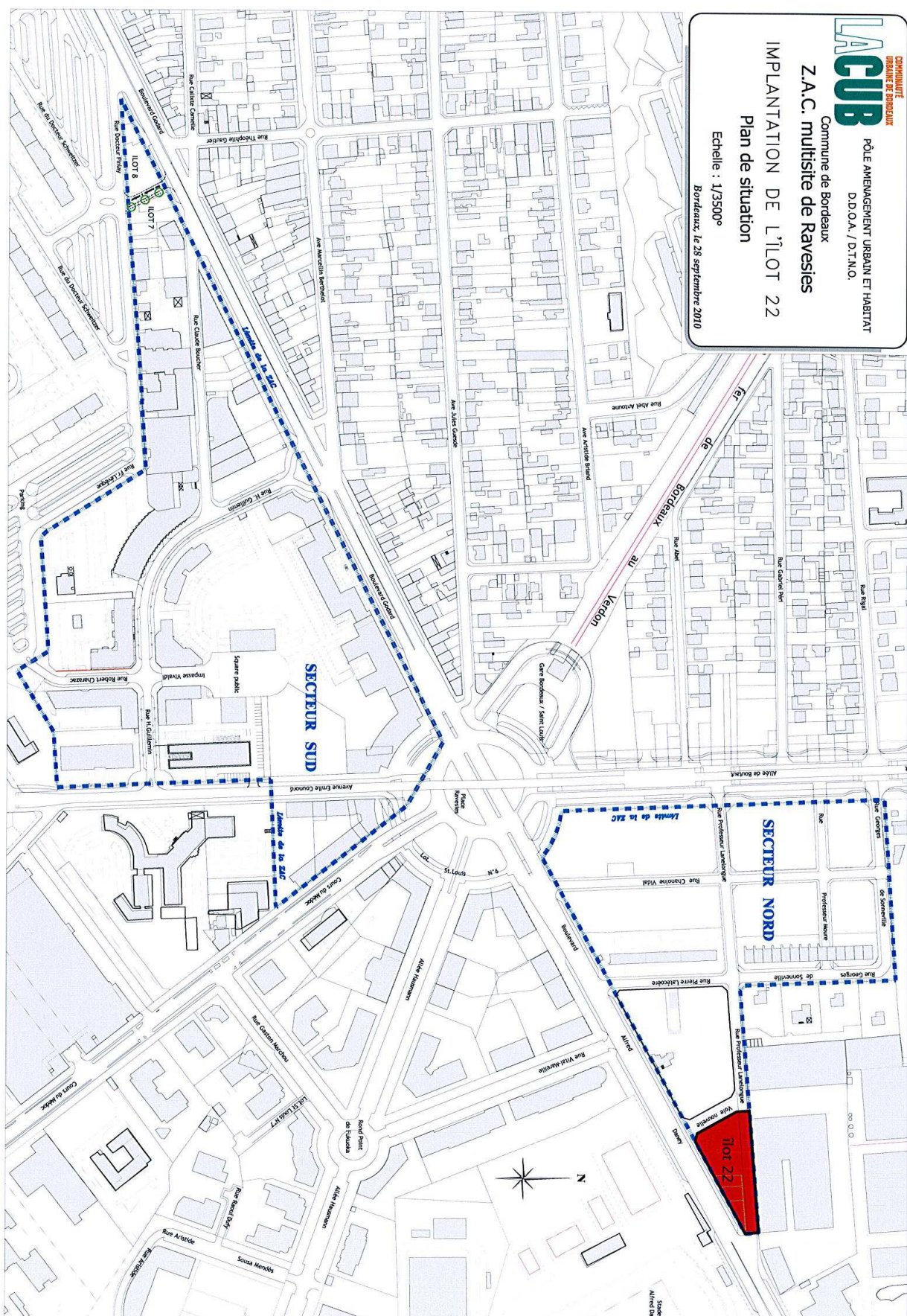


## IMPLANTATION DE L'ÎLOT 22

## Plan de situation

Bordeaux, le 28 septembre 2010



# **CONVENTION PRÉALABLE A UN BAIL EMPHYTÉOTIQUE**

## **BORDEAUX – ZAC Ravesies – Ilot 22 Bordeaux Métropole/Domofrance**

Entre les soussignés :

BORDEAUX METROPOLE établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre relevant de la catégorie des métropoles, par transformation de la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX, créée en vertu de la Loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 et du Décret n°2014-1599 du 23 décembre 2014, ayant son siège à BORDEAUX (33000), Esplanade Charles-de-Gaulle, identifié sous le numéro SIREN 243 300 316 représentée par Valérie Charle, Directrice de la Direction du Foncier de BORDEAUX METROPOLE, demeurant en cette qualité à BORDEAUX, Esplanade Charles de Gaulle.

En vertu d'une délégation de signature à elle conférée par Monsieur le Président de BORDEAUX METROPOLE, suivant l'arrêté 2014/4599 en date du 25 Novembre 2014 reçu à la Préfecture de la Gironde le 25 novembre 2014 et dont une copie est demeurée ci-annexée (annexe n°1) et spécialement autorisée à l'effet des présentes en vertu de la délibération n° 2014/0618 du 31 Octobre 2014.

D'UNE PART,  
CI-APRÈS DÉNOMMÉE « LE BAILLEUR »

**ET**

La SA HLM Domofrance dont le siège social est situé 110 avenue de la Jallère 33042  
Bordeaux  
n° de SIREN 458 204 963  
représentée par Monsieur François CORNUZ, en qualité de Directeur Général  
dûment autorisé à l'effet des présentes conformément au Conseil d'Administration du 16  
décembre 2014

(annexe n°2)

D'AUTRE PART,  
CI-APRÈS DÉNOMMÉ « LE PRENEUR »

Lesquels, préalablement à la convention préalable à un bail emphytéotique à intervenir ont exposé ce qui suit :

**EXPOSÉ**

Sur le territoire de la commune de Bordeaux, Bordeaux Métropole est propriétaire d'un terrain à bâtir d'une contenance de 2520 m<sup>2</sup> correspondant à l'îlot 22 de la ZAC de Ravesies

La SA HLM Domofrance envisage de prendre à bail ce bien métropolitain en vue de réaliser un immeuble pour le développement d'un pôle social regroupant diverses associations dont notamment le Diaconat de Bordeaux , la Halte 33 et les Restaurants du cœur.

Etant ici précisé que le bail emphytéotique est régi par les dispositions de l'article L 451.1 du Code Rural, et confère au PRENEUR un droit réel sur les immeubles loués. (celui-ci peut consentir une hypothèque, les céder ou sous louer en restant toutefois responsable solidaire avec le cessionnaire ou le sous locataire).

Ceci exposé, il est passé à la Convention de bail emphytéotique, objet des présentes :

Madame Valérie Charle , es qualité, donne par ces présentes à bail, ce qui est accepté par M xxxxxx le bien immobilier dont la désignation suit :

### **DÉSIGNATION DU BIEN**

Sur la Commune de Bordeaux

Un immeuble en nature de terrain, sis Boulevard Alfred Daney d'une contenance totale de 2520 m<sup>2</sup> :

pour 1641 m<sup>2</sup> à prendre ou à détacher des parcelles cadastrées SZ 67,102 ,103 et 273  
pour 879 m<sup>2</sup> une emprise déclassée et désaffectée du domaine public selon arrêté en date du 11 février 2015 N°2015/ 232 (annexe n° 3)

Etant ici précisé que cette emprise est goudronnée, traversée par divers réseaux et qu'aucune construction ne pourra y être édifiée.

ensemble toutes servitudes, dépendances, mitoyennetés dudit bien sans aucune exception ni réserve.

### **DURÉE**

Le présent bail emphytéotique sera consenti et accepté pour une durée de 55 ans qui commencera à courir le jour de la réitération des présentes par acte authentique.

En aucun cas, cette durée ne pourra être prorogée par tacite reconduction.

### **JOUISSANCE**

Le preneur aura la jouissance des biens ci-dessus désignés à compter de la signature du bail emphytéotique par la prise de possession réelle, ledit immeuble étant libre de toute location ou occupation quelconque ainsi que le bailleur le déclare.

### **REDEVANCE**

Le présent bail emphytéotique est consenti et accepté à titre gratuit.

## **CHARGES ET CONDITIONS**

Le présent bail est consenti et accepté sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière et sous celles suivantes que les parties s'obligent, chacune en ce qui les concerne, à exécuter savoir :

### **1/ État des lieux**

Prendre les biens dans l'état où ils se trouveront à la date d'entrée convenue entre les parties sans pouvoir exercer aucun recours contre le BAILLEUR pour quelque cause que ce soit.

### **2/ Servitudes**

Supporter les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui peuvent grever les biens loués et profitera en retour de celles actives, le tout s'il en existe à ses risques et périls.

### **3/ Impôts et contributions**

Acquitter à compter du jour de son entrée en jouissance tous les impôts, contributions, charges et taxes quelconques auxquels les terrains et les aménagements et constructions à réaliser peuvent et pourront être assujettis.

### **4/ Frais**

Payer les frais, droits et honoraires de la réitération des présentes et du bail emphytéotique en la forme authentique et ceux qui en seront la suite ou la conséquence.

### **5/ Entretien des constructions et aménagements**

Le preneur s'engage au cours du bail à conserver en bon état d'entretien les constructions, tous les aménagements qu'il y aura apportés et, effectuer à ses frais sous sa responsabilité les réparations de toute nature, y compris les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'Article 606 du Code Civil et par l'usage, ainsi que le remplacement de tous les éléments de la construction et de son aménagement au fur et à mesure que le tout se révélera nécessaire.

Le preneur devra notamment effectuer à ses frais et sous sa responsabilité tous travaux prescrits par l'autorité publique aux époques et dans le temps imparti.

En cas de retard dans l'exécution des travaux, il supportera toutes amendes et pénalités de manière que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Le bailleur aura droit de faire visiter la propriété et les constructions par son architecte ou son mandataire une fois par an, à ses frais, pour s'assurer de l'exécution de tous travaux d'entretien, de réparation et de ravalement.

Le preneur répondra de l'incendie des constructions, qu'elle qu'en soit la cause. En cas de sinistre, le Preneur sera tenu de procéder à la reconstruction de l'immeuble, la remise en état des parties endommagées ou la reconstruction des fractions détruites.

Si les constructions périssent par cas fortuit ou force majeure le Preneur ne sera pas obligé de reconstruire le bâtiment ayant péri et la résiliation du bail pourra être poursuivie à l'initiative de l'une ou l'autre des parties.

## **6/ Assurances**

Il devra contracter toutes assurances nécessaires pour garantir les constructions qui seront édifiées pendant toute la durée du bail.

## **7/ Cession - sous location - constitution de droits réels**

Le preneur pourra grever son droit au bail de privilège ou d'hypothèque. Il peut le céder en tout ou partie, ou en faire apport en société, mais restant garant et responsable solidaire avec tous les cessionnaires successifs et les sociétés bénéficiaires de l'apport pour l'exécution de toutes les conditions du présent bail et le paiement de la redevance.

## **8/ Exclusion de responsabilité du bailleur**

Le preneur renoncera expressément à tout recours en responsabilité contre le bailleur :

- en cas de vol, cambriolage ou tout acte criminel ou délictueux qui pourrait être commis dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble, sauf dans le cas où ces actes seraient commis par toute personne dont le bailleur serait reconnu civilement responsable.
- en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone, le chauffage, les ascenseurs, monte-charge, etc.. ,
- en cas de trouble apporté à la jouissance du preneur par la faute de tiers, quelle que soit leur qualité sauf si ce ou ces tiers relèvent de la responsabilité du bailleur, le preneur devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le bailleur,
- en cas d'inondation par refoulement d'égouts, humidité, infiltrations, fuites, le bailleur n'étant aucunement responsable de tous dégâts ainsi occasionnés.

## **9/ Propriétés des constructions et aménagements**

Les constructions ainsi que tous les travaux d'aménagement effectués par le preneur resteront sa propriété et celle de ses ayants cause pendant toute la durée du présent bail.

A l'expiration du bail, soit au terme convenu, soit par anticipation par suite de résiliation amiable ou judiciaire toutes les constructions, aménagements, ouvrages effectués par le preneur resteront la propriété du bailleur de plein droit, gratuitement, et sans aucune



indemnité de la part du bailleur et sans que cette accession ait besoin d'être constatée par un acte.

## **10/ Résiliation**

Le bail pourra être résilié par le BAILLEUR pendant toute sa durée en cas d'inexécution de l'une quelconque des conditions imposées au PRENEUR ou si des détériorations graves sont commises par lui sur les immeubles donnés à bail, le BAILLEUR aura la faculté de prononcer la résiliation du bail sans qu'il soit nécessaire de remplir aucune formalité devant les Tribunaux.

## **RISQUES NATURELS MINIERS ET TECHNOLOGIQUES**

Conformément aux dispositions de l'article 4 du décret n°2005-134 du 15 février 2005 codifié à l'article R 125-26 du code de l'environnement, un état des risques établi par le bailleur, au vu du dossier communal d'informations, demeurera annexé aux présentes.

## **DÉCLARATION DE SINISTRE**

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 IV du code de l'environnement, le bailleur déclare, qu'à sa connaissance, l'immeuble objet des présentes n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L 125-2 ou L 128-2 du code des assurances.

## **ENVIRONNEMENT :**

Il résulte de l'article L.514-20 du code de l'environnement, savoir :

« Lorsqu'une installation soumise à autorisation a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

A cet égard le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance :

- le terrain vendu n'a jamais supporté une exploitation soumise à déclaration ou à autorisation dans le cadre des lois relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement,

- le terrain ne contient dans son sous-sol aucune pollution.

Le cédant déclare qu'à sa connaissance, sur le terrain, il n'a jamais été déposé, enfoui, ni

utilisé de déchets ou substances quelconques (telle que par exemple, amiante, PCE ou PCT (polychlobiphényles et polychloterphényles) directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers et inconvénients pour la santé et l'environnement.

Il déclare également qu'il n'a jamais été exercé, sur le terrain, d'activité entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (notamment air, eaux superficielles et souterraines, sols et sous-sols) notamment celles visées par la loi du 19 juillet 1976.

### **ÉTAT PARASITAIRE**

L'immeuble objet des présentes est situé dans une zone délimitée par arrêté préfectoral en application de l'article 3 de la loi n° 99-471 du 8 juin 1999, c'est-à-dire dans un secteur contaminé ou susceptible d'être contaminé par les termites.

En application de l'article 8 de la loi précitée un état parasitaire établi le.....  
par.....

### **REITERATION**

Les présentes seront réitérées par acte authentique au plus tard le.31/12/2015.

### **PACTE DE PREFERENCE**

Il est ici convenu entre les parties que si pendant la durée du bail, le BAILLEUR décidait de vendre les biens ci-dessus désignés, donnés à bail, il devra donner la préférence au PRENEUR sur tous autres amateurs, dans les conditions qui seront définies dans l'acte authentique régularisant les présentes.

### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leur suite les parties aux présentes font élection de domicile à savoir :  
en l'hôtel de BORDEAUX METROPOLE

Fait et passé à BORDEAUX en trois exemplaires dont un pour l'enregistrement  
LE

**LE PRENEUR**

**LE BAILLEUR**

Pour BORDEAUX METROPOLE

