

100695301

JBA/NR/

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

A GRAULHET (Tarn), en l'Etude du notaire soussigné,  
**Maître Jean-Baptiste ALBOUY, notaire associé de la Société à  
Responsabilité Limitée dénommée « J-B. ALBOUY et M. VILLOT, NOTAIRES  
ASSOCIES D'UNE SOCIETE A RESPONSABILITE LIMITEE TITULAIRE D'UN  
OFFICE NOTARIAL », à GRAULHET (Tarn), 12 bis Avenue Charles de Gaulle,**

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

**ONT COMPARU**

La **COMMUNE DE BRIATEXTE**, collectivité territoriale, personne morale de  
droit public située dans le département , dont l'adresse est à BRIATEXTE  
(81390), Mairie, identifiée au SIREN sous le numéro 218100394.

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, y compris les époux.

**D'UNE PART**

L'Association dénommée **SPORTING CLUB BRIATEXTOIS**, Association  
déclarée, déclarée à la Préfecture de , sous le numéro 447710583, dont le  
siège est à BRIATEXTE (81390), 2 place du Monument.

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

**D'AUTRE PART**

**PRÉSENCE - REPRÉSENTATION**

- La COMMUNE DE BRIATEXTE est représentée à l'acte par .

- L'Association dénommée SPORTING CLUB BRIATEXTOIS est représentée à l'acte par

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

### **BAIL EMPHYTÉOTIQUE**

La COMMUNE DE BRIATEXTE, **BAILLEUR** donne à bail emphytéotique, conformément aux articles L 451-1 à L 451-13 du Code rural et de la pêche maritime, au SPORTING CLUB BRIATEXTOIS **EMPHYTEOTE** qui accepte, le bien dont la désignation suit.

### **IDENTIFICATION DU BIEN**

#### **DÉSIGNATION**

A BRIATEXTE (TARN) 81390 1 Ter Route du Claux.

Une parcelle de terre

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	1954p	PLAISANCE	00 ha 04 a 00 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

#### **Division cadastrale**

La parcelle originairement cadastrée section B numéro 1954 lieudit PLAISANCE pour une contenance de un hectare vingt-trois ares soixante-neuf centiares (01ha 23a 69ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes.

@@ DA/PV BORNAGE GEOMETRE

#### **SERVITUDES**

L'EMPHYTEOTE profitera des servitudes actives et supportera celles passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, le tout s'il en existe, à ses risques et périls, sans recours contre le bailleur.

A cet égard, le bailleur déclare qu'il n'a personnellement constitué ni laissé acquérir aucune servitude passive sur l'immeuble loué et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celle pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou des dispositions d'urbanisme.

@@ voir EHF// Il n'a pas été fait mention sur les titres de propriété antérieurs de servitudes pouvant encore exister à ce jour.

### **CONSISTANCE - REGLEMENTATION**

#### **1°) Consistance**

Les biens sont loués tels qu'ils existent avec toutes leurs dépendances sans exception ni réserve, et sans garantie de contenance, la différence en plus ou en moins excéderait-elle un vingtième devant faire le profit ou la perte de l'EMPHYTEOTE. L'EMPHYTEOTE supportera les servitudes passives, apparentes ou

occultes, continues ou discontinues pouvant grever le fonds loué, et profitera de celles actives s'il en existe.

## **2°) Réglementation**

S'agissant d'une mise à disposition à titre onéreux d'immeubles en vue de leur exploitation pour une longue durée, la convention obéit aux règles des articles L 451-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime ainsi qu'aux conditions particulières convenues entre les parties.

## **ORIGINE DE PROPRIÉTÉ**

@@ attente titre// Le **VENDEUR** est devenu propriétaire de la façon suivante :

## **DUREE**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 30 années entières et consécutives prenant effet le                    pour finir le                    .

Il ne peut se prolonger par tacite reconduction.

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

## **CONDITIONS DE JOUISSANCE**

### **1°) Jouissance**

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

### **2°) Empiètement - Usurpations**

L'**EMPHYTEOTE** 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.

### **3°) Destination des lieux**

L'**EMPHYTEOTE** pourra librement affecter les lieux loués.

### **4°) Affichage sur les murs et bâtiments**

Ce droit est réservé à l'**EMPHYTEOTE** pour ses propres productions.

### **5°) Réparations locatives ou de menu entretien**

L'**EMPHYTEOTE** devra, pendant tout le cours du bail, entretenir tous les édifices en bon état de réparations locatives. En outre, il n'a aucune obligation d'améliorer.

### **6°) Grosses réparations - Reconstruction.**

Conformément aux dispositions de l'article L 451-8 deuxième alinéa du Code rural et de la pêche maritime, l'**EMPHYTEOTE**, en ce qui concerne les constructions existant au moment du bail et celles qui auront été élevées par la suite, est tenu des réparations de toute nature sans obligation de reconstruire les bâtiments s'il prouve qu'ils ont été détruits par cas fortuit, force majeure ou qu'ils ont péri par le vice de la construction antérieure au bail.

### **7°) Mise aux normes des bâtiments**

De convention expresse, le **BAILLEUR** ne sera pas tenu d'effectuer les travaux rendus nécessaires par la mise en conformité des installations et des bâtiments d'exploitation existant à ce jour avec les règles de protection de l'environnement imposées par l'autorité administrative.

Toutefois, le **BAILLEUR** autorise, d'ores et déjà, l'**EMPHYTEOTE** à effectuer ces travaux. L'**EMPHYTEOTE** informera alors le **BAILLEUR** de toutes les mesures qu'il aura pu prendre pour parvenir à cette mise aux normes techniques.

### **8°) Assurances.**

L'EMPHYTEOTE tiendra les biens assurés tant pour les bâtiments que pour la responsabilité civile, de sorte que le bailleur ne puisse être inquiété en aucune façon et ne soit astreint à aucune charge.

L'EMPHYTEOTE devra, pendant le cours du bail, assurer pour une somme suffisante ;

- son mobilier, son matériel et plus généralement, tous les biens lui appartenant et garnissant le fonds ;

- le recours des propriétaires et le risque des voisins ;

- ses salariés contre les risques d'accident du travail.

Il en paiera les primes à leurs échéances et justifiera de tout au **BAILLEUR** par la production des polices et des quittances.

L'EMPHYTEOTE répond de l'incendie sauf à prouver le cas fortuit, la force majeure ou le vice de construction antérieure aux présentes, ou que le feu ait été communiqué par un immeuble voisin.

### **9°) Changement du fonds - Constructions - Améliorations**

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

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

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

### **10°) Droit d'accession**

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

### **11°) Servitudes**

L'EMPHYTEOTE peut acquérir au profit du fonds des servitudes actives et le grever, par titres, de servitudes passives, pour un temps qui n'excédera pas la durée du bail, à charge d'avertir le **BAILLEUR**.

### **12°) Fin du bail - Obligation de l'EMPHYTEOTE**

Quelle que soit la cause de la fin du bail, à sa sortie, l'EMPHYTEOTE devra restituer les lieux en bon état, conformément à l'état des lieux qui aura été dressé comme il est dit ci-dessus, et sauf les modifications et transformations régulièrement autorisées et effectuées au cours du bail. Il ne pourra pas demander au **BAILLEUR** d'indemnité en contrepartie des améliorations qu'il aura effectuées.

## **CESSION - HYPOTHEQUE - APPORT EN SOCIETE**

### **1°) Cession du bail - Hypothèque**

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

Toutefois, le preneur reste responsable solidairement avec les cessionnaires ou le sous-locataire de l'exécution des obligations résultant du présent bail.

### **2°) Apport à une société**

Tout apport à une société devra, pour être opposable au **BAILLEUR**, lui être signifié conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil.

## **REDEVANCE**

En raison du but poursuivi par le Sporting Club Briatextois la redevance annuelle est fixée à la somme d'un euros symbolique payable entre les mains de Monsieur le receveur de la commune de Briatexte.

## **IMPOTS ET TAXES**

L'EMPHYTEOTE devra acquitter à compter du jour d'entrée en jouissance et pendant toute la durée du présent bail emphytéotique, toutes les contributions, impôts et charges relatives au fonds exploité.

Il acquittera en outre, le montant des impôts fonciers et de toutes autres charge incombant normalement au propriétaire.

### 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.

### DIAGNOSTICS

#### DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Le notaire soussigné a rappelé aux parties les dispositions de l'article L. 514-20 du Code de l'environnement dont les termes sont ci-après littéralement rapportés :

*«Lorsqu'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement 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, et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.»*

LE bailleur déclare, à sa connaissance :

- qu'aucune installation soumise à autorisation n'a été exploitée sur la parcelle objet des présentes

- et qu'il n'a jamais été exercé sur le terrain et les terrains avoisinants d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles et souterraines, sols et sous-sols).

Une cartographie issue de l'inventaire historique de sites industriel et activités de service dite « base BASIAS », et la consultation des bases dites « BASOL » et « GEORISQUES » sont demeurées ci-annexées.

### 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 1, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

### **Etat des risques et pollutions**

Un état des risques et pollutions délivré depuis moins de six mois est annexé.

### **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.

### **RESILIATION DU BAIL**

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

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

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

### **PUBLICITÉ FONCIÈRE**

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

Le présent bail est soumis à la taxe de publicité foncière comme n'étant pas soumis à la taxe sur la valeur ajoutée et ne participant pas à une opération de construction.

La taxe de publicité foncière est due, en application des articles 689 et 742 du Code général des impôts, sur le montant cumulé des redevances et des charges, soit sur la somme de .

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 .

## **ELECTION DE DOMICILE**

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

- La **COMMUNE DE BRIATEXTE**, en la Mairie
- L'Association dénommée **SPORTING CLUB BRIATEXTOIS**, en son siège social

## **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 **BAILLEUR**, qui s'oblige à leur paiement.

## **POUVOIRS - PUBLICITÉ FONCIÈRE**

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 collaborateur 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 : [graulhet@notaires.fr](mailto:graulhet@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.

### **CERTIFICATION D'IDENTITÉ**

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

### **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 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.



Envoyé en préfecture le 28/09/2022

Reçu en préfecture le 28/09/2022

Affiché le 28/09/2022



ID : 081-218100394-20220927-D2022\_09\_27\_04-DE

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.