les quinze (15) jours, au plus tard, de la notification de la réalisation de la dernière des conditions suspensives visées ci-après et/ou de la renonciation par le PRENEUR au bénéfice de celle(s) qui ne serai(en)t pas réalisée(s).

La présente promesse se transformera automatiquement en bail à construction par la seule réalisation des conditions suspensives.

Ainsi, à défaut par l'une ou l'autre des Parties de signer l'Acte Définitif dans les quinze (15) jours de la réalisation de la dernière des conditions suspensives, l'autre pourra l'y contraindre par simple sommation d'avoir à comparaître chez Maître **Cécile ZAMPINI**, notaire rédacteur.

A défaut par l'une des Parties de comparaître chez le notaire, la Partie non-défaillante pourra, soit poursuivre judiciairement la réalisation forcée du Bail, soit si elle le préfère invoquer la caducité du Bail et, dans cette hypothèse, la Partie défaillante sera redevable envers la Partie non-défaillante d'une pénalité irréductible fixée à la somme de ++++ EUROS.

PROVISION POUR FRAIS

A titre de provision sur frais et d'honoraires, le **PRENEUR** s'engage à verser par virement bancaire effectué dans les DIX JOURS (10 jours) des présentes au crédit du compte professionnel dont le RIB lui a été transmis, la somme de CINQ CENTS EUROS (**500,00 €**).

1°) Sur cette somme, celle de 240,00 € (200,00 € HT + 40,00 € de TVA) sera acquise au notaire rédacteur des présentes à titre forfaitaire, au titre d'**honoraires de rédaction de la présente promesse**, conformément à l'article 444-1 du code du commerce, la présente clause valant convention comme le **PRENEUR** le reconnaît et autorise dès à présent le rédacteur des présentes à prélever l'honoraire ci-dessus fixé, sur la provision qu'il détiendra pour son compte.

2°) Le surplus, soit la somme de 260,00 € servira :

- à hauteur de 125,00 €, au règlement **droit d'enregistrement payable sur état**,
- à hauteur de 135,00 € TTC, de **provision sur frais** pour les demandes de pièces nécessaires à la préparation du dossier de vente (formalités préalables).

Le **PRENEUR** autorise d'ores et déjà l'office notarial à effectuer sur la somme de 135,00 € tout prélèvement rendu nécessaire pour les frais de recherche,

correspondance, demande pièces, documents divers et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique de vente, dans les conditions et délais prévus aux présentes.

Il est fait observer que les frais suivants seront, s'ils existent, et sauf dispositions contraires des présentes, à la seule charge du **BAILLEUR** : frais de calcul des plus-values, frais d'apurement de la situation hypothécaire, frais d'apurement de la situation fiscale des BIENS, frais d'apurement de la situation locative, frais de mesurage, frais relatifs aux diagnostics techniques et aux interventions consécutives éventuelles, coût de la ou des polices d'assurance existant au jour de l'entrée en jouissance, frais (abonnements et consommation) relatifs aux fournitures arrêtés au jour de l'entrée en jouissance.

Sort de la provision sur frais

- En cas de réalisation du bail, la provision sur frais de 135,00 € viendra en déduction des frais de l'acte tels qu'ils auront alors été déterminés.

- En cas de non-réalisation du bail, il sera prélevé sur cette provision sur frais de 135,00 €, les déboursés occasionnés par les formalités préalables effectuées.

Ainsi, en cas de non réitération par acte authentique des présentes, la somme de 500,00 € sera restituée au **PRENEUR**, sous déduction :

- des honoraires sus visés de rédaction de la présente promesse de vente pour 240,00 € TTC,

- des droits d'enregistrement sur état de la présente promesse de 125,00 €,

- des déboursés justifiés, occasionnés dans le cadre des formalités préalables.

Le **PRENEUR** requiert le rédacteur des présentes de constituer dès à présent le dossier d'usage sans attendre la mise en place de son financement.

CHARGES ET CONDITIONS DU BAIL A CONSTRUCTION

Pour tous les éléments contractuels du bail à construction objet de la présente promesse, les parties font renvoi au PROJET de BAIL A CONSTRUCTION qui constitue annexe.

DECLARATIONS DES PARTIES

Les parties déclarent que :

- Leur identité et leur situation juridique sont conformes à celles indiquées en tête des présentes,

- Ils ne sont pas dans un Etat Civil, civique ou commercial mettant obstacle à la libre disposition de leurs biens,

Le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance, le bien est libre de tout obstacle légal, contractuel ou administratif, et qu'il n'est grevé d'aucun droit réel principal ou accessoire de nature à faire obstacle à la vente,

RENONCIATION A L'IMPREVISION

Les parties écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du code civil permettant la révision du contrat pour imprévision.

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstance imprévisible lors de la conclusion du contrat, changement dont aucune des parties n'avait souhaité assumer le risque et qui rend l'exécution du contrat excessivement onéreuse.

PUBLICITE FONCIERE DE LA PROMESSE

Les parties requièrent le notaire soussigné de suspendre la formalité de la publicité foncière de la présente promesse à la requête expresse de l'une d'elles qui en assumera alors seule l'intégralité du cout.

Pour l'accomplissement de cette formalité, les Parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout collaborateur de l'Etude du notaire rédacteurs, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou

rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

ENREGISTREMENT

L'enregistrement de la Promesse, requis au droit fixe, sera effectué aux frais de l'Acquéreur, dix jours au plus tard après la signature des présentes.

CLOTURE

Les Parties, après avoir étudié, négocié et vérifié les stipulations qui précèdent, confirment qu'elles contiennent bien, annexes incluses, l'intégralité de leurs conventions.

ANNEXES

Suivent les annexes identifiées dans le corps du présent contrat, lesquelles forment avec celui-ci un tout indivisible.

Les parties reconnaissent avoir pris connaissance du contenu de chacune des annexes, particulièrement du PROJET de BAIL A CONSTRUCTION et se tiennent pour satisfaites des explications qui leur ont été données par le rédacteur des présentes à leur sujet.

DONT ACTE sans renvoi

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

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

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

Envoyé en préfecture le 29/06/2022

Reçu en préfecture le 29/06/2022

Affiché le 29/06/2022



ID : 081-218100048-20220627-22_112-DE