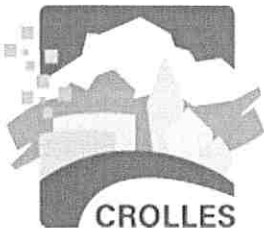


Service : Pôle aménagement du territoire

N° : 50-2025



Département Isère – Canton du Moyen Grésivaudan – Commune de Crolles

Extrait du registre des délibérations du conseil municipal du 27 juin 2025

Objet : **BAIL A CONSTRUCTION COMMUNE DE CROLLES/COMMUNAUTE DE COMMUNES LE GRESIVAUDAN – PRE BLANC - MAISON POUR L'EMPLOI ET LA FORMATION**

L'an deux mil vingt-cinq, le 27 juin, à dix-neuf heures, le conseil municipal de la commune de CROLLES, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Philippe LORIMIER, Maire.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 29

Date de convocation du conseil municipal : 20 juin 2025

PRESENTS :

Mmes Sylvaine FOURNIER, Sophie GRANGEAT, Françoise LEJEUNE, Barbara LUCATELLI, Claire QUINETTE-MOURAT, Caroline RENOUF, Doris RITZENTHALER, Annie TANI.

MM. Patrick AYACHE, Pierre BONAZZI, Pierre-Jean CRESPEAU, Bernard FORT, Didier GERARDO, Stéphane GIRET, Adelin JAVET, Philippe LENAIN, Marc LIZERE, Philippe LORIMIER, Patrick PEYRONNARD, Serge POMMELET, David RESVE, Eric ROETS.

Présents : 22

Représentés : 6

Absents : 1

Votants : 28

ABSENTS ET REPRESENTES :

Mmes Isabelle DUMAS (pouvoir à Barbara LUCATELLI), Annie FRAGOLA (pouvoir à Annie TANI), Marine MONDET (pouvoir à Adelin JAVET), Françoise LANNOY (pouvoir à Didier GERARDO), Djamila NDAGIJE (pouvoir à Marc LIZERE).

M. Gilbert CROZES (pouvoir à Philippe LORIMIER).

ABSENTS :

M. KAUFFMANN.

Sophie GRANGEAT a été élue secrétaire de séance.

Vu le code général des collectivités territoriales et, notamment, ses articles L2121-29 et L2122-21 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, et notamment, ses articles L251-1 et suivants et R251-1 ;

Vu la délibération n°026-2022 du 1er avril 2022 autorisant le dépôt du permis de construire de la Maison pour l'emploi et la formation du Grésivaudan ;

Vu la délibération n°084-2024 du 20 septembre 2024 autorisant le dépôt du permis de construire de la Maison pour l'emploi et la formation du Grésivaudan ;

Vu le permis de construire n°0381402410034 délivré le 14 avril 2025 à la Communauté de Communes Le Grésivaudan, relatif à la construction d'une maison intercommunale de l'emploi et de la formation ;

Vu l'avis du domaine n° 2024-38140-53039 en date du 20 septembre 2024 relatif à la conclusion d'un bail à construction ;

Vu l'avis du domaine n°2025-38140-25093 en date du 30 avril 2025 relatif à l'octroi d'une servitude ;

Vu le projet de bail à construction non définitif ci-joint ;

Vu le plan de division et de servitude ci-joint ;

Monsieur l'adjoint en charge de l'urbanisme, du foncier et des risques rappelle que le conseil municipal a décidé en 2022 de mobiliser un foncier communal dans le secteur de Pré Blanc, au profit de la Communauté de communes, pour la construction d'une Maison pour l'emploi et la formation du Grésivaudan. Après la désignation d'une nouvelle équipe de maîtrise d'œuvre pour ce projet et la définition d'un nouveau parti architectural, la commune a autorisé, par délibération du 20 septembre 2024, le dépôt d'un nouveau permis de construire sur la parcelle AY 127 lui appartenant, en prévision de la signature d'un bail à construction (BAC).

Extrait de délibération n°50-2025 du 27 juin 2025, Page 2 sur 2

Ledit permis de construire, déposé par Le Grésivaudan, a été délivré le 14 avril 2025.

La commune souhaite conclure un bail à construction avec la communauté de communes pour la concession d'un terrain de 2 579 m² situé lieu-dit Pré Blanc, issue d'une partie de la parcelle AY 127 d'une contenance actuelle de 4175 m². Ce terrain, actuellement exploité en prêt à usage agricole, appartient au domaine privé de la commune,

Le bail sera consenti pour une durée de 99 années pour un euro symbolique par an. Au terme du contrat de bail, la commune deviendra propriétaire des constructions édifiées sur le terrain.

Le projet de construction prévoit un bâtiment de 2 étages réunissant des salles de formation pour le public, des bureaux pour les agents et l'accueil de public, ainsi qu'une salle de conférence.

Le montant de travaux est estimé à environ 4 000 000 euros HT.

La parcelle concédée est la suivante : AY127p pour une emprise totale d'environ 2 579 m².

Les servitudes suivantes seront constituées :

- Servitude constituée par la commune au profit de la Mutualité Française Isère (MFI) :

Objet : la desserte du tènement des MFI pour l'évacuation des eaux usées (régularisation réseau existant)

Fond servant : AY 127p (partie objet du futur BAC) - Fond dominant : AY 115 (propriété de MFI)

Consentie sans indemnité, le réseau étant déjà existant.

- Servitude constituée au profit de la commune :

Objet : servitude de passage tous usages au profit de la commune (accès, eau potable, télécom, électricité)

Fonds servant : AY 127p (partie objet du BAC) – Fond dominant AY 127 p (partie restant à la commune).

Il est précisé que les frais relatifs au bail à construction, ainsi que les frais de géomètre seront pris en charge par la communauté de communes Le Grésivaudan.

Les travaux relatifs au permis de construire ne pourront pas démarrer par anticipation de l'acte foncier.

Après cet exposé et après en avoir délibéré, le Conseil municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés, décide :

- D'approuver la cession à bail à la communauté de communes Le Grésivaudan le terrain visé ci-dessus, pour la construction d'une Maison pour l'emploi et la formation,
- D'autoriser M. le Maire à signer le bail à construction dans les conditions énoncées ci-dessus,
- D'autoriser M. le Maire à régulariser toutes servitudes si nécessaire et conditions particulières,
- De conférer à M. le Maire tous pouvoirs pour signer les documents afférents.

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an ci-dessus.

Crolles, le **04 JUL. 2025**
Philippe LORIMIER
Maire de Crolles

La secrétaire de séance
Sophie GRANGEAT

Acte certifié exécutoire par le Maire, compte tenu de sa publication le et de sa transmission en Préfecture le
Pour le Maire, par délégation, la responsable du pôle juridique - marchés publics

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Grenoble, dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche interrompant le délai de recours contentieux qui recommencera à courir soit :

- à compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale ;
- deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.

101076201
FP/BG/

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

A CROLLES (Isère), 81 Rue Henri Fabre, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Pascale FAVIER, Notaire de la Société Civile Professionnelle «Antoine PEQUEGNOT et Hervé PEYSSON», titulaire d'un Office Notarial à CROLLES (Isère), Espace Belle Etoile, identifié sous le numéro CRPCEN 38035 ,

Avec l'intervention de Me PORCELLA notaire à EYBENS (Isère) représentant la MUTUALITE FRANCAISE ISERE SERVICES SOINS ET ACCOMPAGNEMENT MUTUALISTE intervenant à l'acte à l'effet de consentir au bénéfice d'une servitude,

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

IDENTIFICATION DES PARTIES

- "BAILLEUR" -

La **COMMUNE DE CROLLES**, commune, personne morale de droit public située dans le département de l'Isère, dont l'adresse est à CROLLES (38920), Mairie Place de la Mairie - CS 70111 - 38921 CROLLES Cedex, identifiée au SIREN sous le numéro 213801400.

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

- "PRENEUR" -

La **COMMUNAUTE DE COMMUNES LE GRESIVAUDAN**, communauté de communes, personne morale de droit public située dans le département de l'Isère, dont l'adresse est à CROLLES CEDEX (38926), 390, Rue Henri Fabre, identifiée au SIREN sous le numéro 200018166.

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

Avec l'intervention de :

La mutuelle dénommée **MUTUALITE FRANCAISE ISERE SERVICES SOINS ET ACCOMPAGNEMENT MUTUALISTE** dont le siège est à GRENOBLE (Isère) 76/78 avenue Léon Blum immatriculée au répertoire siren sous le n° 775 595 846 intervenant aux présentes à l'effet d'accepter le bénéfice de la servitude de passage de réseaux ci-après constituée.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La COMMUNE DE CROLLES est représentée à l'acte par Monsieur Philippe LORIMIER son maire en exercice spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération motivée de son conseil municipal en date du 27 juin 2025+++++++ télétransmise à la préfecture de l'Isère le ++++++et d'une délibération de son conseil municipal en date du ++++++ télétransmise à la préfecture de l'Isère le ++++++dont une ampliation est annexée.

La délibération a été prise après avis de la direction de l'immobilier de l'Etat en date du ++++++.

Il déclare :

- que la délibération est exécutoire et a été publiée dans la huitaine sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que sur le site internet de la commune, tel 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.

- La COMMUNAUTE DE COMMUNES LE GRESIVAUDAN est représentée à l'acte par ++++++ ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes d'un arrêté de délégation de fonction et de signature faite à son profit par Monsieur Henri BAILE en date du ++++++ et spécialement habilité à l'effet des présentes suivant délibération du Conseil Communautaire de la COMMUNAUTE DE COMMUNES LE GRESIVAUDAN en date du ++++++ télétransmise à la préfecture de l'Isère le ++++++, dont une ampliation est annexée.

La délibération a été prise après avis de la direction de l'immobilier de l'Etat en date du ++++++.

Il déclare :

- que la délibération est exécutoire et 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.

-La mutuelle dénommée **MUTUALITE FRANCAISE ISERE SERVICES SOINS ET ACCOMPAGNEMENT MUTUALISTE** est représentée à l'acte par ++++++ spécialement habilité à l'effet des présentes suivant ++++++ci-annexée.

DECLARATIONS

Les parties attestent par elles-mêmes ou leurs représentants que rien ne peut limiter à ce jour ni remettre en cause leur capacité pour l'exécution des engagements figurant aux présentes et elles déclarent notamment :

- Que leur identité est conforme à celle figurant en tête des présentes.

- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement judiciaire ou liquidation judiciaire, ou d'une procédure similaire, ni susceptibles de l'être.
- Qu'elles ne font l'objet d'aucune action pouvant remettre en cause leur faculté de contracter aux présentes.

LESQUELS, préalablement au bail à construction objet des présentes, ont exposé ce qui suit:

EXPOSE

Préalablement aux présentes, les parties exposent qu'il est nécessaire pour la Communauté de Communes Le Grésivaudan de disposer de locaux adaptés à des actions de formation, de connaissance des métiers et à des bilans de compétence. De plus, la croissance d'activité de la mission locale et le constat d'un nécessaire rapprochement géographique des structures de l'emploi et de l'insertion pour développer la politique locale de l'emploi et renforcer les liens entre les acteurs ont conduit les élus de la CCLG à mettre en place ce projet.

Pour ce faire, elle envisage la construction d'une maison emploi formation.

Un tènement qui permettrait l'implantation du projet a été identifié sur le territoire de la commune de Crolles, il est sis à CROLLES (Isère) lieudit « Pré Blanc » d'une superficie de 4175 m², qui sera plus amplement désigné ci-après.

Suivant délibération en date du 20 septembre 2024, le Conseil Municipal de la commune de CROLLES (Isère) a approuvé le principe de la mise à disposition de ce terrain à la Communauté de Communes Le Grésivaudan par bail à construction et l'a autorisée à déposer la demande de permis de construire relative à ce projet.

CONSTRUCTIONS PROJETEES

Le preneur se propose de faire édifier sur le terrain loué dans le cadre d'une maîtrise d'ouvrage déléguée un bâtiment dédié à l'installation de la maison pour l'emploi comprenant un bâtiment élevé de deux étages sur rez-de-chaussée.

Il résulte du permis de construire ci-annexé que la réalisation des constructions permet la création :

«-de salles de formation pour le public

-de bureaux pour les travailleurs et l'accueil de public en accompagnement individuel

-d'une salle de conférence qui fera office de salle de formation et de salle de conférence indépendante pour l'organisation d'événements ponctuels.

Le bâtiment sera composé de 2 étages mais seuls le rez-de-chaussée et le premier étage accueilleront du public. Le deuxième étage sera réservé au personnel.

Le bâtiment est classé en petit équipement recevant du public de 5e catégorie de type R, W et L. »

L'emplacement, le descriptif de ce bâtiment figure sur le document ci-annexé et dénommé « *PC 10.1 Notice complémentaire indiquant les matériaux utilisés et les modalités d'exécution des travaux* ».

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DE LA CONSTRUCTION PROJETEE

Les normes de construction, le genre et la qualité des matériaux devant être utilisés, ainsi que leur mode d'utilisation, ont été précisés dans un devis descriptif devant servir de base aux marchés qui seront conclus par le preneur avec ses entrepreneurs et fournisseurs pour l'ensemble des travaux de construction du bâtiment et de ses équipements qu'ils soient collectifs, extérieurs.

Ce devis descriptif des conditions et caractéristiques techniques de l'opération de construction projetée a été établi par les cabinets ATELIER 43 dont le siège est à LYON 36-38 rue Chalopin et ACTM dont le siège est à GRENOBLE 36 rue Parmentier.

Il a été certifié par le preneur et visé par le bailleur, avec un tableau d'amortissement technique et financier des constructions, également certifié par le preneur et visé par le bailleur lesdits documents sont ci-annexés.

PERMIS DE CONSTRUIRE

Avec l'accord du bailleur, le preneur a présenté une demande de permis de construire de l'ensemble immobilier projeté. Celui-ci a été accordé par arrêté délivré le 14 avril 2025 et porte le numéro PC0381402410034. Ce permis autorise la construction d'un immeuble élevé de deux étages sur rez-de-chaussée représentant une surface de plancher de 1517 mètres carrés.

Ce permis de construire est devenu définitif par l'expiration tant du délai de retrait de l'administration que du délai de recours des tiers, ainsi qu'il en est justifié par une attestation délivrée par l'autorité ayant accordé le permis, attestation en date du annexée.

Ceci exposé, il est passé au bail à construction objet des présentes.

BAIL A CONSTRUCTION

Le bailleur, par ces présentes, donne à bail à construction, dans les termes des articles L 251-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, Au preneur, ici présent et qui accepte, le terrain à bâtir dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A CROLLES (ISÈRE) 38920 lieudit « Pré Blanc »,
Une parcelle de terrain à bâtir.
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AY	127	Pré Blanc	00 ha 41 a 75 ca

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

Division cadastrale

Pour parvenir à la régularisation des présentes il a été établi un document d'arpentage par le cabinet SAINTEGRA géomètre expert à MEYLAN dont la teneur est ci-après résumée dans le tableau ci-dessous.

Ce document est annexé à l'extrait cadastral modèle 1, délivré par le service du cadastre, dont le notaire soussigné requiert la publication auprès du service de la publicité foncière compétent, simultanément aux présentes au service de publicité foncière de GRENOBLE 3 avec un extrait cadastral en vue de sa publication.

Avant Division			Après Division					
			Parcelles objets des présentes			Parcelles restant la propriété de l'ancien propriétaire		
Sect.	N°	Contenance	Sect.	N°	Contenance	Sect.	N°	Contenance
AY	127	00ha 41a 75ca	AY		00ha 06a 31ca	AY		00 ha 15a 24ca

Accès au bien

Le preneur atteste avoir pu vérifier les modalités d'accès au bien objet des présentes.

Plans

*Un extrait de plan Géoportail est annexé aux présentes.

*Un plan de division dressé par le cabinet SINTEGRA susnommé est ci-annexé.

Raccordement aux réseaux

Un plan des réseaux desservant le bien objet du présent bail est ci-annexé.

Viabilisation installation des réseaux :

A cet égard, il est ici convenu que la viabilisation permettant la desserte de la parcelle objet des présentes et celle du bailleur seront à la charge du preneur.

EFFET RELATIF

Acte confirmatif de propriété suivant acte reçu par Maître MARTINET notaire à CROLLES le 7 août 1992 , publié au service de la publicité foncière de GRENOBLE 2 le 15 octobre 1992, volume 1992P, numéro 6120.

Il est précisé que le service de la publicité foncière de GRENOBLE 2 ci-dessus indiqué a fusionné avec celui de GRENOBLE 3 auprès duquel l'acte sera déposé.

Jouissance

A cet égard, le bailleur par son représentant déclare que les biens objet des présentes étaient antérieurement occupés par Monsieur NAVAROSI agriculteur à CROLLES à titre gracieux et sans aucune contrepartie.

Par un premier courrier en date du 07 décembre 2020 ci-annexé puis un second courrier +++++en date du ++++++2025, la commune de CROLLES a informé ce dernier de la reprise des biens.

En conséquence, les biens objet du présent bail sont à ce jour libres de toute location ou occupation.

DIVISION DU SOL – DISPENSE D'AUTORISATION

L'immeuble provient d'une division de propriété.

Cette division ne constitue pas un lotissement comme entrant dans l'un des cas d'exemptions de l'article R 442-1 du Code de l'urbanisme, ces exemptions étant les suivantes :

a) Les divisions en propriété ou en jouissance effectuées par un propriétaire au profit de personnes qui ont obtenu un permis de construire ou d'aménager portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle.

En conséquence, cette division n'a pas à être précédée d'une déclaration préalable ou d'un permis d'aménager.

CONSTITUTION DE SERVITUDES

1° Constitution de servitude de passage de canalisation d'eaux usées.

A cet égard, il est ici précisé que les eaux usées provenant du bâtiment cadastré section AY n° 115 (fonds dominant) propriété de la mutuelle dénommée MUTUALITE FRANCAISE ISERE SERVICES SOINS ET ACCOMPAGNEMENT MUTUALISTE s'évacuent par une canalisation qui circule dans le sous-sol de la parcelle objet du présent bail ainsi que son tracé est représenté sur le plan ci-annexé.

En conséquence, il est constitué à titre réel et perpétuel une servitude de passage de canalisation d'eaux usées en tréfonds de la parcelle objet des présentes (fonds servant),

L'emprise de l'assiette de cette servitude est représentée en hachuré bleu sur le plan dressé par le cabinet SINTEGRA géomètre expert à MEYLAN dont une copie est ci-annexée.

L'emprise de cette servitude est d'une largeur de deux mètres (2 mètres) soit un mètre (1mètre) de part et d'autre de cette canalisation.

A titre d'accessoire nécessaire à l'usage de cette servitude de canalisation, le propriétaire du fonds dominant bénéficie d'un droit de passage en surface sur l'assiette et à proximité de ladite canalisation afin d'effectuer ou de faire effectuer tous les ouvrages nécessaires, toutes les visites des éventuels regards de raccordement, toutes les vérifications utiles ainsi que tous les travaux d'entretien, de réparation ou de reconstruction de toute ou partie de la canalisation.

Ce droit de passage pourra être exercé à pied ou avec tout engin nécessaire.

En cas de travaux sur l'emprise de cette servitude et sur les réseaux ainsi que sur tout regard de raccordement le propriétaire envisageant lesdits travaux devra avertir l'autre propriétaire au moins quinze jours à l'avance par tout moyen à sa convenance sauf cas d'urgence.

La partie ayant réalisé les travaux devra remettre les lieux en l'état dans les règles de l'art et à ses frais exclusifs.

Cette servitude entraînera également l'interdiction pour le propriétaire du fonds servant d'établir des ouvrages ou de faire pousser des arbres de haute tige sur le passage ou à proximité immédiate desdits conduits et canalisations.

Division du fonds dominant :

Si le fonds dominant vient à être divisé sous quelque forme que ce soit, cette servitude sera maintenue au profit des divers propriétaires de ce fonds, sans que le maintien de cette servitude ne puisse aggraver la condition du fonds servant.

Mode d'usage de la servitude :

Le propriétaire du fonds dominant usera de la servitude dans la limite des besoins pour lesquels elle a été établie et il ne pourra apporter aucun changement de nature à aggraver la servitude pour le fonds servant.

Obligations du propriétaire du fonds servant :

Le propriétaire du fonds servant ne pourra rien faire qui tende à diminuer l'usage de cette servitude ou la rendre plus incommode.

Notamment, il ne pourra ni changer l'état des lieux servant à cette servitude, ni en modifier l'assiette.

Tout aménagement de cette servitude ne pourra intervenir que d'un commun accord entre les propriétaires des deux fonds concernés.

Fonds dominant :

Parcelle sise à CROLLES (Isère) cadastrée section AY n° 115 propriété de la mutuelle dénommée MUTUALITE FRANCAISE ISERE SERVICES SOINS ET ACCOMPAGNEMENT MUTUALISTE en vertu d'un acte d'acquisition reçu par me PORCELLA notaire à EYBENS (Isère) le 25 janvier 2021 publié au service de la publicité foncière de GRENOBLE 2 le 29 janvier 2021 volume 2021P n° 940.

Fonds servant :

Parcelle sise à CROLLES (Isère) cadastrée section AY n° ++++représentant l'emprise objet du présent bail.

Frais

Les frais afférents à la constitution de cette servitude seront à la charge du fonds dominant au profit duquel la servitude est constituée.

Absence d'indemnité

Cette constitution de servitude est consentie sans aucune indemnité.

PUBLICITE FONCIERE - CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

Cette convention sera publiée au service de la publicité foncière compétent aux fins d'information (Décret n°55-22 du 4 janvier 1955 article 37 1 2°).

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à cent euros (100,00 eur).

2° - Servitude de passage tous usages

Pour permettre la desserte de la parcelle restant la propriété du bailleur (fonds dominant) depuis la rue Emmanuel Mounier non comprise dans l'emprise du présent bail, il est constitué à titre réel et perpétuel sur la parcelle objet du présent bail (fonds servant) une servitude de passage tous usages (accès en surface et réseaux secs et humides en tréfond) dans les termes et conditions qui suivent.

Accès

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, ce qui est accepté par son propriétaire, un droit de passage en tout temps et en toutes heures et avec tout véhicule. Ce droit de passage profitera aux propriétaires actuels et successifs du fonds dominant, à ses ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Ce droit de passage s'exercera exclusivement sur une emprise d'une largeur de cinq mètres cinquante (5,5 mètres) représentée en hachuré marron sur le plan dressé par le cabinet SINTEGRA susnommé dont une copie est ci-annexée.

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

Le passage devra rester normalement carrossable en tout temps par un véhicule particulier.

Si le fonds dominant vient à être divisé sous quelque forme que ce soit, cette servitude sera maintenue au profit des divers propriétaires de ce fonds, sans que le maintien de cette servitude ne puisse aggraver la condition du fonds servant.

Pour le cas où le fond dominant venait à être divisé, les travaux d'entretien, de réfection et de remise en état des lieux seront à la charge du fonds dominant et à frais partagés au pro rata du nombre de propriété desservies.

Les frais de viabilisation et raccordement en réseaux seront à la charge du preneur.

Par la suite, les frais d'entretien de ce passage seront à la charge du fonds servant.

Dans l'hypothèse où des travaux devraient être réalisés à l'initiative de la commune de CROLLES, cette dernière prendra à sa charge les frais de remise en l'état du passage à ses frais exclusifs.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette dudit passage.

Desserte en réseaux secs et humides

A cet égard, il est ici précisé que la présente servitude de passage est constituée uniquement pour le réseau d'adduction en eau potable, ainsi que les réseaux secs (téléphone électricité).

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue dans son tréfond et au profit du fonds dominant un droit de passage de réseaux secs et humides tels que ci-dessus décrits.

Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Ce droit de passage s'exercera exclusivement sur l'emprise figurant en hachuré marron figurant sur le plan ci-annexé telle que ci-dessus décrite.

En cas d'intervention portant entretien ou réparation des réseaux ainsi implantés, le propriétaire du fonds dominant fera exécuter les travaux nécessaires à ses frais exclusifs par les services compétents selon les règles de l'art, et remettra le fonds servant dans son état primitif dès leur achèvement.

L'utilisation de ce passage en tréfonds et les travaux tant d'installation que d'entretien ne devront pas apporter de nuisances ni de moins-values au fonds servant.

Pour le cas où le fond dominant venait à être divisé, les travaux d'entretien, de réparation ou de remplacement des canalisations et réseaux et la remise en état des lieux seront à la charge du fonds dominant et au prorata et à frais partagés en considération du nombre d'utilisateurs branchés sur ces réseaux.

En cas de réalisation de travaux sur l'assiette ou dans le sous-sol du fonds servant, le propriétaire du fonds dominant devra avertir le propriétaire du fonds servant au moins 15 jours à l'avance sauf cas d'urgence.

Si le fonds dominant vient à être divisé sous quelque forme que ce soit, cette servitude sera maintenue au profit des divers propriétaires de ce fonds, sans que le maintien de cette servitude ne puisse aggraver la condition du fonds servant.

Mode d'usage de la servitude

Le propriétaire du fonds dominant usera de la servitude dans la limite des besoins pour lesquels elle a été établie et il ne pourra apporter aucun changement de nature à aggraver la servitude pour le fonds servant.

Obligations du fonds servant

Le propriétaire du fonds servant ne pourra rien faire qui tende à diminuer l'usage de cette servitude ou la rendre plus incommode.

Notamment, il ne pourra ni changer l'état des lieux servant à cette servitude, ni en modifier l'assiette.

Tout aménagement de cette servitude ne pourra intervenir que d'un commun accord entre les propriétaires des deux fonds concernés.

Fonds dominant :

Parcelle sise à CROLLES (Isère) cadastrée section AY n° ++++ d'une superficie de ++++++propriété de la commune de CROLLES suivant acte reçu par Maître MARTINET notaire à CROLLES le 7 août 1992, publié au service de la publicité foncière de GRENOBLE 2 le 15 octobre 1992, volume 1992P, numéro 6120.

Fonds servant :

Parcelle sise à CROLLES (Isère) cadastrée section AY n° ++++représentant l'emprise objet du présent bail.

Frais

Les frais afférents à la constitution de cette servitude seront à la charge du fonds dominant au profit duquel la servitude est constituée.

Absence d'indemnité

Cette constitution de servitude est consentie sans aucune indemnité.

PUBLICITE FONCIERE - CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

Cette convention sera publiée au service de la publicité foncière compétent aux fins d'information (Décret n°55-22 du 4 janvier 1955 article 37 1 2°).

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à cent euros (100,00 eur).

SERVITUDES

Outre les servitudes constituées ci-dessus sous le titre « Constitution de servitude », le bailleur déclare qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur les immeubles loués et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune autre que celle constituée aux termes d'un acte reçu par Me PEQUEGNOT notaire à CROLLES (Isère) le 19 décembre 1997 ci-annexé dont une copie a été publiée au service de la

publicité foncière de GRENOBLE 2 le 12 février 1998 volume 1998P n° 1101 aux termes duquel :

>il a été constitué une servitude temporaire de passage sur les parcelles cadastrée section AX n°s 266 et 267 au profit de la parcelle cadastrée section AY n° 114.

Etant précisé que la parcelle cadastrée section AY n° 114 a été divisée depuis pour former les parcelles cadastrée section AY n°s 115 et 116.

Puis la parcelle cadastrée section AY n° 116 a été ensuite divisée pour donner naissance à quatre nouvelles parcelles cadastrée section AY n°s 127 objet des présentes, 128, 129 et 130.

>il a été rappelé la constitution d'une servitude de passage de canalisation d'eau potable constituée aux termes d'un acte reçu par Me MARTINET notaire à CROLLES le 05 novembre 1992 publié au service de la publicité foncière de GRENOBLE 2 le 24 novembre 1992 volume 1992P n° 6923.

Etant précisé que selon les termes de ladite servitude, le fonds servant est composé des parcelles cadastrée section D n° 129 et n° 130 devenues depuis les parcelles respectivement cadastrée section AX n°s 266 et 267.

Le fonds dominant est quant à lui composé du domaine public.

CONVENTIONS PARTICULIERES

Sonde géothermique :

A cet égard, le bailleur déclare qu'il existe une sonde géothermique sur le terrain objet des présentes.

Le preneur déclare que ladite sonde a été implantée en vue de la réalisation de son projet, il fait donc son affaire personnelle de cette situation.

Entretien des espaces verts :

A cet égard, il est ici convenu que l'entretien des espaces verts sis sur le terrain d'emprise objet du présent bail sera à la charge du preneur.

Proximité d'un monument historique – Prescription de l'architecte des bâtiments de France

Les biens objet des présentes étant situés dans le périmètre d'un monument historique, l'architecte des bâtiments de France a demandé à ce qu'il soit créé une frange végétale en fond de parcelle objet des présentes en limite Nord-Est afin de créer un masque végétal permettant de mettre à distance visuellement cette construction nouvelle et le Monument Historique.

A cet égard, le permis de construire délivré au preneur et susvisé indique ce qui suit ci-après littéralement relaté « *Le porteur de projet devra mettre en place sur sa parcelle, à l'amère de la noue une Haie végétale dense et haute afin de créer un masque végétal permettant de mettre à distance visuellement les nouvelles constructions et le Monument Historique.* »

- L'entretien de cet aménagement sera réalisé par le preneur.

CONDITIONS GENERALES

1) - Le preneur prendra le terrain présentement loué dans son état actuel, sans pouvoir exercer aucun recours contre le bailleur pour quelque cause que ce soit, et notamment, pour mauvais état du sol et du sous-sol, vices même cachés, comme aussi sans aucune garantie d'erreur dans la désignation et dans la contenance indiquée, quelle que puisse être la différence en plus ou en moins.

Etant précisé que le preneur déclare avoir fait effectuer préalablement les études de sol et d'impact nécessaires à la construction envisagée.

2) - Le preneur fera son affaire personnelle de toutes servitudes administratives qui peuvent grever le terrain loué et qui résulteraient des plans d'urbanisme et des prescriptions d'ordre réglementaire ainsi que des servitudes de

toute nature pouvant grever le terrain loué sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe.

À cet égard, le bailleur déclare qu'à sa connaissance il n'existe pas d'autres servitudes que celles résultant des conventions le cas échéant rapportées aux présentes.

Le bailleur déclare :

- qu'il n'a personnellement créé ni laissé acquérir aucune servitude quelconque sur le bien loué ;
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, de toutes prescriptions administratives, des règles d'urbanisme, des anciens titres de propriété et du permis de construire susvisé ;
- que le terrain loué n'est grevé d'aucune servitude ou empêchement quelconque (notamment existence de canalisations) susceptible de mettre obstacle à l'édification et à l'exploitation de la construction envisagée par le preneur ;
- que le terrain loué n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation classée.

SITUATION LOCATIVE

Ainsi qu'il a été dit ci-dessus sous le titre « Jouissance », le bailleur déclare que le terrain présentement loué par bail à construction est libre de toute location, occupation ou réquisition de quelque nature que ce soit.

DUREE

Le présent bail à construction est consenti et accepté pour une durée de QUATRE CINGT DIX NEUF ANS (99 ans) qui commencera à courir à compter de ce jour pour se terminer le

En aucun cas, le présent bail à construction ne pourra faire l'objet d'une prorogation par tacite reconduction.

PROROGATION

Le présent bail pourra être prorogé à la condition d'avoir une utilité économique démontrée. Celle-ci devra faire l'objet d'un avenant entre les parties afin que toutes les constructions faites puissent alors bénéficier des effets civils et fiscaux de cette prorogation.

CONDITIONS PARTICULIERES

ENGAGEMENT DE CONSTRUCTION

Le preneur s'oblige à édifier ou faire édifier à ses frais, sur le terrain présentement loué, des constructions et aménagements conformes aux plans et devis descriptif analysés en l'exposé qui précède conformément aux éléments résultant de la demande de permis de construire présentée par le preneur et à l'arrêté de permis de construire qui lui a été délivré.

Il ne pourra apporter au projet de construction ainsi défini aucune modification d'exécution ou de détail sans avoir obtenu préalablement par écrit l'accord du bailleur à leur sujet.

Le preneur s'oblige à poursuivre l'édification desdites constructions jusqu'à leur complet achèvement ainsi que des éléments d'infrastructure ou d'équipement qui peuvent être nécessaires à la desserte et, d'une manière générale, à la mise en fonctionnement de l'ensemble immobilier projeté.

Les constructions devront être édifiées conformément aux règles de l'art, aux prescriptions réglementaires et administratives et aux obligations résultant du

permis de construire, en outre le preneur devra justifier auprès du bailleur du dépôt en Mairie de la déclaration attestant de l'achèvement ainsi que de la conformité des travaux. Cette déclaration sera le cas échéant accompagnée d'une attestation établie par un contrôleur technique indiquant que les travaux réalisés respectent les règles d'accessibilité applicables aux établissements recevant du public, et, si nécessaire, le respect des règles en matière de construction parasismiques et paracycloniques.

Le preneur devra prendre toutes les dispositions utiles pour n'apporter aucun trouble de quelque nature qu'il soit aux propriétés voisines, particulièrement en ce qui concerne les travaux de terrassement et les fondations.

DELAI D'EXECUTION DES TRAVAUX

Le preneur s'oblige à commencer les travaux avant le manière que les constructions projetées et les éléments d'infrastructure et d'équipement soient totalement achevés au plus tard le 31 juin 2026.

Le délai ainsi fixé est basé sur les possibilités normales d'approvisionnement et de main-d'œuvre.

Les travaux seront poursuivis de façon continue et sans aucune interruption sauf cependant pour le cas de force majeure ne provenant pas du fait des entrepreneurs qui en seront chargés, tels que grèves ou intempéries pouvant nuire à la bonne exécution ou compromettre la solidité des ouvrages. En cas de force majeure définie comme il précède, l'époque prévue pour l'achèvement sera différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aura mis obstacle à la poursuite des travaux.

Travaux non achevés

Au cas où le preneur n'aurait pas achevé les travaux dans ces délais, il sera redevable, envers le bailleur, à titre de stipulation de pénalité non réductible, d'une indemnité forfaitaire, fixée à par jour de retard jusqu'à complet achèvement des constructions, et payable à la fin de chaque semaine. Le versement de cette indemnité ne fera pas obstacle au droit du bailleur d'exiger l'exécution des conditions du bail ou de poursuivre sa résiliation dans les conditions figurant ci-dessous sous le titre « Résiliation ».

DETERMINATION DE L'ACHEVEMENT

Il est convenu entre bailleur et preneur que l'opération de construction projetée ne sera réputée achevée que lorsqu'auront été exécutés les ouvrages et que seront installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble à construire. Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions ne seront pas pris en considération lorsqu'ils n'auront pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendront pas les ouvrages ou éléments ci-dessus visés impropres à leur utilisation.

L'achèvement de l'immeuble devra être notifié sans retard au bailleur.

La constatation de l'achèvement par le bailleur et le preneur ou, à défaut d'accord, par une tierce personne choisie d'un commun accord entre eux ou, en cas de difficulté sur ce choix, désignée par le président du tribunal judiciaire de GRENOBLE sur la seule requête de la partie la plus diligente, n'emportera par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions, ni renonciation au droit du bailleur d'exiger cette conformité.

DETERMINATION DE LA CONFORMITE

Le preneur s'oblige à déposer la déclaration d'achèvement et de conformité auprès de la Mairie.

Il s'oblige à obtenir de l'administration une attestation certifiant la conformité des travaux avec le permis de construire ou que la déclaration n'a pas été contestée.

Il s'oblige également à notifier cette attestation au bailleur et à en effectuer le dépôt au rang des minutes du notaire soussigné.

Le preneur, ayant seul la qualité de maître de l'ouvrage, restera seul qualifié tant pour donner les instructions nécessaires à la poursuite des travaux que pour prononcer la réception d'abord provisoire, puis définitive des constructions projetées.

Pour vérifier la conformité des constructions prévues au présent bail à construction avec les plans et devis qui déterminent les conditions techniques dans lesquelles l'immeuble doit être réalisé, le bailleur disposera d'un délai de mois à compter de la constatation de l'achèvement de l'immeuble dans les conditions ci-dessus exposées sans, toutefois, que ce délai puisse excéder mois à compter de la notification qui lui aurait été faite par le preneur, par lettre recommandée avec accusé de réception, de la délivrance de l'attestation certifiant la conformité ou que la déclaration d'achèvement n'a pas été contestée.

Au cours de ce délai, le bailleur pourra notifier au preneur, par lettre recommandée, les défauts de conformité qu'il aura constatés. Cette notification conservera, au profit du bailleur, tous recours et actions contre le preneur. Par contre, une fois expiré le délai ci-dessus prévu, le bailleur ne pourra plus élever de nouvelles contestations relatives à la conformité.

CONSTITUTION ET ACQUISITION DE DROITS REELS

Le preneur pourra grever d'hypothèques son droit au présent bail à construction et les constructions qu'il aura édifiées sur le terrain qui en est l'objet.

Il pourra aussi consentir, conformément à la loi, les servitudes passives indispensables à la réalisation des constructions prévues au bail ; toutes autres servitudes ne pourront être conférées qu'avec le consentement du bailleur.

Le bailleur donne également tous pouvoirs au preneur à l'effet d'acquérir les servitudes, mitoyennetés, droits de passage nécessaires à la réalisation des constructions prévues au présent bail à construction.

Ces pouvoirs sont conférés au preneur dans l'intérêt commun du bailleur et du preneur et en contrepartie des engagements contractés par le preneur envers le bailleur. En conséquence, ces pouvoirs sont stipulés irrévocables.

Ils expireront à la date de délivrance de l'attestation de non contestation de conformité justifiant de la réalisation des travaux conformément au permis de construire délivré au preneur.

Le preneur devra, dans le délai de mois à compter de la délivrance de ladite attestation, rendre compte au bailleur conformément aux dispositions de l'article 1993 du Code civil.

Il est convenu au surplus que les sommes qui pourraient être payées à des tiers, au titre de ces acquisitions et en exécution des conventions passées par le preneur, seront supportées exclusivement par ce dernier qui s'y oblige.

À l'expiration du bail à construction par arrivée du terme contractuel ou résiliation amiable ou judiciaire, toutes les servitudes autres que celles indispensables à la réalisation des constructions prévues et celles à la constitution desquelles le bailleur aurait consenti, ainsi que hypothèques conférées par le preneur et ses ayants cause, s'éteindront de plein droit.

Toutefois, si le bail prend fin avant son terme contractuel par résiliation amiable ou judiciaire, les hypothèques visées au premier alinéa et inscrites, suivant le cas, avant la publication de la demande en justice tendant à obtenir cette résiliation ou avant la publication de l'acte ou de la convention la constatant, ne s'éteindront qu'à la date primitivement convenue pour l'expiration du bail.

ENTRETIEN DES CONSTRUCTIONS

Le preneur devra pendant tout le cours du bail conserver en bon état d'entretien les constructions édifiées et tous les aménagements qu'il y aura apportés, et effectuer à ses frais, et 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 éléments de la construction et de son aménagement au fur et à mesure que le tout se révélera nécessaire.

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 petites ou grosses.

Le preneur répondra de l'incendie des constructions édifiées quelle qu'en soit la cause. En cas de sinistre, le preneur sera tenu de procéder à la reconstruction de l'immeuble ou à la remise en état des parties endommagées ou à la reconstruction des fractions détruites, tel que cela est ci-après exposé au paragraphe "Assurances".

Si les constructions sont détruites par cas fortuit, ou force majeure, le preneur ne sera pas obligé de reconstruire le bâtiment détruit, et la résiliation du bail pourra, à la demande de l'une ou l'autre partie, être prononcée par décision judiciaire qui statuera également sur les indemnités qui pourraient alors être dues.

CESSION - APPORT EN SOCIETE

Le preneur pourra céder, conformément à la loi, tout ou partie de ses droits à tout établissement public et sous réserve de l'accord du bailleur ~~ou les apporter en société~~. Les cessionnaires ~~ou la société bénéficiaire de l'apport~~ devront s'engager directement envers le bailleur à l'exécution de toutes les conditions du présent bail à construction.

En cas de pluralité, les cessionnaires demeureront tenus solidairement entre eux et avec le preneur, vis-à-vis du bailleur, des mêmes obligations que le preneur, et celui-ci en reste garanti jusqu'à l'achèvement des constructions que le preneur s'est engagé à édifier aux termes du présent contrat.

Toutefois, en cas de fusion de l'établissement preneur ou de transfert de droit lié à un éventuel transfert de compétence, l'établissement issu de la fusion ou venant aux droits de l'établissement preneur sera substitué de plein droit à l'établissement preneur dans tous les droits et obligations découlant du présent bail à construction. ~~Le bailleur, dans la mesure seulement où l'obligation de garantie ne pourrait plus être assurée dans les termes de la convention, pourra demander au tribunal à y substituer éventuellement toutes les garanties que le tribunal jugera suffisantes.~~

Toute cession ~~ou tout apport en société~~ devra être notifiée par exploit d'huissier au bailleur qui conservera tous droits vis-à-vis tant du preneur que de ceux que ce dernier se sera substitué, avec solidarité et sans division entre eux.

Une copie exécutoire de l'acte sera délivrée au bailleur aux frais du cessionnaire.

PACTES DE PREFERENCE

1° - Pacte de préférence en cas de cession par le preneur du présent bail à construction

Pour le cas où, au cours du BAIL A CONSTRUCTION, LE PRENEUR se décidait à céder les droits qu'il tient du présent bail à construction, ou les ouvrages, installations ou constructions dont il sera propriétaire, il accepte et s'engage conventionnellement, à égalité de prix, de réserver la préférence au BAILLEUR.

Ce droit de préférence est consenti pour toute la durée du BAIL A CONSTRUCTION et de ses prorogations éventuelles. Le BAILLEUR en bénéficiera lors de chaque cession.

Dans cette hypothèse, il s'engage à faire connaître au bailleur par préférence sur tout autre amateur le prix offert, ainsi que les modalités de paiement et toutes autres conditions auxquelles il serait disposé à traiter, ce qui est accepté par le bailleur.

Le preneur devra alors notifier au bailleur, par acte extrajudiciaire ou tout autre moyen légal valable à sa convenance, son intention de vendre, le prix offert, les modalités de paiement et les conditions auxquels il est disposé à traiter.

A compter de la date de réception de la notification ou de l'avis de réception, le bailleur disposera alors d'un délai franc de deux (2) mois pour faire connaître, également par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, son intention de faire usage de son droit de préférence.

En cas de refus de réception de la lettre recommandée portant notification des conditions de la cession, le délai commencera à courir à compter de la date de ce refus.

Passé le délai susvisé, et sans manifestation du BAILLEUR, le PRENEUR sera alors délié de tout engagement résultant du présent pacte et pourra disposer librement desdits biens et droits issus du présent bail, le BAILLEUR ne recouvrant son droit de préférence que pour les cessions ultérieures ou à des conditions différentes.

Le BAILLEUR se réserve, la faculté d'agir en nullité des cessions qui seraient consenties par le PRENEUR sans qu'il ait été tenu compte du présent pacte, et de demander en justice la résiliation du BAL A CONSTRUCTION et en outre, le cas échéant, tous dommages et intérêts complémentaires.

L'acceptation du bénéfice du droit de préférence par le bailleur sera suivie d'une promesse de vente par le preneur au profit du bailleur précisant les conditions de la vente et qui sera régularisée dans les +++ mois suivant cette acceptation et après délibération des assemblées délibérantes des deux parties.

Pour la perception de la contribution pour sécurité immobilière (C.S.I.), le pacte de préférence sera évalué à cent cinquante (150) euros.

2° - Pacte de préférence au profit du preneur en cas de vente par le bailleur du terrain d'assiette du présent bail à construction

Pour le cas où, au cours du BAIL A CONSTRUCTION, LE BAILLEUR se décidait à vendre le terrain composant l'emprise présent bail à construction, il accepte et s'engage conventionnellement, à égalité de prix, de réserver la préférence au PRENEUR.

Ce droit de préférence est consenti pour toute la durée du BAIL A CONSTRUCTION et de ses prorogations éventuelles. Le PRENEUR en bénéficiera lors de chaque cession.

Dans cette hypothèse, il s'engage à faire connaître au PRENEUR par préférence sur tout autre amateur le prix offert, ainsi que les modalités de paiement et toutes autres conditions auxquelles il serait disposé à traiter, ce qui est accepté par le PRENEUR.

Le bailleur devra alors notifier au preneur, par acte extrajudiciaire ou tout autre moyen légal valable à sa convenance, son intention de vendre, le prix offert, les modalités de paiement et les conditions auxquels il est disposé à traiter.

A compter de la date de réception de la notification ou de l'avis de réception, le preneur disposera alors d'un délai franc de deux (2) mois pour faire connaître, également par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, son intention de faire usage de son droit de préférence.

En cas de refus de réception de la lettre recommandée portant notification des conditions de la cession, le délai commencera à courir à compter de la date de ce refus.

Passé le délai susvisé, et sans manifestation du PRENEUR, le BAILLEUR, sera alors délié de tout engagement résultant du présent pacte et pourra disposer librement desdits biens et droits issus du présent bail, le PRENEUR ne recouvrant son droit de préférence que pour les cessions ultérieures ou à des conditions différentes.

Le PRENEUR se réserve, la faculté d'agir en nullité des cessions qui seraient consenties par le BAILLEUR sans qu'il ait été tenu compte du présent pacte, et de demander en justice la résiliation du BAL A CONSTRUCTION et en outre, le cas échéant, tous dommages et intérêts complémentaires.

L'acceptation du bénéfice du droit de préférence par le bailleur sera suivie d'une promesse de vente par le preneur au profit du bailleur précisant les conditions de la vente et qui sera régularisée dans les douze mois suivant cette acceptation et après délibération des assemblées délibérantes des deux parties.

Pour la perception de la contribution pour sécurité immobilière (C.S.I.), le pacte de préférence sera évalué à cent cinquante (150) euros.

LOCATIONS

Le preneur pourra louer librement les constructions édifiées par lui pour une durée ne pouvant excéder celle du présent bail.

En conséquence, à l'expiration du bail par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, tous baux, locations ou conventions d'occupation quelconques consentis par le preneur ou ses ayants cause prendront fin de plein droit.

CONTRIBUTIONS

Le preneur acquittera pendant toute la durée du bail, en sus du prix du bail ci-après stipulé, les impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature auxquels le terrain loué et les constructions qui seront édifiées par ses soins peuvent et pourront être assujetties.

ASSURANCES

Le preneur sera tenu d'assurer, dès le début des travaux, et de maintenir assurées contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux et autres risques, les constructions qu'il se propose d'édifier. Il devra également contracter une assurance contre les risques civils.

Ces assurances seront contractées de manière à permettre la reconstruction à l'identique de l'immeuble ou sa remise en état, ou la reconstitution des parties détruites. Le preneur justifiera de ces assurances et de l'acquis 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 de souscrire les 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 survenu au bâtiment édifié pendant la durée du bail, le preneur sera tenu de procéder à la reconstruction ou à la remise en état des parties détruites à ses frais, risques et périls exclusifs sans recours ni répétition contre le bailleur, l'indemnité versée par la ou les compagnies d'assurances sera employée à la reconstruction de l'immeuble ou à sa remise en état ou à la reconstitution des parties détruites, le tout sauf décision commune contraire des parties. Pour assurer au bailleur l'exécution par le preneur des engagements ainsi souscrits, celui-ci délègue et transporte au profit du bailleur le montant de toutes les indemnités qui pourraient lui être allouées de ce chef. Par suite, celles-ci seront versées entre les mains d'un tiers séquestre désigné soit amiablement par les parties, soit par ordonnance du président du tribunal judiciaire du lieu de la situation de l'immeuble rendue à la requête de la partie la plus diligente. Cette ordonnance déterminera en outre l'étendue et les modalités de la mission du séquestre. Pour assurer au bailleur l'effet du transport ci-dessus consenti, notification en sera faite aux compagnies d'assurances intéressées.

Pour la reconstruction et remise en état, le preneur devra obtenir les autorisations administratives (permis de construire ou autres) également nécessaires et sera tenu de faire toute délégation en vue de l'obtention de ces autorisations.

Pour le cas de non-obtention des autorisations administratives, et plus généralement pour le cas d'impossibilité de reconstruire le ou les bâtiments sinistrés ou de remettre en état les parties détruites, il est d'ores et déjà convenu ce qui suit :

- S'agissant d'un sinistre partiel, le présent bail se poursuivra jusqu'à sa date d'expiration conventionnelle : l'obligation de construire du preneur comme l'accession du bailleur à la propriété du bâtiment seront limitées aux portions de l'immeuble non détruites par le sinistre ; la redevance due par le preneur au bailleur sera réduite proportionnellement.

- S'agissant d'un sinistre ayant entraîné la destruction totale des bâtiments édifiés, le présent bail prendra fin de plein droit à la date de refus de délivrance de l'autorisation de construire et au plus tard douze (12) mois après la date du sinistre ; cette résiliation n'entraînera aucune indemnité ni dommages-intérêts au profit de l'une ou l'autre des parties, le bailleur reprendrait son terrain ou les vestiges résultant de la destruction du ou des bâtiments.

Dans l'un comme l'autre cas, l'indemnité qui sera due par les compagnies d'assurances au titre du sinistre considéré reviendra aux deux parties (bailleur et preneur) dans les proportions suivantes :

- le bailleur aura droit à une portion de l'indemnité proportionnelle au nombre d'années écoulées depuis l'achèvement des constructions par rapport à la durée conventionnelle du présent bail ;
- le preneur aura droit au reliquat de l'indemnité, c'est-à-dire à une portion de cette indemnité proportionnelle au nombre d'années restant à courir sur la durée de la convention par rapport à la durée conventionnelle du bail.

Chacune des parties supportera, dans les mêmes proportions, tous frais, impôts ou taxes pouvant grever la perception par elles de la portion de l'indemnité lui revenant.

RESILIATION

Le présent bail pourra être résilié de plein droit pour défaut de paiement de son prix, du loyer convenu, des impôts et charges, de défaut d'assurance, défaut d'entretien, de non-respect des caractéristiques des constructions, des délais, de l'obligation d'assurance, un mois après mise en demeure mentionnant expressément cette clause résolutoire.

Résiliation pour non réalisation des travaux

Conformément à l'objet du présent bail et au permis de construire qui lui a été délivré, au cas où le preneur n'aurait pas commencé les travaux prescrits, le bail pourra être purement et simplement résilié un mois après mise en demeure du bailleur mentionnant expressément cette clause résolutoire et lui mentionnant un délai de remise en l'état des biens objet du bail (notamment en cas de travaux commencés et abandonnés).

De plus, le preneur sera redevable, envers le bailleur, à titre de stipulation de pénalité non réductible, d'une indemnité forfaitaire, fixée à . Il sera également tenu à la remise en leur état initial des biens objet du bail à ses frais exclusifs.

Afin de garantir la remise en l'état des biens objet des présentes, il sera aussi tenu au versement d'une indemnité forfaitaire fixé à+++par jour de retard à compter de la réception de la notification du bailleur et ce jusqu'à complète remise en l'état des biens dans les règles de l'art.

Toutefois, dans le cas où le preneur aurait conféré des sûretés hypothécaires ou autres droits réels à des tiers, aucune résiliation du présent bail, 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 à partir de la date à laquelle le commandement de payer ou la mise en demeure d'exécuter auront été dénoncés aux titulaires de ces droits réels.

Si, dans les deux 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.

PROPRIETE DES CONSTRUCTIONS

- Au cours du bail :

Les constructions édifiées et tous travaux et aménagements effectués par le preneur resteront sa propriété et celle de ses ayants cause pendant toute la durée du présent bail à construction.

- À la fin du bail :

A l'expiration du bail, par arrivée du terme ou par résiliation amiable ou judiciaire, toutes les constructions édifiées par le preneur ou ses ayants-cause et tous aménagements réalisés par lui sur le terrain loué, comme toutes améliorations de quelque nature qu'elles soient, deviendront de plein droit la propriété du bailleur, sans qu'il soit besoin d'aucun acte pour constater cette accession.

Le preneur pourra être amené à procéder à la régularisation du droit à déduction dont il a bénéficié sur la taxe sur la valeur ajoutée qui a grevé les immobilisations réalisées depuis moins de vingt ans.

Les parties conviennent, d'ores et déjà, que la remise des constructions, à l'extinction du bail par la survenance de son terme, se fera sans indemnité.

VENTE OU CESSION AMIALE – CLAUSE DE RENCONTRE

En cas de vente ou de cession de droit au bail, résultant d'un accord amiable intervenu entre les parties avant la fin du bail objet des présentes, il est ici convenu que la vente envisagée sera formalisée par la régularisation d'une promesse unilatérale de vente aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière.

A ce sujet, les parties conviennent de se rencontrer à la diligence de la partie venderesse ou cédante en vue de définir les éventuelles conditions particulières de cette éventuelle vente.

Eu égard à la qualité des parties, il est ici précisé et convenu que la détermination du prix de vente ou de cession sera définie par une estimation délivrée par France Domaine sollicité par la partie cédante ou venderesse.

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Pendant le cours du présent bail à construction, il y aura pour l'exécution des engagements résultant des présentes, solidarité et indivisibilité entre le preneur et ses ayants cause ; ils supporteront, en outre, les frais de toutes les significations à leur faire.

LOYER – REMISE DES CONSTRUCTIONS

Le bail à construction est consenti et accepté moyennant le paiement de UN EURO (1,00 Euro) par an payable sur présentation de l'acte dont il s'agit et dans les conditions ci-après.

Paiement – Modalités

Le paiement doit intervenir, conformément aux dispositions de l'annexe I de l'article D 1617-19 premier alinéa du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des communes, départements, régions et établissements publics locaux.

Toutefois, le bailleur conformément aux dispositions de l'article L 2241-3 du Code général des collectivités territoriales, requiert le preneur de faire effectuer le paiement ci-dessus entre les mains du notaire soussigné, qui accepte, à charge par celui-ci, s'il y a lieu, de procéder sous sa responsabilité à la purge de tous privilèges, hypothèques ou saisies pouvant grever l'immeuble.

Le comptable public étant déchargé de toute responsabilité par ce mode de paiement, le preneur s'oblige à faire émettre le mandat administratif nécessaire pour que celui-ci ait lieu entre les mains du notaire soussigné dans les plus brefs délais.

A cet effet, le notaire remettra au représentant du preneur qui devra en faire communication au comptable public, avec copie de la délibération autorisant la vente :

- une copie simple des présentes avec les annexes sans mention d'inscription au fichier immobilier,
- le décompte des sommes dues par le preneur,

- un certificat par lequel il atteste, sous sa responsabilité, qu'il n'existe pas, à sa connaissance, de vente ou de promesse de vente antérieure.

Le règlement ainsi effectué libérera entièrement le preneur.

En raison de ce que la remise des fonds sera ainsi effectuée au notaire soussigné, la présentation au comptable public d'un état des inscriptions hypothécaires délivré sur formalités ne sera pas nécessaire.

Note de renseignements d'urbanisme

Une note de renseignements d'urbanisme délivrée par le cabinet SABATIER URBANISME le 22 mai 2025 est ci-annexée.

Le contenu de cette note a été intégralement porté à la connaissance des parties, ce qu'elles reconnaissent.

Il précise :

- 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.
- Il en résulte notamment les éléments suivants :
- « *SERVITUDES D'UTILITES PUBLIQUES*
- *A4 - Servitude de passage dans le lit ou sur les berges de cours d'eau non domaniaux (articles L. 215-4 et L. 211-7 du C. de l'environnement, article L. 151-37-1 et R. 152-29 à 35 du C. rural et de la pêche maritime) : sur toute la commune.*
- *AC1 - Abords des monuments historiques (article L. 621-30 à 32 du C. du patrimoine).*

PM1 - Plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN/PPRI) et plan de prévention de risques miniers (PPRM) (article L. 562-1 à L. 562-9 et R. 562-1 à R. 562-11 du C. de l'environnement et L. 174-5 du C. minier) : ravinements et ruissellements sur versant, zone de contraintes faibles phénomène généralisé (Bv). »

Les parties :

- s'obligent à faire leur affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ce document au caractère purement informatif et dont elles déclarent avoir pris connaissance ;
- reconnaissent que le notaire soussigné leur a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges et prescriptions ;
- déclarent qu'elles n'ont 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.

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Radon

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

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

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

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

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

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

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

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

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

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

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

La commune se trouvant en zone 1, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

Etat des risques

Un état des risques est annexé.

Le **LOCATAIRE** déclare que ledit état lui a été remis avant la signature de l'acte authentique.

Celui-ci comportait notamment un extrait du document graphique situant le **BIEN** au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1° au 4° de l'article R 123-23 du Code de l'environnement.

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.

Etat des risques de pollution des sols

Un état des risques de pollution des sols est annexé.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

Le terrain n'est pas concerné par la cartographie des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols établie par les ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

Il résulte du document ci-annexé qui le bien objet des présentes est situé dans une zone faiblement à moyennement exposé (B2).

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de service (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (Géorisques).
- La base de données des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'Environnement, de l'énergie et de la mer.

Une copie de ces consultations est annexée.

OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS

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).

Le bailleur déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation ou à enregistrement sur les lieux ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- qu'à sa connaissance :
 - ☐ l'activité exercée dans l'immeuble n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;
 - ☐ l'immeuble n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement ;
 - ☐ il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;
 - ☐ il n'a jamais été exercé sur les lieux ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;
 - ☐ il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;
- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de " détenteur ", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

VESTIGES IMMOBILIERS ARCHEOLOGIQUES

L'article 552 du Code civil dispose que :

"La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre Des servitudes ou services fonciers. Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police."

Toutefois, l'article L 541-1 du Code du patrimoine dispose que :

"Les dispositions de l'article 552 du code civil relatives aux droits du propriétaire du sol ne sont pas applicables aux biens archéologiques immobiliers mis au jour à la suite d'opérations archéologiques ou de découvertes fortuites réalisées sur des terrains dont la propriété a été acquise après la publication de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive. Ces biens archéologiques immobiliers appartiennent à l'Etat dès leur mise au jour à la suite d'opérations archéologiques ou en cas de découverte fortuite.

L'Etat verse au propriétaire du fonds où est situé le bien une indemnité destinée à compenser le dommage qui peut lui être occasionné pour accéder audit bien. A défaut d'accord amiable sur le montant de l'indemnité, celle-ci est fixée par le juge judiciaire."

Il y a lieu de distinguer entre :

- Le vestige archéologique immobilier enfoui ou dissimulé, et donc ignoré du propriétaire du sol, la propriété de ce vestige ne peut être acquise par prescription ni encore moins par titre. Ce vestige appartient à l'Etat quel qu'en soit le découvreur ou "inventeur". Un dédommagement est prévu pour les propriétaires des terrains traversés à l'effet d'accéder à ce vestige. Si la découverte du vestige est effectuée par le propriétaire du sol, ce dernier pourra toucher une indemnité en cas d'exploitation commerciale, indemnité soit forfaitaire soit liée aux résultats de l'exploitation. Le tout, bien entendu, si le vestige en question présente un intérêt scientifique ou historique. La commune sur le territoire de laquelle le vestige a été découvert dispose d'un délai de six mois pour délibérer sur l'incorporation du vestige dans son domaine public ou pour renoncer à ses droits sur le vestige. A défaut de délibération dans ce délai, elle est réputée avoir renoncé à exercer ses droits sur le vestige. Lorsque le vestige n'est pas incorporé au domaine public, il peut être cédé à l'amiable par l'Etat, et si dans les six mois du renoncement de la commune il n'est ni incorporé au domaine public ni cédé à l'amiable, l'Etat est censé avoir renoncé à sa propriété, le propriétaire du fonds peut alors demander au Préfet de constater cette renonciation par un acte qui doit être publié au service de la publicité foncière, le tout aux termes des dispositions de l'article R 541-1 du Code du patrimoine.
- Le vestige archéologique non enfoui ou non dissimulé mentionné dans les actes fait titre de propriété du propriétaire du sol, à défaut de mention dans les actes sa propriété pourra être revendiquée par le propriétaire du sol en invoquant la prescription acquisitive.

Termites

L'immeuble n'est pas concerné par cette réglementation.

Le **Bailleur** déclare :

- *qu'à sa connaissance le **Bien** n'est pas infesté par les termites ;
- *qu'il n'a lui-même procédé ni fait procéder par une entreprise à un traitement curatif contre les termites ;
- *qu'il n'a reçu aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication ;
- *que le **BIEN** n'est pas situé dans une zone contaminée par les termites.

Mérules

Le **Bailleur** déclare :

- *Qu'à sa connaissance le terrain n'est pas inclus à ce jour, dans une zone de présence d'un risque de mэрule, délimitée par un arrêté préfectoral conformément aux textes ci-dessus.
- *Qu'il n'a pas connaissance de la présence de mэрule dans le Terrain.
- *Que les biens objet des présentes n'ont jamais fait l'objet d'une déclaration relative à la présence de mэрule.

Radon

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

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

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

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

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

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

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

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

Zone 1 : zones à potentiel radon faible.

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

Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

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

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

La commune se trouvant en zone 1, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

Une copie de la cartographie et de la définition des trois catégories est annexée à l'ERP ci-annexé.

Plan d'exposition au bruit

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aéroports, prévu par l'article L.112-6 du Code de l'urbanisme, ainsi qu'il résulte de l'état des risques et pollutions annexé aux présentes.

Obligation légale de débroussaillage

Le titre III du livre 1er de la partie législative du Code forestier impose une obligation légale de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé à la charge du propriétaire, de l'occupant ou de l'exploitant de terrains situés à moins de 200 mètres des bois et des forêts.

Le débroussaillage consiste à réduire la densité végétale présente sur le terrain et à l'entretenir en l'état débroussaillé, afin de limiter le risque d'incendie, son intensité et sa propagation conformément à l'article L 131-10 du Code forestier. Cela peut passer par différents travaux tels que : l'élagage des arbres, la coupe de la végétation basse, des arbres morts, des branches des arbres afin qu'ils ne se touchent pas, la limitation de l'importance des haies et l'élimination des déchets.

A compter du 1er janvier 2025, l'état des risques technologiques, miniers ou naturels prévisibles doit comprendre la fiche d'information sur les OLD disponible sur le site www.georisques.gouv.fr.

Si les intéressés n'exécutent pas les travaux prescrits, la commune y pourvoit d'office après mise en demeure du propriétaire et à la charge de celui-ci, nonobstant des astreintes. Ils encourent aussi l'amende prévue pour les contraventions de 5ème classe.

Le BIEN, objet des présentes, n'est pas situé dans une des zones relatives à l'article L 134-6 du Code forestier, où s'appliquent les obligations de débroussaillage et de maintien en l'état débroussaillé.
L'ACQUEREUR déclare en être informé.

Établissement recevant du public - Information

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.).

La réglementation est contenue aux articles R 164-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations, et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

Seuil d'accueil de l'ERP	Catégorie
Plus de 1500 personnes	1ère
de 701 à 1500 personnes	2ème
de 301 à 700 personnes	3ème
Moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie)	4ème
Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH). Dans cette catégorie : - le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif, - les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées.	5ème

La mise en accessibilité d'un ERP peut être réalisée sur une période de 3 ans maximum. Toutefois, un ERP du 1er groupe peut être traité dans un délai plus long allant de 1 à 6 ans. Il mobilise alors deux périodes : une première période de 3 ans qui est complétée par une seconde période comprenant de 1 à 3 années. Les travaux pour un patrimoine de plusieurs ERP, comprenant au moins un ERP de 1ère à 4ème catégorie peuvent être réalisés dans les mêmes délais.

Lorsqu'ils sont soumis à des contraintes techniques ou financières particulières, les propriétaires ou exploitants d'un ou plusieurs ERP de 5ème catégorie peuvent demander une durée de mise en œuvre de leur adaptation de deux périodes de trois ans maximum.

L'ACQUEREUR déclare être informé que les caractéristiques du local, de ses installations et de ses dégagements, doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité.

Les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont les suivantes, outre le cas des dégagements évoqués ci-dessus :

Tenir un registre de sécurité ainsi que le registre public d'accessibilité.

Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivols, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des locaux avec leurs caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours.

Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement.

Ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

A cet égard, il est ici précisé que le preneur a obtenu une autorisation permettant la construction d'un bâtiment recevant du public classé en 5^{ème} catégorie ainsi que le justificatif figure en annexe de l'autorisation de construire susvisée et annexée aux présentes.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

INFORMATION RELATIVE A LA CONSTRUCTION - AUX AMENAGEMENTS ET AUX TRANSFORMATIONS

Etude géotechnique

Pour information, les articles suivants du Code de la construction et de l'habitation sont littéralement rapportés :

- Article L 132-5

"En cas de vente d'un terrain non bâti constructible, une étude géotechnique préalable est fournie par le vendeur.

Cette étude est annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, l'étude est annexée au cahier des charges. Elle reste annexée au titre de propriété du terrain et suit les mutations successives de celui-ci.

Les ventes de terrains non bâtis destinés à la construction dans des secteurs où les dispositions d'urbanisme applicables ne permettent pas la réalisation de maisons individuelles n'entrent pas dans le champ d'application du présent article."

- Article L 132-6

"Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le maître d'ouvrage transmet l'étude mentionnée à l'article L. 132-5 aux personnes réputées constructeurs de l'ouvrage, au sens de l'article 1792-1 du code civil.

Lorsque cette étude n'est pas annexée au titre de propriété du terrain, il appartient au maître d'ouvrage de fournir lui-même une étude géotechnique préalable équivalente ou une étude géotechnique prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment.

Les contrats prévus au premier alinéa précisent que les constructeurs ont reçu un exemplaire de l'étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage et, le cas échéant, que les travaux qu'ils s'engagent à réaliser ou pour lesquels ils s'engagent à assurer la maîtrise d'œuvre intègrent les mesures rendues nécessaires par le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols."

- Article L 132-7

"Lorsqu'un contrat a pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs bâtiments d'habitation collectifs ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le constructeur de l'ouvrage est tenu :

1° Soit de suivre les recommandations de l'étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage, ou réalisée avec l'accord de celui-ci par le constructeur, qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment ;

2° Soit de respecter des techniques particulières de construction fixées par voie réglementaire.

Si l'étude géotechnique indique l'absence de risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur n'est pas tenu par cette obligation."

Le décret n° 2019-1223 du 25 novembre 2019 définit les techniques particulières de construction applicables, dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, aux constructeurs ayant conclu un contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements.

Ces constructeurs sont en effet tenus soit de suivre les recommandations de l'étude géotechnique de conception qui, contrairement à l'étude géotechnique préalable, n'est pas obligatoire, soit d'appliquer les techniques de construction prévues par le présent décret.

Il résulte de l'état des risques ci-annexé que les biens objet des présentes ne sont situés dans une zone d'aléa imposant la réalisation d'une telle étude.

Raccordement aux réseaux

Les frais de raccordement aux réseaux de distribution, notamment d'eau s'il existe, et d'électricité du terrain et de la construction à édifier par le preneur, dans la mesure où le raccordement n'existerait pas à ce jour, seront intégralement supportés par ce dernier, et à défaut de réseau d'assainissement collectif ce seront les frais de création d'un dispositif d'assainissement individuel qui seront à supporter par lui, et également le ou les taxes afférentes.

OBLIGATION D'ASSURANCE DE RESPONSABILITE ET DE DOMMAGES

Le **BENEFICIAIRE** reconnaît avoir été informé des dispositions des articles L 241-1, L 241-2, L 242-1, L 242-2, L 243-2 et L 243-3 du Code des assurances, desquelles il résulte notamment :

- en vertu de l'article L 241-1 que toute personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du Code civil doit être couverte par une assurance ;
- en vertu de l'article L 241-2 que celui qui fait réaliser pour le compte d'autrui des travaux de construction doit être couvert par une assurance de responsabilité garantissant les dommages visés aux articles 1792 et 1792-2 du Code civil et résultant de son fait ;
- qu'il en est de même lorsque les travaux de construction sont réalisés en vue de la vente ;
- en vertu de l'article L 242-1 que toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de construction doit souscrire, avant l'ouverture du chantier, pour son compte ou celui des propriétaires successifs, une assurance garantissant, en dehors de toute recherche de responsabilités, le paiement des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1 du Code civil, les fabricants et importateurs ou le contrôleur technique sur le fondement de l'article 1792 du Code civil ;
- en vertu de l'article L 243-2 que lorsqu'un acte intervenant avant l'expiration du délai de dix ans prévu à l'article 1792-4-1 du Code civil a pour effet de transférer la propriété ou la jouissance du bien, quelle que soit la nature du contrat destiné à conférer ces droits, à l'exception toutefois des baux à loyer, mention doit être faite dans le corps de l'acte de l'existence ou de l'absence d'assurance ;

- en vertu de l'article L 243-3, que les infractions aux dispositions des articles L 241-1 à L 242-1 ci-dessus rapportées sont sanctionnées d'une amende et d'un emprisonnement ou de l'une ou l'autre de ces deux peines, sauf s'il s'agit d'une personne physique construisant un logement pour l'occuper elle-même ou le faire occuper par son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint.

Dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage

Le notaire soussigné a informé le preneur qu'un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage tel que visé par l'article L 4532-97 du Code du travail devra lui être remis par le coordonnateur des travaux lors de la réception de ceux-ci, et que ce dossier devra être transmis, lors de la prochaine mutation au nouveau propriétaire et un exemplaire devra être annexé à l'acte constatant cette mutation.

Toutefois, le notaire précise que ce dossier n'est pas obligatoire lorsque la construction est affectée à l'usage personnel du propriétaire, de son conjoint ou de ses ascendants ou descendants.

Conservation des factures des travaux

Le notaire rappelle au preneur la nécessité de conserver les factures des travaux et achats de matériaux, ainsi que tous autres documents s'y rapportant, notamment pour le cas de revente et éventuellement pour la mise en œuvre de l'assurance dommages-ouvrage dans le cadre de la garantie décennale.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Le bailleur déclare que l'immeuble présentement loué est libre de tout privilège, hypothèque d'aucune sorte ou autre droit réel de même nature faisant obstacle à l'exécution du présent contrat ainsi qu'il résulte de l'état hypothécaire en date du annexé.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens objet des présentes sont la propriété de la commune de CROLLES (Isère) ainsi qu'il résulte d'un dépôt de pièces portant acte confirmatif de propriété suivant reçu par Maître MARTINET notaire à CROLLES le 7 août 1992, publié au service de la publicité foncière de GRENOBLE 2 le 15 octobre 1992, volume 1992P, numéro 6120.

DECLARATIONS FISCALES

Le bailleur déclare ne pas opter pour la soumission du présent bail à construction à la taxe sur la valeur ajoutée, le loyer ci-dessus convenu devant à cet égard être regardé comme un loyer ni hors taxe, ni taxe sur la valeur ajoutée incluse.

En conséquence, le bail à construction objet des présentes ne sera donc pas soumis à la taxe sur la valeur ajoutée conformément aux dispositions de l'article 261 d 1Bis du code général des Impôts.

Le bail à construction est exonéré de la taxe de la publicité foncière en vertu de l'article 743 1° du Code général des impôts,

Les Parties déclarent que :

- La valeur initiale des constructions est d'un montant de 4 000 000,00 HT,
- La valeur résiduelle des constructions à remettre en fin de bail est estimée à un montant de +++++.

DISPENSE DU DROIT D'ENREGISTREMENT

Conformément à l'article 3 quinquies de la loi de finances du 1^{er} janvier 2023, les baux à durée limitée de plus de douze ans sont exonérés du droit d'enregistrement.

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière prévue à l'article 879 du Code général des impôts, les parties déclarent que la valeur cumulée des loyers et la valeur résiduelle des constructions en fin de bail sont évaluées, en ce qui

concerne les biens du ressort de ce service de publicité foncière, pour la durée du bail, à .

FORMALITE FUSIONNEE

Ce bail sera soumis à la formalité fusionnée, aux frais du preneur, dans le mois de sa date, auprès du service de la publicité foncière de GRENOBLE 3 avec exonération de la taxe de publicité foncière en application des dispositions de l'article 743 1° du Code général des impôts.

INSCRIPTIONS

Si lors de l'accomplissement de cette formalité l'existence d'inscription(s) grevant le terrain présentement loué du chef du bailleur ou des précédents propriétaires se révélait, le bailleur devra rapporter les mainlevées et justificatifs de radiation dans le mois de la dénonciation amiable qui lui aura été faite au domicile ci-après élu de l'état contenant la ou les inscriptions.

POUVOIRS

Pour l'accomplissements des formalités de publicité foncière, 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 dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes, notamment pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires et cadastraux et ceux de l'état civil, et rectifier, s'il y a lieu, toute désignation et toute origine de propriété.

COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au bailleur.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes, et de leurs suites s'il y a lieu, sont à la charge du preneur, qui s'y oblige.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leurs demeure ou siège respectif.

MEDIATION

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <https://www.mediation.notaires.fr>.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes seront supportés par la Communauté de Communes Le Grésivaudan.

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 RECIPROQUE

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 DONNEES 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 et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union 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 personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles 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. Elles 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 personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les 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 LIE 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 en-tête 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.

PROJET NON DÉFINITIF



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction départementale des Finances publiques de l'Isère

Pôle d'Évaluation Domaniale

8 rue de Belgrade BP 1126

38022 GRENOBLE Cedex 1

téléphone : 04 76 70 85 33

mél. : ddip38.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Jean-Jacques ARDITTI

téléphone : 06 14 74 94 08

mél. : jean-jacques.arditti@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 23364833

Réf OSE : 2025-38140-25093

Envoyé en préfecture le 08/07/2025

Reçu en préfecture le 08/07/2025

Publié le 08/07/2025

ID : 038-213801400-20250704-DELIB50_2025-DE

73001-1-8D
SLOW



FINANCES PUBLIQUES

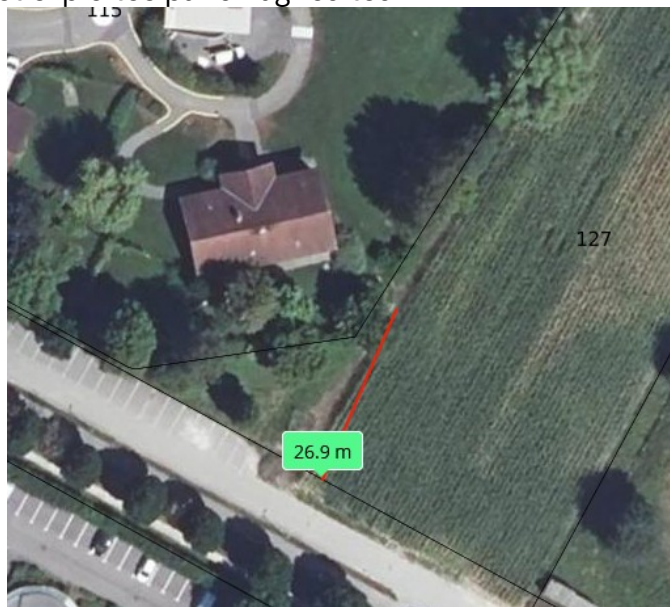
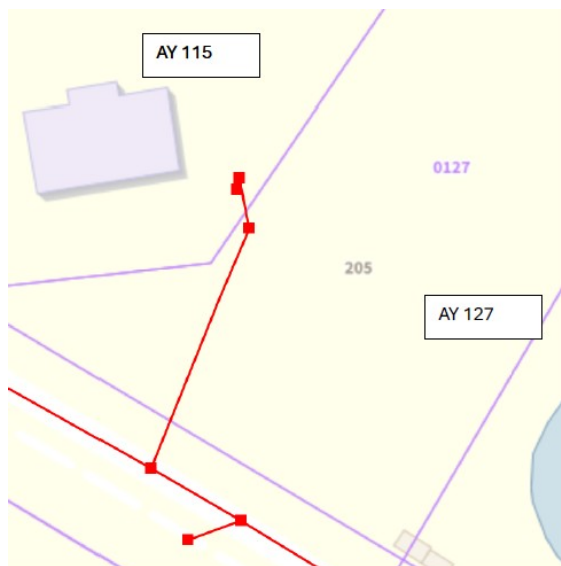
Grenoble, le 30/04/2025

Le Directeur départemental à

COMMUNE DE CROLLES

LETTRE – AVIS DU DOMAINE

Objet : Instauration d'une servitude de passage de réseau d'eaux usées sur un terrain du domaine privé communal constructible actuellement nu et exploitée par un agriculteur



Par demande du 01/04/2025, vous avez sollicité notre avis sur la valeur de la servitude de réseau d'eaux usées qui viendra grever la parcelle AY 127 appartenant à la commune de Crolles .La servitude est à créer au profit de la parcelle AY 115 en régularisation de la situation existante. Elle consistera en une bande de 2 m de large sur le tracé du réseau existant (sur une profondeur de 2m) et sur une longueur d'environ 27 m.

Habituellement, ENEDIS propose un montant de 2 € / m² pour des servitudes d'enfouissement de canalisations électriques souterraines. On retrouve par exemple cette valeur dans les dossiers : 2020-38140V1218 , 2020-38140V1381, 2021-38140-42922, 2023-38140-63090 et 2024-38140-69694

Comme dans ces dossiers, cette valeur de 2 € / m² peut être retenue pour la servitude de réseau d'eaux usées soit une valeur vénale pour l'emprise totale de (2 x 27) 54 m² de :

$54 \times 2 = \underline{100 \text{ € [arrondie]}}$

La présente lettre-avis est valable 12 mois.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques
et par délégation,



L'inspecteur des Finances publiques
Jean-Jacques ARDITTI

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 20/09/2024

Direction départementale des Finances Publiques de l'Isère

Pôle d'Évaluation Domaniale de l'Isère

8 rue de Belgrade BP 1126

38022 GRENOBLE Cedex 1

téléphone : 04 11 25 77 07

mél. : ddip38.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques de l'Isère

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Jean-Jacques ARDITTI

Courriel : jean-jacques.arditti@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 14 74 94 08

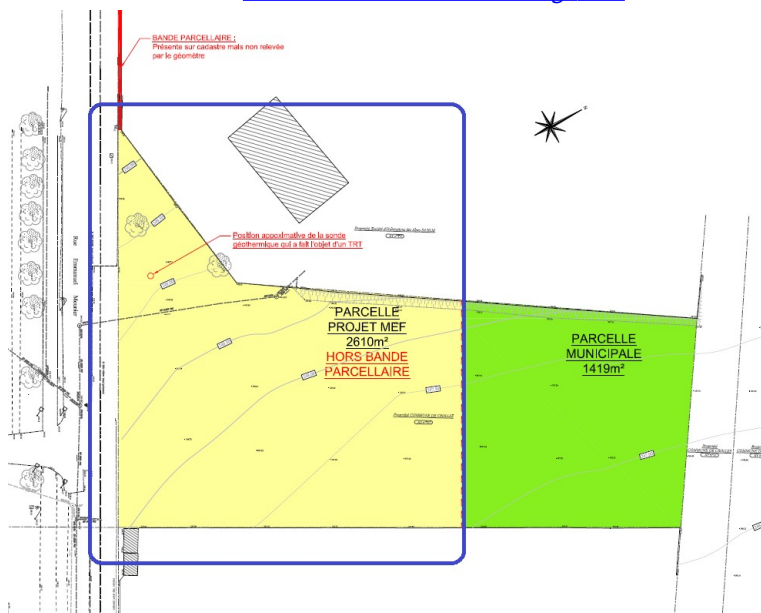
COMMUNE DE CROLLES

Réf. DS : 18820468

Réf. OSE : 2024-38140-53039

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE / VALEUR LOCATIVE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr](https://collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien : Redevance bail à construction

Adresse du bien : BP 11 – CROLLES

Valeur : Pas de redevance [la redevance à l'euro symbolique proposée dans le cadre du bail à construction avec la communauté de communes Le Grésivaudan (preneur) est donc admise].

1. CONSULTANT

affaire suivie par : CARNIE Olivia (04 76 92 79 27) carnie.o@ville-crolles.fr

2. DATES

de consultation :	12/07/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	30/08/2024

3. OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1 Nature de l'opération

Cession :	☐
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	Bail à construction

3.2 Nature de la saisine

Réglementaire :	☐
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3 Projet et prix envisagé

Cession à bail d'une partie (2 610 m²) d'une parcelle actuellement non bâtie d'une contenance totale de 4 175 m² pour un projet de construction d'une Maison Emploi Formation porté par la Communauté de Communes Le Grésivaudan. Le surplus reste propriété communale avec création de servitudes au profit de la commune pour passages tous véhicules, et passages réseaux.

La redevance proposée pour le bail à construction d'une durée de 99 ans est l'euro symbolique.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 . DESCRIPTION DU BIEN

4.1 Situation générale

La commune de Crolles s'étend sur 14,2 km² et compte 8 293 habitants soit une densité de 583,6 habitants par km².

Elle est située sur la rive droite de l'Isère à 255 mètres d'altitude et 16 km au nord-est de Grenoble. Crolles est une commune du parc naturel régional de la Chartreuse et fait partie de la Communauté de communes du Pays du Grésivaudan.

4.2 Situation particulière environnement - accessibilité - voirie et réseau

Le long de la rue Emmanuel Mounier, à proximité de tous les réseaux.

4.3 Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse / lieu-dit	Superficie	Emprise à détacher	Nature réelle
Crolles	AY127	Pré Blanc	4 175 m ²	2 160 m ²	terrain à bâtir
TOTAL			4 175 m ²	2 160 m ²	

4.4 Descriptif

Parcelle sise à côté de l'Institut Médico Éducatif Le Hameau et en face de la Maison Familiale Rurale

4.5 Surfaces du bâti

Néant

5 . SITUATION JURIDIQUE

5.1 Propriété de l'immeuble

Commune de Crolles

5.2 Conditions d'occupation

Libre

6 . URBANISME

UDr au PLU de la commune de Crolles dont la dernière procédure a été approuvée le 29/03/2023



7 . MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur de la redevance est déterminée par la méthode de l'apport net (ou de l'apport foncier) qui repose sur le principe selon lequel l'immobilisation du terrain par le bailleur doit être rémunérée mais est compensée par l'entrée des constructions dans son patrimoine en fin de bail.

L'apport net du bailleur est l'écart entre la valeur vénale du bien apporté par le bailleur et l'apport du preneur actualisé sur la durée du bail.

La redevance est la rémunération de cet écart quand il est positif .

Principe du calcul :

A_B : apport du bailleur = valeur du bien (terrain et/ou constructions) donné à bail

C : apport du preneur = valeur des constructions (ou travaux) à réaliser selon le bail

On considère que la valeur de ces constructions ou valorisations serait la même à la fin du bail et on détermine le montant C_0 à placer aujourd'hui au taux « a » pour obtenir ce montant en fin de bail :
 $C_0 = C \cdot (1 + a)^{-n}$

Apport net du bailleur : $A_N = A_B - C_0$

Redevance annuelle : elle correspond à l'apport net, s'il est positif, auquel on applique le taux de rendement correspondant au type de bien soumis au bail

$R_A = A_N \cdot t$ t est le taux de rendement

Redevance capitalisée : c'est la somme de toutes les redevances à venir, actualisées à la date de signature du bail selon le principe de C_0 :

$$R_C = R_A + R_A \cdot (1 + a)^{-1} + R_A \cdot (1 + a)^{-2} + \dots + R_A \cdot (1 + a)^{-n}$$

$$R_C = R_A \cdot [1 - (1 + a)^{-n}] / a$$

Cette redevance ne peut pas être supérieure à la valeur du bien soumis au bail.

Cette redevance calculée est comparée à la redevance proposée par le preneur.

8 . MÉTHODE COMPARATIVE

8.1 Détermination des apports

Apport du bailleur : Terrain à bâtir en zone UDr

Il y a peu de terrains en zone UDr qui se sont vendus récemment sur la commune de Crolles. On trouve cependant trois parcelles très proches (AY 213, AY 215, AY 216) qui ont été cédés le 27/11/2020 par la commune à la Maison familiale Rurale (référence de l'acte : 2020P09212) :

Désignation

A CROLLES (ISÈRE) 38920 lieudit « Les Vorses »,
 Une parcelle de terrain à bâtir. .
 Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AY	213	Les Vorses	00 ha 08 a 33 ca
AY	215	Les Vorses	00 ha 06 a 18 ca
AY	216	Les Vorses	00 ha 05 a 45 ca

Ces trois parcelles d'une superficie totale de (833 + 618 + 545 =) 1 996 m² ont été vendues pour un prix de 49 900 euros HT soit un prix HT au m² égal à 49 900 / 1 996 = 25 €.

La vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de **CINQUANTE-CINQ MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-NEUF EUROS ET UN CENTIME (55 289,01 EUR)**.

Ce prix s'entend taxe sur la valeur ajoutée sur la marge comprise.

L'acquisition par le **VENDEUR** n'a pas ouvert de droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée, mais, ce dernier entrant dans le champ d'application de l'article 256 A du Code général des impôts et compte tenu des dispositions de l'article 268 du même Code, la cession est soumise à la taxe sur la valeur ajoutée sur la marge. Le montant de la taxe sur la valeur ajoutée sur la marge fournie par le **VENDEUR** s'élève à CINQ MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-NEUF EUROS ET UN CENTIME (5 389,01 EUR).

Le **VENDEUR** est informé que l'administration fiscale ainsi que le Conseil d'État considèrent que seules les mutations d'immeubles acquis et revendus en conservant une identité de qualification peuvent être soumises à la taxe sur la valeur ajoutée sur la marge.

Le prix hors taxe sur la valeur ajoutée sur la marge s'élève à QUARANTE-NEUF MILLE NEUF CENTS EUROS (49 900,00 EUR).

C'est cette valeur qui sera retenue pour valoriser l'apport du bailleur soit pour les 2 160 m² à détacher : $25 \times 2160 = 54\,000$ euros

Apport du bailleur : 54 000 €

Apport du preneur : les travaux d'édification de la future Maison Emploi Formation portés par la Communauté de Communes Le Grésivaudan sont estimés à 3 600 000 euros.

Apport du preneur : 3 600 000 €

8.2 Détermination du taux d'actualisation : 4,24 %

Le taux d'actualisation se compose de 3 éléments distincts :

- le taux sans risque
- une prime de secteur immobilier
- une prime de risque liée à l'immeuble

Le taux sans risque :

Il conviendrait en principe de retenir une OAT d'une durée proche de la durée du bail. Toutefois, les adjudications relatives à des OAT de très longue durée étant peu fréquentes, il est proposé de se référer au taux moyen de l'indice TEC 10 (Taux à Échéance Constante) du jour ou lissé, qui reflète le taux de l'OAT à 10 ans.

À titre indicatif, le taux à 10 ans pourra être augmenté des écarts moyens constatés sur une longue période d'observation, ce qui donne une bonne approximation des taux sans risque à longue échéance.

L'écart entre les échéances décroît avec l'allongement de la durée, conformément à la courbe des taux sans risque.

Le taux retenu par le service du TEC 10 est de 2,60 % avec une correction de 0,85 % (+ 0,01 % par an au-dessus de 50 ans soit $0,01 \times 49 = +0,49\%$ = **1,34 %** pour tenir compte de la durée du bail de 99 ans :

TEC 10	
+	Pour une durée de
0,45%	15 ans
0,65%	20 ans
0,75%	25 ans
0,80%	30 ans
0,85%	50 ans

au-dessus de 50 ans : +0,01 % par an

Soit un taux sans risque de 3,94 % pour 99 ans

La prime de secteur immobilier : ou de liquidité qui prend en compte :

- la moindre liquidité du placement immobilier comparée aux autres formes d'investissements ou de placements (actions et obligations cotées par exemple) ;
- le caractère très peu liquide des droits du bailleur et du preneur dans un bail emphytéotique comparativement aux autres biens immobiliers.

La liquidité des actifs désigne la facilité avec laquelle l'actif peut être échangé sur le marché. Le niveau de cette prime est délicat à fixer. Il est proposé de retenir à ce titre une prime de 0,20 % à 0,50 %. Cette prime n'est pas toujours considérée comme pertinente lorsque la cession aboutit à la confusion des droits et donc à la fin du bail. En effet, dans cette hypothèse, le bien pourra être mis sur le marché en pleine propriété.

Bail de 99 ans, une **prime d'illiquidité de 0,30 %** peut être retenue.

Soit un taux d'actualisation égal à 2,6 + 0,85 + 0,49 + 0,3 = 4,24 %

3. La prime de risque liée à l'immeuble : qui regroupe (liste non exhaustive) :

- la demande générale du marché sur le type de bien faisant l'objet du bail
- le risque lié à l'appréciation qualitative du bien sur son marché,
- le risque/avantage lié à la situation géographique,
- le risque lié aux qualités techniques et physiques de l'immeuble,
- le risque de défaillance du preneur,
- le risque lié à l'appréciation de la valeur du bien en fin de bail.

Le choix de la prime de risque est délicat. La fourchette de prime retenue par les opérateurs peut varier de 0,20 à 3 % voire plus (5 %).

En pratique, le niveau retenu sera fonction de l'appréciation du risque lié à la valorisation future des constructions réalisées et au risque de défaillance du preneur. Au cas particulier le preneur étant la Communauté de communes Le Grésivaudan , les risques liés à la défaillance du preneur peuvent être considérés comme limités.

Remarque : l'introduction d'une prime de risque dans le taux d'actualisation revient indirectement à réduire la valeur estimée.

8.1 Détermination du taux de rendement locatif : 3,75 %

Il s'agit du taux de rendement locatif du fait de la mise à disposition de l'immeuble. Ce taux est égal à la rentabilité qu'est en droit d'attendre le propriétaire s'il mettait à la location son immeuble. Selon les praticiens, le taux à retenir est prioritairement le taux applicable aux biens apportés par le bailleur (logements), aux biens apportés par le preneur (néant) ou taux de placement financier (emprunt).

À défaut de référence, il est admis que le taux de capitalisation des terrains à bâtir est de l'ordre de 5 % (un abattement de 25 % sera appliqué soit pour la prise en charge des frais) , soit un taux final égal à :

$$5 \% - 25 \% = 5 \% \times 0,75 = \underline{\underline{3,75 \%}}$$

9 . DÉTERMINATION DE LA REDEVANCE

Éléments du bail			Taux			Méthode de l'apport net		
Durée du bail	n	99 ans	Taux de vétusté	e	1,00%	Valeur apport du preneur : fin de période	V _f	9 640 921 €
						Valeur apport du preneur : début de période	V _d	158 020 €
						Apport net du bailleur	A	-104 020 €
						Redevance annuelle	R	pas de redevance
						Redevance « capitalisée » retenue	RC	
						Redevance « capitalisée » calculée	R ₀	
Apport du preneur			Taux d'intérêt					
Valeur des constructions	C	3 600 000 €	TEC		2,60%			
Ou travaux			Correction		1,34%			
			Prime de faible liquidité		0,30%			
			Prime de risque		0,00%			
			TOTAL	a	4,24%			
Apport du bailleur								
Valeur du terrain	T	54 000 €						
Ou constructions								
			Taux de rendement locatif					
			Observé		5,00%			
			Abattement		25%			
			Retenu	r	3,75%			
			Taux de capitalisation de la redevance					
					4,24%			

La redevance proposée (à l'euro symbolique) est conforme à l'évaluation par la méthode de l'apport net et, en conséquence, celle-ci est admise.

10 . DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 .OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

12 . COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur et par délégation,



Jean-Jacques ARDITTI

Inspecteur des Finances Publiques

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 20/09/2024

Direction départementale des Finances Publiques de l'Isère

Pôle d'Évaluation Domaniale de l'Isère

8 rue de Belgrade BP 1126

38022 GRENOBLE Cedex 1

téléphone : 04 11 25 77 07

mél. : ddip38.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques de l'Isère

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Jean-Jacques ARDITTI

Courriel : jean-jacques.arditti@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 14 74 94 08

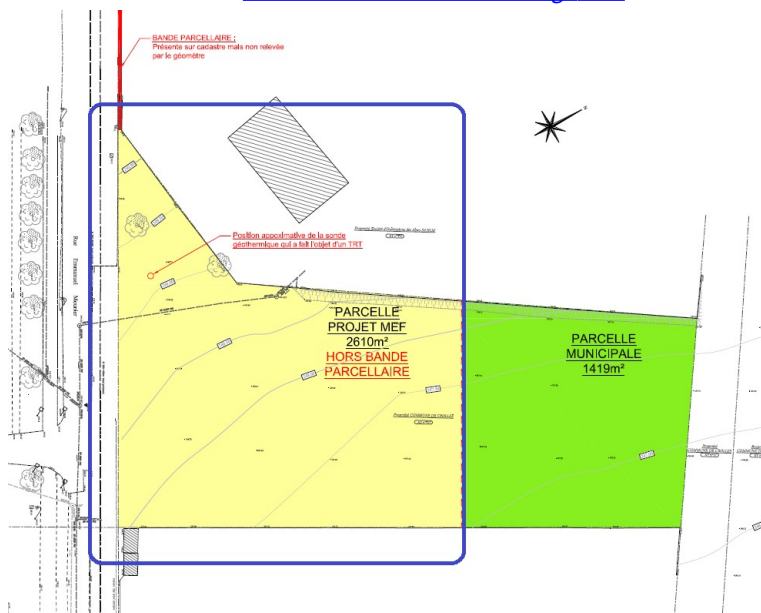
COMMUNE DE CROLLES

Réf. DS : 18820468

Réf. OSE : 2024-38140-53039

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE / VALEUR LOCATIVE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr](https://collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien : Redevance bail à construction

Adresse du bien : BP 11 – CROLLES

Valeur : Pas de redevance [la redevance à l'euro symbolique proposée dans le cadre du bail à construction avec la communauté de communes Le Grésivaudan (preneur) est donc admise].

1. CONSULTANT

affaire suivie par : CARNIE Olivia (04 76 92 79 27) carnie.o@ville-crolles.fr

2. DATES

de consultation :	12/07/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	30/08/2024

3. OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1 Nature de l'opération

Cession :	☐
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	Bail à construction

3.2 Nature de la saisine

Réglementaire :	☐
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3 Projet et prix envisagé

Cession à bail d'une partie (2 610 m²) d'une parcelle actuellement non bâtie d'une contenance totale de 4 175 m² pour un projet de construction d'une Maison Emploi Formation porté par la Communauté de Communes Le Grésivaudan. Le surplus reste propriété communale avec création de servitudes au profit de la commune pour passages tous véhicules, et passages réseaux.

La redevance proposée pour le bail à construction d'une durée de 99 ans est l'euro symbolique.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 . DESCRIPTION DU BIEN

4.1 Situation générale

La commune de Crolles s'étend sur 14,2 km² et compte 8 293 habitants soit une densité de 583,6 habitants par km².

Elle est située sur la rive droite de l'Isère à 255 mètres d'altitude et 16 km au nord-est de Grenoble. Crolles est une commune du parc naturel régional de la Chartreuse et fait partie de la Communauté de communes du Pays du Grésivaudan.

4.2 Situation particulière environnement - accessibilité - voirie et réseau

Le long de la rue Emmanuel Mounier, à proximité de tous les réseaux.

4.3 Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse / lieu-dit	Superficie	Emprise à détacher	Nature réelle
Crolles	AY127	Pré Blanc	4 175 m ²	2 160 m ²	terrain à bâtir
TOTAL			4 175 m ²	2 160 m ²	

4.4 Descriptif

Parcelle sise à côté de l'Institut Médico Éducatif Le Hameau et en face de la Maison Familiale Rurale

4.5 Surfaces du bâti

Néant

5 . SITUATION JURIDIQUE

5.1 Propriété de l'immeuble

Commune de Crolles

5.2 Conditions d'occupation

Libre

6 . URBANISME

UDr au PLU de la commune de Crolles dont la dernière procédure a été approuvée le 29/03/2023



7 . MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur de la redevance est déterminée par la méthode de l'apport net (ou de l'apport foncier) qui repose sur le principe selon lequel l'immobilisation du terrain par le bailleur doit être rémunérée mais est compensée par l'entrée des constructions dans son patrimoine en fin de bail.

L'apport net du bailleur est l'écart entre la valeur vénale du bien apporté par le bailleur et l'apport du preneur actualisé sur la durée du bail.

La redevance est la rémunération de cet écart quand il est positif .

Principe du calcul :

A_B : apport du bailleur = valeur du bien (terrain et/ou constructions) donné à bail

C : apport du preneur = valeur des constructions (ou travaux) à réaliser selon le bail

On considère que la valeur de ces constructions ou valorisations serait la même à la fin du bail et on détermine le montant C_0 à placer aujourd'hui au taux « a » pour obtenir ce montant en fin de bail :
 $C_0 = C \cdot (1 + a)^{-n}$

Apport net du bailleur : $A_N = A_B - C_0$

Redevance annuelle : elle correspond à l'apport net, s'il est positif, auquel on applique le taux de rendement correspondant au type de bien soumis au bail

$R_A = A_N \cdot t$ t est le taux de rendement

Redevance capitalisée : c'est la somme de toutes les redevances à venir, actualisées à la date de signature du bail selon le principe de C_0 :

$$R_C = R_A + R_A \cdot (1 + a)^{-1} + R_A \cdot (1 + a)^{-2} + \dots + R_A \cdot (1 + a)^{-n}$$

$$R_C = R_A \cdot [1 - (1 + a)^{-n}] / a$$

Cette redevance ne peut pas être supérieure à la valeur du bien soumis au bail.

Cette redevance calculée est comparée à la redevance proposée par le preneur.

8 . MÉTHODE COMPARATIVE

8.1 Détermination des apports

Apport du bailleur : Terrain à bâtir en zone UDr

Il y a peu de terrains en zone UDr qui se sont vendus récemment sur la commune de Crolles. On trouve cependant trois parcelles très proches (AY 213, AY 215, AY 216) qui ont été cédés le 27/11/2020 par la commune à la Maison familiale Rurale (référence de l'acte : 2020P09212) :

Désignation

A CROLLES (ISÈRE) 38920 lieudit « Les Vorses »,
 Une parcelle de terrain à bâtir. .
 Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AY	213	Les Vorses	00 ha 08 a 33 ca
AY	215	Les Vorses	00 ha 06 a 18 ca
AY	216	Les Vorses	00 ha 05 a 45 ca

Ces trois parcelles d'une superficie totale de (833 + 618 + 545 =) 1 996 m² ont été vendues pour un prix de 49 900 euros HT soit un prix HT au m² égal à 49 900 / 1 996 = 25 €.

La vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de **CINQUANTE-CINQ MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-NEUF EUROS ET UN CENTIME (55 289,01 EUR)**.

Ce prix s'entend taxe sur la valeur ajoutée sur la marge comprise.

L'acquisition par le **VENDEUR** n'a pas ouvert de droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée, mais, ce dernier entrant dans le champ d'application de l'article 256 A du Code général des impôts et compte tenu des dispositions de l'article 268 du même Code, la cession est soumise à la taxe sur la valeur ajoutée sur la marge. Le montant de la taxe sur la valeur ajoutée sur la marge fournie par le **VENDEUR** s'élève à CINQ MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-NEUF EUROS ET UN CENTIME (5 389,01 EUR).

Le **VENDEUR** est informé que l'administration fiscale ainsi que le Conseil d'État considèrent que seules les mutations d'immeubles acquis et revendus en conservant une identité de qualification peuvent être soumises à la taxe sur la valeur ajoutée sur la marge.

Le prix hors taxe sur la valeur ajoutée sur la marge s'élève à QUARANTE-NEUF MILLE NEUF CENTS EUROS (49 900,00 EUR).

C'est cette valeur qui sera retenue pour valoriser l'apport du bailleur soit pour les 2 160 m² à détacher : $25 \times 2160 = 54\,000$ euros

Apport du bailleur : 54 000 €

Apport du preneur : les travaux d'édification de la future Maison Emploi Formation portés par la Communauté de Communes Le Grésivaudan sont estimés à 3 600 000 euros.

Apport du preneur : 3 600 000 €

8.2 Détermination du taux d'actualisation : 4,24 %

Le taux d'actualisation se compose de 3 éléments distincts :

- le taux sans risque
- une prime de secteur immobilier
- une prime de risque liée à l'immeuble

Le taux sans risque :

Il conviendrait en principe de retenir une OAT d'une durée proche de la durée du bail. Toutefois, les adjudications relatives à des OAT de très longue durée étant peu fréquentes, il est proposé de se référer au taux moyen de l'indice TEC 10 (Taux à Échéance Constante) du jour ou lissé, qui reflète le taux de l'OAT à 10 ans.

À titre indicatif, le taux à 10 ans pourra être augmenté des écarts moyens constatés sur une longue période d'observation, ce qui donne une bonne approximation des taux sans risque à longue échéance.

L'écart entre les échéances décroît avec l'allongement de la durée, conformément à la courbe des taux sans risque.

Le taux retenu par le service du TEC 10 est de 2,60 % avec une correction de 0,85 % (+ 0,01 % par an au-dessus de 50 ans soit $0,01 \times 49 = +0,49\%$ = **1,34 %** pour tenir compte de la durée du bail de 99 ans :

TEC 10	
+	Pour une durée de
0,45%	15 ans
0,65%	20 ans
0,75%	25 ans
0,80%	30 ans
0,85%	50 ans

au-dessus de 50 ans : +0,01 % par an

Soit un taux sans risque de 3,94 % pour 99 ans

La prime de secteur immobilier : ou de liquidité qui prend en compte :

- la moindre liquidité du placement immobilier comparée aux autres formes d'investissements ou de placements (actions et obligations cotées par exemple) ;
- le caractère très peu liquide des droits du bailleur et du preneur dans un bail emphytéotique comparativement aux autres biens immobiliers.

La liquidité des actifs désigne la facilité avec laquelle l'actif peut être échangé sur le marché. Le niveau de cette prime est délicat à fixer. Il est proposé de retenir à ce titre une prime de 0,20 % à 0,50 %. Cette prime n'est pas toujours considérée comme pertinente lorsque la cession aboutit à la confusion des droits et donc à la fin du bail. En effet, dans cette hypothèse, le bien pourra être mis sur le marché en pleine propriété.

Bail de 99 ans, une **prime d'illiquidité de 0,30 %** peut être retenue.

Soit un taux d'actualisation égal à $2,6 + 0,85 + 0,49 + 0,3 = 4,24 \%$

3. La prime de risque liée à l'immeuble : qui regroupe (liste non exhaustive) :

- la demande générale du marché sur le type de bien faisant l'objet du bail
- le risque lié à l'appréciation qualitative du bien sur son marché,
- le risque/avantage lié à la situation géographique,
- le risque lié aux qualités techniques et physiques de l'immeuble,
- le risque de défaillance du preneur,
- le risque lié à l'appréciation de la valeur du bien en fin de bail.

Le choix de la prime de risque est délicat. La fourchette de prime retenue par les opérateurs peut varier de 0,20 à 3 % voire plus (5 %).

En pratique, le niveau retenu sera fonction de l'appréciation du risque lié à la valorisation future des constructions réalisées et au risque de défaillance du preneur. Au cas particulier le preneur étant la Communauté de communes Le Grésivaudan , les risques liés à la défaillance du preneur peuvent être considérés comme limités.

Remarque : l'introduction d'une prime de risque dans le taux d'actualisation revient indirectement à réduire la valeur estimée.

8.1 Détermination du taux de rendement locatif : 3,75 %

Il s'agit du taux de rendement locatif du fait de la mise à disposition de l'immeuble. Ce taux est égal à la rentabilité qu'est en droit d'attendre le propriétaire s'il mettait à la location son immeuble. Selon les praticiens, le taux à retenir est prioritairement le taux applicable aux biens apportés par le bailleur (logements), aux biens apportés par le preneur (néant) ou taux de placement financier (emprunt).

À défaut de référence, il est admis que le taux de capitalisation des terrains à bâtir est de l'ordre de 5 % (un abattement de 25 % sera appliqué soit pour la prise en charge des frais) , soit un taux final égal à :

$$5 \% - 25 \% = 5 \% \times 0,75 = \underline{\underline{3,75 \%$$

9 . DÉTERMINATION DE LA REDEVANCE

Éléments du bail			Taux			Méthode de l'apport net		
Durée du bail	n	99 ans	Taux de vétusté	e	1,00%	Valeur apport du preneur : fin de période	V _f	9 640 921 €
						Valeur apport du preneur : début de période	V _d	158 020 €
						Apport net du bailleur	A	-104 020 €
						Redevance annuelle	R	pas de redevance
						Redevance « capitalisée » retenue	RC	
						Redevance « capitalisée » calculée	R ₀	
Apport du preneur			Taux d'intérêt					
Valeur des constructions	C	3 600 000 €	TEC		2,60%			
Ou travaux			Correction		1,34%			
			Prime de faible liquidité		0,30%			
			Prime de risque		0,00%			
			TOTAL	a	4,24%			
Apport du bailleur								
Valeur du terrain	T	54 000 €						
Ou constructions								
			Taux de rendement locatif					
			Observé		5,00%			
			Abattement		25%			
			Retenu	r	3,75%			
			Taux de capitalisation de la redevance					

La redevance proposée (à l'euro symbolique) est conforme à l'évaluation par la méthode de l'apport net et, en conséquence, celle-ci est admise.

10 . DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 .OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

12 . COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur et par délégation,



Jean-Jacques ARDITTI

Inspecteur des Finances Publiques