

PROJET

5683802
F/KB/

**L'AN DEUX MILLE QUINZE,
LE
A NICE (Alpes-Maritimes), 31 Avenue Jean Médecin, en l'Office Notarial
ci-après nommé,
Maître Daphné de BOYSSON-FERRE, Notaire Associé de la Société
Civile Professionnelle titulaire d'un Office Notarial à NICE (Alpes-Maritimes), 31
Avenue Jean Médecin ,**

**A reçu le présent acte contenant
- AVENANT AU BAIL EMPHYTEOTIQUE DU 10 NOVEMBRE 2005
- BAIL EMPHYTEOTIQUE**

A LA REQUETE DE

- « BAILLEUR » :

COMMUNE DE TOURRETTES, département du VAR, identifiée au SIREN sous le numéro 21830138000018.

Représentée par son Maire en exercice Monsieur le Maire Camille BOUGE,

Spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du **17 septembre 2014**, reçue en Préfecture du VAR et régulièrement affichée, ainsi que Monsieur le Maire le déclare.

La copie certifiée conforme du procès-verbal de ladite délibération est demeurée ci-**annexée**

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

- « PRENEUR »- :

La Société dénommée **ERILIA**, Société anonyme d'HLM au capital de 117.000 EUR, dont le siège est à MARSEILLE (13291), 72 Bis rue Perrin Solliers, identifiée au SIREN sous le numéro 058811670 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE .

En vertu des pouvoirs qui lui ont été spécialement conférés à l'effet des présentes par Monsieur Bernard RANVIER, Directeur Général de la société, aux termes d'une délégation de pouvoirs en date à MARSEILLE du **xx, ci-annexés**

Monsieur Bernard RANVIER ayant été nommé aux fonctions de Directeur Général de la Société aux termes d'une délibération du conseil d'administration de ladite société en date du 13 juin 2014, lui-même habilité à donner pouvoir aux termes d'une délibération du conseil d'administration de ladite société du 13 juin 2014

Dénommé ci-après par le vocable "LE PRENEUR".

LESQUELS, préalablement aux conventions faisant l'objet des présentes ont exposé ce qui suit :

EXPOSE

I- BAIL EMPHYTEOTIQUE DU 10 NOVEMBRE 2005

Suivant acte reçu aux présentes minutes le 10 novembre 2005 publié au service de la publicité foncière DRAGUIGNAN 2 le 20 décembre 2005 volume 2005P numéro 13626

La COMMUNE de TOURRETTES

A consenti

A la société ERILIA

Un bail emphytéotique sur un terrain faisant partie de son Domaine privé, sis à TOURRETTES (VAR) 83440 quartier Les Terrassones, cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
F	1054	Les Terrassones	01ha91a69ca

Etant ici précisé que la Commune de TOURRETTES est propriétaire dudit bien pour l'avoir acquis suivant acte susvisé reçu par Matira LETOUBLON Notaire à NICE, 23 boulevard Gambetta, le 15 octobre 2004 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière DRAGUIGNAN 2, le 24 novembre 2004 volume 2004 P, numéro 12331. Suivi d'acte rectificatif reçu par ledit Maître LETOUBLON en date du 8 juillet 2005 dont une expédition a été publiée au service de la publicité foncière DRAGUIGNAN 2 le 21 juillet 2005, volume 2005P, numéro 7577.

Ledit bail emphytéotique a été consenti et accepté pour une durée de SOIXANTE CINQ (65) ans qui a commencé à courir le 10 novembre 2005 pour se terminer le 9 novembre 2070.

Ledit bail a été conclu sous les diverses charges et conditions et notamment celles-ci-après littéralement reproduites :

5.1. Engagement de construction

Le PRENEUR s'oblige à édifier ou faire édifier à ses frais sur le terrain présentement loué la construction conforme au permis de construire dont il est fait état dans l'exposé qui précède. Il ne pourra apporter au projet de construction ainsi défini aucune modification d'exécution sans avoir obtenu par écrit l'accord du BAILLEUR à leur sujet, à l'exception toutefois de modifications de détail.

Le PRENEUR s'oblige à poursuivre l'édification de ladite construction jusqu'à son complet achèvement.

La construction devra être édifiée conformément aux règles de l'art, aux prescriptions réglementaires et aux obligations résultant du permis de construire.

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

5.2. Délai d'exécution des travaux

LE PRENEUR s'oblige à commencer les travaux et à les mener de telle manière que les constructions projetées soient totalement achevées dans les 24 mois à compter des présentes.

.....

5.3. Détermination de l'achèvement.

L'obligation d'achever les constructions qui Incombe au PRENEUR comporte, pour ce dernier, celle de déposer auprès des services compétents, le moment venu, la déclaration d'achèvement prévue par l'article R.460-1 du Code d'urbanisme.

Nonobstant la date à laquelle cette déclaration d'achèvement aura été faite, il est formellement convenu entre le BAILLEUR et le PRENEUR que l'opération de construction projetée ne sera réputée achevée que lorsque 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 appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions des présentes ne seront pas pris en considération lorsqu'ils n'auront pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendront pas les ouvrages ou les éléments ci-dessus impropres à leur utilisation.

Le BAILLEUR disposera d'un délai de DEUX MOIS à compter de la réception de la Déclaration d'achèvement de travaux pour vérifier la réalité de l'achèvement tel qu'il a été ci-dessus défini.

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 des constructions projetées.

5.4 Détermination de la conformité

Le PRENEUR s'oblige à faire toute diligence pour obtenir dans les plus brefs délais le certificat de conformité prévu par la réglementation relative aux permis de construire.

La constatation de la conformité du programme réalisé avec les dispositions des présentes par le BAILLEUR résultera de la délivrance du certificat de conformité par ses services.

....

II- PERMIS DE CONSTRUIRE INITIAL

Suivant arrêté en date du 10 août 2004 la Commune de TOURRETTES a délivré à la société ERILIA un permis de construire sous le numéro PC 831 380 4CC 013 autorisant l'édification d'un programme immobilier comportant 24 logements à usage d'habitation i sur l'entier terrain cadastré section F numéro 1054.

Ledit arrêté a été reçu en Préfecture du Var le 19 août 2004.

Ce permis a fait l'objet d'un affichage régulier en mairie à compter du 10 août 2004, et d'un affichage régulier sur le terrain à compter du 17 septembre 2004, ainsi que cela résulte d'un procès-verbal de constat susvisé dressé par Maître Béatrice BLUM, huissier de justice, à DRAGUIGNAN (83300), Impasse Saint Henri.

III- ACHEVEMENT DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ont été achevées le 19 décembre 2007, tel que cela résulte de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux en date du 19 décembre 2007 dont copie est demeurée **annexée**.

IV- NOUVEAU PERMIS DE CONSTRUIRE

Après l'achèvement des constructions édifiées conformément au permis de construire numéro PC 831 380 4CC 013 en date du 10 aout 2004 et au bail susvisé, sur la parcelle F 1054, la société ERILIA a envisagé de réaliser sur le terrain restant un nouveau programme de construction de 25 logements à usage d'habitation individuelle.

Suivant arrêté en date du 19 mars 2013, la Commune de TOURRETTES a délivré à la société ERILIA un permis de construire autorisant l'édification d'un programme immobilier comportant 25 logements à usage d'habitation individuelle sur l'entier terrain cadastré section F numéro 1054.

Les prescriptions dudit arrêté sont ci-après littéralement reproduites :

**ARRETE accordant un permis de construire au nom de la commune de
Tourrettes**

Le maire de Tourrettes,

Vu la demande de permis de construire présentée le 21 décembre 2012 par la SA HLM ERILIA, représenté par VOGLIMACCI Hubert, 72 Rue Perrin Solliers, Marseille

Vu l'objet de la demande:

- pour la construction de 25 logements à usage d'habitation individuelle;*
- sur un terrain situé Chemin des Terrassonnes lieu-dit Les Terrassonnes, à Tourrettes (83440);*
- cadastré F 1054 d'une superficie de 19169 m2*
- pour une surface de plancher créée de 1 863 m2*

Vu le code de l'urbanisme

Vu les pièces complémentaires fournies en daté du 15/03/2013 (plan de masse complété avec distances par rapport aux voies et limites séparatives, pages 2, 5 et 12 du formulaire rectifiées, notice explicative rectifiée avec hauteur clôture à créer à 1,60 m)

Vu le POS approuvé par DCM du 10/09/86 mis en révision totale approuvée par DCM du 09/06/93 modifié successivement le 19/09/96, 18/12/97, 29/10/98, 29/10/98, 28/03/02 révisé par DCM le 05/12/05 et modifié par DCM des 07/03/06 et 06/02/2012

Vu le décret n° 2010-1255 du 22/10/2010 relatif à la délimitation des zones de sismicité du territoire français qui classe la commune de Tourettes en zone 3 (sismicité modérée);

Vu l'arrête du 22/10/2010 relatif a la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite à risque normal

Vu la carte d'aléa retrait-gonflement des argiles

Vu l'avis favorable d'ERDF en date du 19/02/2013;

Vu l'avis favorable de la Direction Régionale des Affaires Culturelles en date du 25/02/2013

Considérant que le permis de construire est 'délivré pour une puissance électrique de 25 X 12 monophasé maximum; . .

ARRETE

Article 1

Le permis dé construire est ACCORDE sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées à l'article 2.

Article 2

Règles parasismiques : la commune est classée en zone 3 (sismicité modérée) pour ce qui concerne le risque sismique.

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que la commune est concernée par un risque de retrait- gonflement d'argiles. En fonction des conditions météorologiques, les sols argileux peuvent varier de volume suite à une modification de leur teneur en eau. Ce phénomène est susceptible d'entraîner des dégâts importants et coûteux sur les constructions. Dans certains cas, une étude géotechnique et une étude de structure pourront être nécessaires pour déterminer les mesures à prendre selon la nature u sol, le contexte hydrogéologique et la configuration du terrain. Des informations sont disponibles sur le site «www.argiles.fr ».

Article 3

La puissance de raccordement électrique pour ce projet est de 25 X 12 KVA monophasé maximum.

Conformément à l'avis d'ERDF du 19/02)2013, le projet nécessite la création d'un poste de distribution publique sur le terrain. Le maitre d'ouvrage de l'opération devra se rapprocher d'ERDF afin de définir l'emplacement du poste de transformation.

Article 4

Toute découverte fortuite de vestiges archéologiques pouvant intéresser l'archéologie devra être déclarée sans délai au maire de la commune conformément à l'article LI 12-7 du code de la construction et de l'habitation ainsi qu'à l'article 47 du décret n° 2002-89 du 16janvier2002.

Article 5

Votre projet est soumis au d'aménagement départementale versement de la taxe d'aménagement communale, de la taxe d'aménagement départementale et de la redevance d'archéologie préventive.

Ce permis a fait l'objet d'un affichage ainsi qu'il résulte d'un procès verbal de constat établi par acte extra-judiciaire de la SCP SALORD-CHARLIER de VRAINVILLE- ANGOT, huissiers de justice à FREJUS, en date des 16 mai, 16 juin et 17 juillet 2013 attestant l'affichage sur le terrain. Un exemplaire de ce constat est demeuré **ci-annexé**

En outre, une attestation délivrée par la Mairie de TOURRETTES, le 20 aout 2013, certifiant que ledit permis de construire a été affiché en Mairie pendant une durée de deux mois à compter du 20 mars 2013, et qu'il n'a pas fait l'objet d'un recours ou retrait, est demeurée **ci-annexée**

V- PROCES-VERBAL DU CADASTRE

La parcelle cadastrée section F numéro 1054 a été divisée en deux nouvelles parcelles cadastrées savoir :

- section F numéro 1327 pour une contenance de 83a82ca : ladite parcelle correspondant à l'assiette foncière des constructions à édifier par ERILIA en exécution du permis de construire susvisé en date du 19 mars 2013
- et numéro 1328 pour une contenance de 1ha07a32ca : ladite parcelle correspondant à l'assiette foncière des constructions achevées par ERILIA en exécution du permis de construire susvisé en date du 10 août 2004

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par Jean-Michel AMAYENC, géomètre expert à FAYENCE, le 8 avril 2013 sous le numéro 1445 W.

Une copie de ce document est demeurée **annexée**

Ce document d'arpentage demeurera annexé à l'extrait cadastral modèle 1, délivré par le service du cadastre et qui sera déposé au service de la publicité foncière compétent avec la copie authentique des présentes destinée à être publiée.

VI- OBJET DES PRESENTES

Compte tenu du projet de construction autorisée suivant permis de construire susvisé,

Afin de préciser ces conditions de construction et d'achèvement

Les parties aux présentes ont décidé de :

- réduire l'assiette foncière du bail emphytéotique du 10 novembre 2005 à la parcelle cadastrée section F numéro 1328
- conclure un nouveau bail emphytéotique sur la parcelle cadastrée section F numéro 1327

CECI EXPOSE il est passé aux conventions objet des présentes.

AVENANT AU BAIL EMPHYTEOTIQUE DU 10 NOVEMBRE 2005

D'un commun accord, la Commune de TOURRETTES et la société ERILIA extraient de l'assiette foncière objet du bail susvisé du 10 novembre 2005 la parcelle sus désignée cadastrée section F numéro 1328.

En conséquence, l'assiette foncière objet dudit bail emphytéotique est réduite à la parcelle ci-après :

Terrain situé à TOURRETTES (VAR) 83440 quartier Les Terrassones, cadastré

Section	N°	Lieudit	Surface
F	1328	Les Terrassones	01ha07a32ca

Ladite parcelle cadastrée section F 1328 provenant d'une parcelle de plus grande superficie cadastrée section F numéro 1054, ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage dressé par Jean-Michel AMAYENC, géomètre expert à FAYENCE, le 8 avril 2013 sous le numéro 1445 W, tel qu'indiqué dans l'exposé qui précède.

Il n'est apporté aucune autre modification au bail à construction du 10 novembre 2005 qui est maintenu dans toutes ses conditions, et notamment sans réduction du loyer.

BAIL EMPHYTEOTIQUE

1- OBJET DES PRÉSENTES

Le BAILLEUR donne par les présents à BAIL EMPHYTÉOTIQUE au PRENEUR qui accepte, dans les termes des articles 1451-1 à L 451-13 du code Rural et sous les conditions qui vont suivre et primeront, en cas de contradiction, sur lesdits articles,

Un terrain à bâtir sis à TOURRETTES (VAR) 83440 quartier Les Terrassones, cadastré

Section	N°	Lieudit	Surface
F	1327	Les Terrassonnes	00ha83a82ca

Et le droit d'y édifier un immeuble d'une surface plancher d'environ 1.863m² en vertu du permis de construire susvisé.

Divisions foncière :

Ladite parcelle cadastrée section F 1327 provenant d'une parcelle de plus grande superficie cadastrée section F numéro 1054, ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage dressé par Jean-Michel AMAYENC, géomètre expert à FAYENCE, le 8 avril 2013 sous le numéro 1445 W, tel qu'indiqué dans l'exposé qui précède.

La parcelle cadastrée section F numéro 1054 provenant elle-même de la division de la parcelle cadastrée section F numéro 341 pour 5ha94a15ca, ainsi que cette division a été établie aux termes d'un document d'arpentage numéro 1122 E dressé par Monsieur AMAYENC, géomètre expert à FAYENCE en date du 17 novembre 2003.

Etant ici précisé que 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, cette exemption 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 en mairie.

Accès

L'accès audit terrain se fait, savoir :

- par une voie prenant naissance sur la parcelle F 1019 et traversant d'Est en Ouest la parcelle contiguë cadastrée section F numéro 143 (anciennement F1053), le long de la limite avec la parcelle 1054, laquelle parcelle F 143 dépendant également du domaine privé de la commune de TOURRETTES. Le droit de passage sur cette voie a été consenti aux termes de l'acte susvisé du 10 novembre 2005, dans les conditions rapportées dans la suite des présentes

- ainsi que par une voie partant de la parcelle objet du bail et traversant du Sud vers le Nord, les parcelles F 1143 (anciennement cadastrée F1053 et F 343) (dépendant également du domaine privé de la commune de TOURRETTES) pour déboucher sur la route départementale numéro 562. Le droit de passage sur cette voie a été consenti aux termes de l'acte susvisé du 10 novembre 2005, dans les conditions rapportées dans la suite des présentes

- en enfin, le programme à édifier dans le bien donné à bail sera desservi par une voie traversant la parcelle F 1328 ; le droit de passage sur ladite voie résulte de la servitude de passage constituée dans la suite des présentes

Ensemble Immobilier « DOMAINE DE TERRE BLANCHE »

Le bien objet des présentes faisait partie de l'ensemble Immobilier dénommé « DOMAINE DE TERRE BLANCHE » régi par :

- le cahier des charges et règlement de l'ensemble immobilier DOMAINE DE TERRE BLANCHE reçu par Maître Pierre COUCHARD notaire à NICE, le 9 novembre 2001, publié au service de la publicité foncière DRAGUIGNAN 2 le 9 Janvier 2002, volume 2002 P, numéro 157

- les statuts de l'association syndicale libre déposés au rang des minutes dudit Maître COUCHARD le 9 novembre 2001, publié au service de la publicité foncière DRAGUIGNAN 2 le 9 janvier 2002, volume 2002 P, numéro 158.

Effet relatif

Acquisition suivant acte susvisé reçu par Matira LETOUBLON Notaire à NICE, 23 boulevard Gambetta, le 15 octobre 2004 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière DRAGUIGNAN 2, le 24 novembre 2004 volume 2004 P, numéro 12331. Suivi d'acte rectificatif reçu par ledit Maître LETOUBLON en date du 8 juillet 2005 dont une expédition a été publiée au service de la publicité foncière DRAGUIGNAN 2 le 21 juillet 2005, volume 2005P, numéro 7577.

2. - ÉTAT DU TERRAIN - SERVITUDES – SITUATION LOCATIVE

2.1. Le PRENEUR prendra le terrain loué dans son état actuel, sans pouvoir exercer de recours contre le BAILLEUR pour mauvais état du soi et du sous-sol, vices même cachés sous réserve:

- des actions correctives qui pourraient être révélées nécessaires par les études de sol qui seront réalisées par le PRENEUR préalablement à son ouverture de chantier.

Le BAILLEUR garantit les limites apparentes du terrain.

Le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance le terrain ne nécessite pas, en considération de sa destination à usage d'habitation, une action de dépollution préalablement à la construction.

Le BAILLEUR déclare que le bien objet des présentes ne fait l'objet d'aucune procédure contentieuse, amiable ou judiciaire, en demande ou en défense concernant sa propriété ou sa jouissance.

2.2. Le PRENEUR fera son affaire personnelle, sans recours contre le BAILLEUR, des servitudes passives pouvant grever le terrain loué, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe.

A cet égard le BAILLEUR déclare qu'il n'a créé, ni laissé créer aucune servitude sur le bien loué et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune à l'exception de celles pouvant résulter de la situation des lieux, de la loi, des règles d'urbanisme en vigueur, de celles rapportées dans la suite des présentes, des autorisations données à SARL GOLF - RESORT TERRE BLANCHE aménageur de Z.A.C. de TERRE BLANCHE.

2.3. Le BAILLEUR supportera les conséquences de toutes servitudes dont il aurait eu la connaissance et qu'il n'aurait pas déclaré aux présentes.

2.4. Le BAILLEUR déclare résilier à compter de ce jour tous les contrats et abonnements souscrits pour la desserte du terrain loué et de ses dépendances.

2.5. RAPPEL DES SERVITUDES

- Sont ci-après littéralement reproduites les servitudes relatées dans l'acte susvisé du 10 novembre 2005 :

- *Servitude conventionnelle :*

Le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance le terrain objet des présentes ci-dessus désigné n'est à ce jour concerné par aucune autre servitude de droit privé que celles d'après relatées:

1.2.1. Réseaux de desserte en eau, électricité, gaz, assainissement:

- *Servitude résultant de l'acte ci-après visé du 15 octobre 2004*

Aux termes de l'acte ci-après visé au paragraphe ORIGINE DE PROPRIETE en date du 15 octobre 2004 contenant vente par Société « GOLF.RESORT-TEERE BLANCHE », la commune de TOURRETTES, de divers terrain, dont la parcelle objet des présentes, il a été stipulé ce qui est ci-après littéralement retranscrit:

CONDITIONS PARTICULIERES

Le vendeur vend la canalisation du service d'eau de la commune teintée en bleu sur le plan qui demeurera annexée aux présentes

Cette canalisation est d'un diamètre de 200.

En cas de cession de tout ou partie des parcelles ci-dessus présentement vendues, la commune de TOURRETTES s'engage à établir dans l'acte de vente une servitude de canalisation au profit du service public de la commune.

Cette servitude ira jusqu'en limite de propriété entre les parcelles 1054 et 1055 où se situe le nouveau point de livraison du service public d'eau, selon le contrat de fourniture signé avec la commune et le vendeur.

Le prix de cette cession de canalisation est compris dans le prix ci-dessus. »

- Servitude résultant de l'acte du 7 octobre 1968

Aux termes de l'acte reçu par Maître Jean ALLEGRET, notaire à FAYENCE, le 7 octobre 1968, publié au 2^e bureau des hypothèques de DRAGUIGNAN le 19 juillet 1969 volume 3259 numéro 24, il a été créé une servitude de passage de canalisations dans les termes ci-après littéralement retranscrits:

« Monsieur et Madame VECCHIO s'engagent à faire établir à leurs frais, dans une tranchée, deux canalisations d'eau souterraines qui partiront du canal des eaux de la Siagnole, longeront en bordure Ouest les lots 142, 143, 144, 145, apparentant à Madame BIANCHETTA, traverseront, toujours en bordure Ouest la route nationale n°562, longeront ensuite, au Nord-Ouest puis à l'ouest en formant un angle sur une longueur de quarante mètres et en contournant un bassin, le lot 341 appartenant à Monsieur et Madame VECCHION, pour déboucher dans la propriété de Madame BIANCHETTA (lots 332, 331, 335 et 330) et desservir ces lots.

De son côté, Madame BLANCHETTA, pour permettre l'établissement de ces canalisations, donne à Monsieur et Madame VECCHIO le droit de passage le plus étendu sur la propriété cadastrée section E n° 142, 143, 144, et 145,

Par suite les lots numéros 142, 143, 144, et 145 seront servant par rapport aux lots 341, 342, 340, et 343

Les lots 341, 342, 340, et 343 seront dominant par rapport aux lots 142, 143, 144, et 145 et servant par l'apport aux lots 332. 331, 333, 329.

Les lots 332, 331.333, 330 seront dominant par rapport aux lots 142, 143, 144, et 145 et 341.

Les frais d'établissement desdites canalisations seront à la charge de Monsieur et Madame VECCHIO.

Les frais d'entretien seront à la charge respective de Monsieur et Madame VECCHIO et Madame BIANCHETTA ».

- Réseaux de desserte en eau, gaz et électricité

Le BAILLEUR déclare qu'en vertu des actes ci-dessus, le terrain est traversé par des canalisations de desserte en eau, gaz et électricité et que lesdites canalisations ont été intégrés aux réseaux publics.

- Desserte en eau

*Il résulte du plan de recollement d'eau établis par la SCP AMAYENC-RIGAUD, 3 hameau de la Blanquerle. FAYENCE (83440) dont exemplaire demeurera **ci-annexé** que le terrain objet des présentes est traversé par la canalisation de desserte en eau dont le tracé est figuré sous liseré bleu sur ledit plan.*

- Desserte en gaz

Il résulte du plan de recollement de gaz établis par ladite SCP AMAYENC-RIGAUD, dont exemplaire demeurera ci-annexé que le terrain objet des présentes est traversé par le réseau de gaz dont le tracé est figuré sous liseré orange sur ledit plan.

- Desserte en électricité

Il résulte du plan de recollement d'E.D.F.-H.T.A. établis par ladite SCP AMAYENC-RIGAUD, dont exemplaire demeurera ci-annexé que le terrain objet des présentes est traversé par le réseau d'électricité dont le tracé est figuré sous liseré rouge sur ledit plan.

- France télécom

Il résulte du plan de recollement France Telecom établi par ladite SCP AMAYENC-RIGAUD, dont exemplaire demeurera ci-annexé que le terrain objet des présentes est traversé par le réseau de France Telecom dont le tracé est figuré sous liseré vert sur ledit plan.

Le PRENEUR reconnaît avoir reçu un exemplaire des plans susvisés.

- Réseau d'assainissement:

Le BAILLEUR déclare que le bien objet des présentes est desservi par l'assainissement communal.

1.2.2. - Ensemble immobilier du Domaine de Terre Blanche - Lotissement RIOU BLANC - Distraction

Le BAILLEUR déclare que le terrain objet des présentes était indus dans le périmètre de l'ensemble Immobilier du « Domaine de Terre Blanche » tel que ce périmètre résulte de l'acte contenant cahier des charge et règlement établi aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre COUCHARD notaire salarié de l'office notarial sis à NICE, 6 boulevard Victor Hugo, en date du 9 novembre 2001, à la requête de la Société s GOLF-RESORT TERRE BLANCHE SARL, société à responsabilité limitée au capital de 10.686.678,11 euros, dont le siège social est à TOURRETTES (Var) Château de Terre Blanche, immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés de DRAGUIGNAN, SIREN 423 195 544

Lequel périmètre comprend deux unités distinctes:

- Les terrains dépendant de la Zone d'Aménagement Concertée dite de « TERRE BLANCHE » autorisée par délibérations du Conseil Municipal de la commune de TOURRETTES des 15 juin 1989, 29 novembre 1989 et 28 février 1990
- Les terrains devant dépendre du lotissement « RIOU BLANC », étant rappelé qu'à ce jour aucun arrêté de permis de lotir n'a été délivré pour lesdits terrains

Et plus particulièrement dans le périmètre du lotissement RIOU BLANC tel que ce périmètre était défini aux termes de l'acte susvisé du 9 novembre 2001.

Aux termes de l'article 4 du chapitre premier dudit « Cahier des Charges — Règlement » sis-visé en date du 9 novembre 2001, il a été précisé que les terrains inclus dans le périmètre délimité par ledit cahier des charges-règlement et cédés à la commune de TOURRETTES pouvaient en être exclus dans les termes ci-après littéralement reproduits :

« Article — 4 — Distraction éventuelle de certaines parcelles de l'assiette foncière

L'aménageur et le lotisseur (dans la mesure où le lotissement se réalise) ont et auront, sans limitation de durée, la faculté, s'il le juge opportun (sic), de distraire de l'assiette foncière initiale définie en l'article 1, celles des parcelles bâties ou non bâties qu'ils céderont à la commune de TOURRETTES, à l'Etat ou à toutes autres collectivités publiques, à tous établissement de droit public, ce suivant les dispositions prévues au Plan d'Aménagement de Zone, du P. O.S / P.L.U. modifié et eu plan du lotissement RIOU BLANC.

La disposition qui précède est applicable aux terrains nécessaires aux équipements publics d'infrastructures et de superstructures et aux espaces libres pouvant être cédés à titre gratuit ou onéreux aux bénéficiaires dénommés dans l'alinéa qui précède, en vertu des dispositions contenues dans la convention de la Z.A.C. dite de TERRE BLANCHE et dans la convention de lotissement du RIOU BLANC.

Les distractions éventuelles à intervenir s'opéreront par voie de déclarations reçues par acte authentique ou par acte administratif sur la seule comparution de l'Aménageur et du futur lotisseur et sans le concours d'aucun des propriétaires ou de l'Association Syndicale dont il sera parlé ci-après.

Cette Incorporation (lire « distraction »), ainsi réalisée sera opposable à tous propriétaires et occupants et à ladite A.S.L. à partir du moment où la déclaration ci-dessus aura été publiée au bureau de hypothèques intéressé »

En application de ces dispositions le terrain objet des présentes a été distrait du périmètre foncier de l'ensemble Immobilier du Domaine de Terre Blanche et du futur lotissement du RIOU BLANC aux termes d'un acte reçu au rang des minutes de l'office notarial sis à NICE, 23 boulevard Gambetta en date du 8 juillet 2005 dont une expédition a été publiée au bureau des hypothèques de DRAGUIGNAN le 21 juillet 2005, volume 2005P, numéro 7577.

1.2.3.- Droit de passage temporaire:

Le BAILLEUR déclare qu'il a autorisé l'aménageur de la ZAC dite de TERRE BLANCHE, société «GOLF-RESORT TERRE BLANCHE SAAR», susnommée, à accéder, pour les besoins de son chantier, aux terrains dépendant de ladite Z.A.C. en passant, notamment par la parcelle 1054 objet des présentes et à installer dans ladite parcelle 1054 des équipements nécessaires aux entreprises participant audit chantier.

Ladite société GOLF-RESORT TERRE BLANCHE SARL, en vertu de cette autorisation a réalisé, au travers de ladite parcelle 1054, dans sa partie médiane, de la limite avec la parcelle 1053, jusqu'à la limite avec la parcelle 1055, une voie goudronnée, laquelle se prolonge dans la parcelle 1055 et au-delà selon le tracé figuré sous liseré k-r-t- au plan ci-annexé

Le BAILLEUR déclare que le droit d'accès aux terrains de la ZAC de TERRE BLANCHE, par la voie traversant notamment la parcelle 1054, comme indiqué ci-avant sera maintenu, pour les besoins du chantier d'aménagement de la Z.A.C., jusqu'à la fin des travaux d'aménagement au profit du seul aménageur, ainsi que cela résulte de la convention établie en date du 27 septembre 2005 dont une copie demeurera ci-annexée

1.2.4. En outre le BAILLEUR déclare et garantit qu'aucun tiers ne peut se prévaloir d'un droit de passage sur le chemin prenant naissance sur la route départementale numéro 562 et traversant la parcelle 1054 tout d'abord dans une direction Nord-Sud, puis Est-Ouest, puis encore Nord-Sud vers la parcelle 1055 et au-delà, dont le tracé est figuré en pointillé sur l'extrait du plan cadastral, susvisé et ci-annexé

- Sont ci-après littéralement reproduites les servitudes constituées dans l'acte susvisé du 10 novembre 2005 :

CONSTITUTION D'UNE SERVITUDE ACTIVE DE PASSAGE

Pour permettre la desserte du terrain objet du présent bail emphytéotique à partir de la route départementale numéro 562, le BAILLEUR grève le fonds lui appartenant, cadastré section F numéro 1053 pour 02ha73a11ca et 343 pour 00ha 33a 00ca, d'une servitude réelle de passage dans les conditions ci-après:

Fonds servant

Un terrain faisant partie du Domaine privé de la commune de TOURRETTES (Var), sis à TOURRETTES (VAR) 83440 quartier Les Terrassonnes,
Cadastré:

Section	N°	Lieudit	Surface
F	1053	Les Terrassonnes	02ha73a11ca
F	343	Les Terrassonnes	00ha33a00ca
		Contenance totale	03ha06a11ca

Fonds dominant

Le terrain objet du present bail sis sur la sis à TOURRETTES (VAR) 83440 quartier Les Terrassonnes,
Cadastré:

Section	N°	Lieudit	Surface
F	1054	Les Terrassonnes	01ha91a69ca

Emprise de la servitude

L'emprise de cette servitude figure sous croisillons roses audit plan précité et ci-annexé et pourra être modifiée à tout moment à la demande du bailleur mais avec le consentement préalable et exprès du preneur, pour autant que le nouveau tracé respecte les conditions d'accès au fond dominant,

Nature:

Servitude réelle de passage, de jour comme de nuit, en tous temps, dans les deux sens, exclusive de tout droit de stationnement, pour tous véhicules automobiles, remorques, et poids-tourds jusqu'à un tonnage de 38 tonnes, avec tous droits accessoires, sur la vole traversant le fonds servant et débouchant sur la route départementale numéro 562

Durée

La servitude est consentie et acceptée pour une durée non déterminée et jusqu'à ce que le fonds dominant soit desservi directement par une voie publique. A partir du moment où le fonds dominant sera suffisamment desservi, conformément à sa destination, à partir d'une voie publique, la présente servitude sera de plein droit caduque, sans autres formalités.

Charges et conditions

Les frais d'entretien et de réfection de la vole seront supportés, à frais commun, par tous les fonds desservis par ladite voie et au prorata de la portion de vole utilisée par chacun des fonds desservis.

Prix:

La constitution de ladite servitude, étant une condition dépendante de la présente vente, ne donnera lieu au versement d'aucune indemnité.

Evaluation:

Pour la publicité foncière et la perception du salaire de Monsieur le Conservateur des Hypothèques, la présente servitude est évaluée à cent cinquante euros (150,00 EUR).

2.6. SITUATION LOCATIVE - OCCUPATION

Le terrain objet des présentes est actuellement occupé par le PRENEUR en vertu du bail emphytéotique susvisé du 10 novembre 2005.

3. - DURÉE DU BAIL

Le présent bail emphytéotique est consenti et accepté pour une durée de SOIXANTE CINQ (65) ANS qui commencera à courir à la date d'achèvement des constructions envisagées au paragraphe 4.1., et au plus tard le xx (24 mois de la signature des présentes) pour se terminer le xxx au plus tard (65ans plus 24 mois)

En aucun cas la durée du présent bail emphytéotique ne pourra faire l'objet d'une prorogation par tacite reconduction.

4. - CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail emphytéotique est consenti et accepté sous les conditions de droit en pareille matière et sous celles suivantes

4.1. Engagement de construction

Le PRENEUR s'oblige à édifier ou faire édifier à ses frais sur le terrain présentement loué les constructions conformes au permis de construire dont il est fait état dans l'exposé qui précède. Il ne pourra apporter au projet de construction ainsi défini aucune modification d'exécution sans avoir obtenu par écrit l'accord du BAILLEUR à leur sujet, à l'exception toutefois de modifications de détail.

Le PRENEUR s'oblige à poursuivre l'édification de ladite construction jusqu'à son complet achèvement.

La construction devra être édifiée conformément aux règles de l'art, aux prescriptions réglementaires et aux obligations résultant du permis de construire.

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

4.2. Délai d'exécution des travaux

LE PRENEUR s'oblige à commencer les travaux et à les mener de telle manière que les constructions projetées soient totalement achevées dans les **24 mois** à compter des présentes.

Le délai ainsi fixé est basé sur les possibilités normales d'approvisionnement et de main-d'œuvre; Il est convenu sous réserve de survenance d'un cas de force majeure ou d'une cause légitime de suspension ; pour l'application de cette disposition seront notamment considérées comme causes légitimes de suspension dudit délai:

- les grèves, qu'elles soient générale, particulières au bâtiment et à ses industries annexes ou à ses fournisseurs ou spéciales aux entreprises travaillant sur le chantier,
- les Intempéries au sens de la réglementation des travaux sur les chantiers du bâtiment.
- le redressement judiciaire ou la liquidation judiciaire des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux,
- les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux,
- la découverte de vestiges archéologiques,
- les troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes ou accidents de chantier

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.

Pour l'appréciation des événements ci-dessus évoqués les parties d'un commun accord déclarent s'en rapporter dès à présent à un certificat établi par l'architecte ayant la direction des travaux sous sa propre responsabilité.

4.3. Détermination de l'achèvement

L'obligation d'achever les constructions qui incombe au PRENEUR comporte, pour ce dernier, celle de déposer auprès des services compétents, le moment venu, la déclaration d'achèvement prévue par l'article R.460-1 du Code d'urbanisme.

Nonobstant la date à laquelle cette déclaration d'achèvement aura été faite, il est formellement convenu entre le BAILLEUR et le PRENEUR que l'opération de construction projetée ne sera réputée achevée que lorsque 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 appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions des présentes ne seront pas pris en considération lorsqu'ils n'auront pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendront pas les ouvrages ou les éléments ci-dessus impropres à leur utilisation.

Le BAILLEUR disposera d'un délai de DEUX MOIS à compter de la réception de la Déclaration d'achèvement de travaux pour vérifier la réalité de l'achèvement tel qu'il a été ci-dessus défini.

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 des constructions projetées.

4.4 Détermination de la conformité

Le PRENEUR s'oblige à déposer en Mairie une déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux au plus tard lors de la livraison des biens à l'acquéreur.

Il est ici rappelé les termes des articles L.462-1 et L.462-2 nouveau du Code de l'urbanisme :

« Chapitre II – Achèvement des travaux de construction ou d'aménagement

« Article L. 462-1 – A l'achèvement des travaux de construction ou d'aménagement, une déclaration attestant cet achèvement et la conformité des travaux au permis délivré ou à déclaration préalable est adressée à la mairie.

« Article L. 462-2 – L'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3 peut, dans un délai fixé par décret en Conseil d'Etat, procéder ou faire procéder à un récolement des travaux et, lorsque ceux-ci ne sont pas conformes au permis délivré ou à la déclaration préalable, mettre en demeure le maître de l'ouvrage de déposer un dossier modificatif ou de mettre les travaux en conformité. Un décret en Conseil d'Etat fixe les cas où le récolement est obligatoire.

« Passé ce délai, l'autorité compétente ne peut plus contester la conformité des travaux. »

Le PRENEUR s'engage notamment à effectuer tous travaux légitimement exigés par les autorités administratives compétentes conformément aux dispositions de R. 462.6 et R 462.9 du Code de l'Urbanisme :

*« Art. *R.462-6 – A compter de la date de réception en mairie de la déclaration d'achèvement, l'autorité compétente dispose d'un délai de trois mois pour contester la conformité des travaux au permis ou à la déclaration.*

« Le délai de trois mois prévu à l'alinéa précédent est porté à cinq mois lorsqu'un récolement des travaux est obligatoire en application de l'article R. 462-7.

*« Art. *R.462-9 – Lorsqu'elle estime que les travaux ne sont pas conformes à l'autorisation, l'autorité compétente pour délivrer le permis ou prendre la décision sur la déclaration préalable met en demeure, dans le délai prévu à l'article R. 462-6, le maître de l'ouvrage de déposer un dossier modificatif ou de mettre les travaux en conformité avec l'autorisation accordée. Cette mise en demeure est notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal. Elle peut être envoyée par courrier électronique dans les cas prévus à l'article L.423-48. Elle rappelle les sanctions encourues. »*

4.5. Entretien des constructions par le PRENEUR en place

Le PRENEUR alors en place devra pendant 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.

Il devra notamment effectuer à ses frais et sous sa responsabilité tous travaux de ravalement prescrits par l'autorité publique aux époques et dans le temps Imparti. En cas de retard dans l'exécution de ces travaux Il supportera toutes amendes et pénalités de manière que LE BAILLEUR ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet.

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

D'autre part le PRENEUR répondra, sauf cas fortuit ou de force majeure, de l'incendie ou de tout autre sinistre ayant pour conséquence la destruction partielle ou totale des constructions édifiées quelle qu'en soit la cause; en cas de sinistre. LE PRENEUR sera tenu de procéder à la reconstruction du bâtiment ou à la remise en état des parties endommagées ou à la reconstruction des fractions détruites ; en contrepartie de quoi il sera bénéficiaire de la totalité des indemnités d'assurance.

Si les constructions périssent par cas fortuit ou force majeure, le PRENEUR ne sera pas obligé de reconstruire le bâtiment ayant péri et la résiliation du bail pourra, 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.

4.6. Constitution et acquisition de droits réels:

Conformément aux dispositions de l'article L 451-1 du Code rural, ce bail confère au preneur un droit réel sur le fonds loué.

Le PRENEUR peut consentir une hypothèque sur le droit qu'il tient du présent acte.

Conformément à l'article L 451-9 du Code rural, le PRENEUR pourra acquérir au profit du fonds qui lui est donné à bail des servitudes actives et le grever, par titres, de servitudes passives pour un temps qui n'excédera pas la durée du bail et à charge d'avertir le propriétaire.

4.7. Cession de ses droits par le PRENEUR

Le PRENEUR peut céder, conformément à la loi, ses droits au présent bail.

Toutefois il restera responsable solidairement avec le ou les cessionnaires de l'exécution des obligations résultant du présent bail:

- jusqu'à l'achèvement de la construction autorisée par le permis de construire susvisé

- et en cas de cession partielle tant qu'il n'aura pas cédé le surplus de ses droits au présent bail.

En cas de pluralité de titulaires du présent bail ceux-ci répondront solidairement de l'exécution des obligations résultant du présent bail tant qu'ils n'auront pas cédé leurs droits.

Toutefois, en cas de fusion de la société preneuse, la société Issue de la fusion ou la société bénéficiaire de l'apport sera substituée de plein droit à la société preneuse dans tous les droits et obligations découlant du présent bail emphytéotique.

Le BAILLEUR, dans la mesure seulement où l'obligation de garantie ne pourra plus être assurée dans les termes de la convention, pourra demander au tribunal, conformément à l'article 12 de la loi n°66-538 du 24 juillet 1966 à y substituer éventuellement toutes les garanties que le tribunal jugera suffisantes.

Toute cession ou tout apport en société devra être notifié, par exploit d'huissier, au BAILLEUR.

Une copie exécutoire de l'acte de cession sera délivrée au BAILLEUR au frais du PRENEUR.

4.8. Location des constructions à édifier :

Le PRENEUR en place pourra louer librement les constructions édifiées par lui.

Ces locations devront être consenties dans le respect de la réglementation en vigueur et des dispositions du Code de la construction et de l'habitation sur le financement des logements sociaux.

En outre à l'expiration du bail, les baux d'habitation en cours seront poursuivis par le BAILLEUR, jusqu'à leurs termes et aux mêmes conditions. A cet effet un contrat de gestion pourra être passé avec le PRENEUR en place.

4.9. Impôts et taxes

LE PRENEUR acquittera pendant toute la durée du bail, les impôts (en ce compris la taxe foncière sur les propriétés bâties lorsqu'elle sera due), contributions, taxes et redevances de toute nature auxquels le terrain loué et les constructions pourront être assujettis.

4.10. Assurances:

4.10.1. LE PRENEUR sera tenu de souscrire, auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable l'assurance "Dommages Ouvrage", prescrite par l'article L.241 .1 du Code des assurances et d'en justifier au BAILLEUR

4.10.2. LE PRENEUR sera tenue d'assurer pour leur valeur à neuf de reconstruction les constructions dès leur mise hors d'eau "contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégât des eaux, risques civils et autres et d'en Justifier au BAILLEUR; le PRENEUR en place sera tenu de les maintenir assurées, dans les mêmes conditions, pendant toute la durée du bail.

Ces assurances seront contractées de manière à permettre la reconstruction, à l'identique ou le plus proche de l'identique, des bâtiments ou leur remise en état ou la reconstitution des parties détruites.

LE PRENEUR en place en place Justifiera de ces assurances et de l'acquit exact des primes à toute demande du BAILLEUR.

LE BAILLEUR aura toujours le droit de se substituer au PRENEUR en place pour payer les primes des assurances et de souscrire les polices d'assurances complémentaires si ledit PRENEUR ne satisfait pas aux obligations qui lui sont imposées par la présente clause.

Dans l'une ou l'autre de ces hypothèses, li PRENEUR en place devra rembourser au BAILLEUR le montant des primes ainsi que les frais entraînés par la souscription des nouvelles polices d'assurances, s'il y a lieu.

En cas de sinistre, l'indemnité versée sera obligatoirement employée à la reconstitution des parties détruites ou à la reconstruction du bâtiment, sauf en cas de destruction dudit bâtiment par cas fortuit ou de force majeure, conformément aux dispositions fixées au paragraphe 4.5. ci-dessus.

4.11. Résiliation du bail emphytéotique

Le présent bail ne pourra être résilié, à la demande du BAILLEUR, que pour défaut d'exécution de l'une ou l'autre des charges et conditions du bail et TROIS MOIS au moins après une mise en demeure d'exécuter demeurée infructueuse.

Toutefois dans le cas où un 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 de trois mois à partir de la date à laquelle la mise en demeure d'exécuter aura été dénoncée au titulaire de ces droits réels.

Si, dans les TROIS 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.

En cas de résiliation amiable ou judiciaire, toutes les constructions élevées par le PRENEUR ou ses ayants droit, futurs" preneurs en place" et tous aménagements réalisés sur le terrain donné à bail ainsi que toutes les améliorations, deviendront la propriété du BAILLEUR sans que cette accession ait besoin d'être constatée par un acte.

4.12. Propriété des constructions:

4.12.1. En cours de bail:

Les constructions édifiées et tous travaux et aménagements effectués par le PRENEUR, ou ses ayants droit, resteront sa propriété ou celle de ses cessionnaires ou autres ayants-droit pendant toute la durée du présent bail emphytéotique.

4.12.2. A l'expiration du bail:

A l'expiration du bail, par arrivée du ternie ou par résiliation amiable ou judiciaire, toutes les constructions édifiées par le PRENEUR ou ses ayants droit 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 le constater et sans indemnité au profit du PRENEUR.

5. - REDEVANCE

Le présent bail emphytéotique est consenti et accepté moyennant une redevance de UN EURO SYMBOLIQUE pour toute la durée du bail, payée à l'instant même par le PRENEUR à la commune de TOURRETTES.

6. - PACTE DE PRÉFÉRENCE

Si au cours du bail emphytéotique le BAILLEUR se décidait à vendre le fonds présentement loué, les parties conviennent de ce qui suit:

6.1. En cas de vente de gré à gré le BAILLEUR sera tenu de faire connaître au PRENEUR en place par exploit d'huissier ou par lettre recommandée, un mois avant de réaliser la vente, les noms, prénoms, profession et domicile de l'acquéreur éventuel avec lequel il sera d'accord, le prix offert par celui-ci, ses modalités de paiement et les conditions générales de la vente projetée.

A égalité de prix, LE BAILLEUR devra donner la préférence audit PRENEUR sur tous autres acquéreurs ; en conséquence, le PRENEUR aura le droit d'exiger que ledit fonds lui soit vendu pour un prix égal à celui qui serait offert par le BAILLEUR à un tiers et dans les mêmes conditions ; le PRENEUR aura un délai d'un mois à partir de la notification qui lui aura été faite pour user de son droit de préférence . Si son acceptation n'est pas parvenue au BAILLEUR dans ce délai il sera définitivement déchu de son droit.

Il est convenu que le présent pacte de préférence ne pourra être cédé et ne pourra en conséquence profiter qu'au PRENEUR.

6.2. En cas de vente aux enchères publiques, par adjudication judiciaire ou amiable, le BAILLEUR ou ses ayants droit sera tenu 40 jours au moins avant la date retenue pour l'adjudication de faire sommation au PRENEUR par lettre recommandée avec accusé de réception ou par exploit d'huissier de prendre connaissance du cahier des charges avec indications des dates, heure et lieu fixés pour l'adjudication.

Dans ce cas, le PRENEUR devra, pour exercer son droit, notifier au BAILLEUR, par acte extra Judiciaire dans le mois de la réception de la notification faite par le BAILLEUR, son Intention de se substituer au dernier enchérisseur aussitôt après l'extinction du dernier feu et avant la clôture du procès-verbal d'adjudication. A défaut le droit de préférence sera définitivement éteint et purgé même s'il survient une surenchère.

7. - CONSTITUTION DES SERVITUDES

7.1 SERVITUDE DE PASSAGE

Pour permettre la desserte du terrain cadastré section F numéro 1327, à partir de la route départementale numéro 562, le fonds cadastré section F numéro 1328 pour 01ha07a32ca, est grevé d'une servitude réelle de passage dans les conditions ci-après:

Fonds servant

Un terrain faisant partie du Domaine privé de la commune de TOURRETES (Var), sis à TOURRETTES (VAR) 83440 quartier Les Terrassones,

Cadastré:

Section	N°	Lieudit	Surface
F	1328	Les Terrassones	01ha07a32ca

Ladite parcelle ayant été donnée à bail emphytéotique au **PRENEUR** en vertu d'un acte reçu aux présentes minutes le 10 novembre 2005, suivi d'un avenant contenu aux présentes.

Ladite parcelle faisant l'objet du présent bail.

Fonds dominant

Un terrain faisant partie du Domaine privé de la commune de TOURRETES (Var), sis à TOURRETTES (VAR) 83440 quartier Les Terrassones,

Cadastré:

Section	N°	Lieudit	Surface
F	1327	Les Terrassones	00ha83a82ca

Ladite parcelle faisant l'objet du présent bail.

Emprise de la servitude

L'emprise de cette servitude figure sous liseré bleue au plan demeuré ci-annexé

Nature

A titre de servitude réelle et pour toute la durée du bail emphytéotique, le fonds servant est grevé d'une servitude de passage, de jour comme de nuit, en tous temps, dans les deux sens, exclusive de tout droit de stationnement, pour tous véhicules automobiles, remorques, et poids-lourds jusqu'à un tonnage de 38 tonnes, avec tous droits accessoires.

Charges et conditions

Les frais d'entretien et de réfection de la vole seront supportés par le fonds dominant et le fonds servant à concurrence de moitié chacun.

Evaluation

Pour le calcul de la taxe de publicité foncière et de la contribution de sécurité immobilière, la présente servitude est évaluée à cent cinquante euros (150,00 EUR).

2.1 SERVITUDE DE PASSAGE DES RESEAUX SOUTERRAINS

Fonds servant

Un terrain faisant partie du Domaine privé de la commune de TOURRETES (Var), sis à TOURRETTES (VAR) 83440 quartier Les Terrassones,

Cadastré:

Section	N°	Lieudit	Surface
F	1328	Les Terrassones	01ha07a32ca

Ladite parcelle ayant été donnée à bail emphytéotique au **PRENEUR** en vertu d'un acte reçu aux présentes minutes le 10 novembre 2005, suivi d'un avenant contenu aux présentes.

Ladite parcelle faisant l'objet du présent bail.

Fonds dominant

Un terrain faisant partie du Domaine privé de la commune de TOURRETES (Var), sis à TOURRETTES (VAR) 83440 quartier Les Terrassones,

Cadastré:

Section	N°	Lieudit	Surface
F	1327	Les Terrassones	00ha83a82ca

Ladite parcelle faisant l'objet du présent bail.

Emprise de la servitude

L'emprise de cette servitude figure sous liseré bleue au plan demeuré ci-annexé

Nature

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le fonds servant est grevé au profit du fonds dominant d'un droit de passage perpétuel en tréfonds de toutes canalisations tant d'alimentation en eau que d'évacuation des eaux usées, et de toutes lignes souterraines. 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.

Charges et conditions

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.

Le propriétaire du fonds dominant assurera l'entretien de ces gaines et canalisations par les seuls services compétents à ses frais exclusifs ainsi que leur remise en état si nécessaire.

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. A ce droit de passage en tréfonds s'accompagne également la mise en place des compteurs en surface ou enterrés.

Evaluation

Pour le calcul de la taxe de publicité foncière et de la contribution de sécurité immobilière, la présente servitude est évaluée à cent cinquante euros (150,00 EUR).

8. - DÉCLARATIONS

8.1. Concernant la capacité des parties:

- Le représentant de la Commune de TOURETTES déclare que la délibération susvisée du conseil municipal a été prise et publiée régulièrement et n'a fait l'objet d'aucun recours devant le tribunal administratif.

- Le représentant du preneur, déclare qu'ERILIA est une société ayant son siège social en France, régulièrement constituée et jouissant de sa pleine capacité de droit et d'exercice.

8.2. Concernant la situation hypothécaire de l'immeuble:

LE BAILLEUR déclare que le terrain présentement loué est libre de tout privilège, hypothèque de toute sorte ou autre droit réel faisant obstacle à l'exécution du présent contrat;

Si lors de l'accomplissement de cette formalité Il était révélé l'existence d'Inscriptions et / ou de publications, pouvant affecter les droits du PRENEUR, ou mentions grevant l'immeuble présentement loué, du chef du BAILLEUR et du précédent propriétaire, le BAILLEUR s'oblige à rapporter à ses frais, les mainlevées ou certificats de radiation ou la renonciation par leur bénéficiaires aux publications susvisées, dans le mois de la dénonciation amiable qui lui en aura été faite au domicile ci-après élu.

8.3. Il est ici précisé que le BIEN loué dépend du domaine privé de la Commune comme n'ayant pas fait l'objet d'un aménagement spécial en vue de son affectation à l'usage du public ou d'un service public.

9.- ORIGINE DE PROPRIETE

Du chef de la commune de TOURETTES.

Le terrain objet des présentes appartient à la commune de TOURETTES suite à l'acquisition, qu'elle en a faite, avec un plus grand ensemble non compris aux présentes, de

La société dénommée GOLF-RESORT- "TERRE BLANCHE" SARL, Entreprise Unipersonnelle à Responsabilité Limitée, au capital de 84.961.000 Euros, constituée pour une durée expirant le 9 Juin 2098, ayant son siège social à TOURETTES (83440) Château de Terre Blanche, Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de DRAGUIGNAN le 10 Juin 1999 sous le n° SIREN 423 195 544

suyvant acte susvisé reçu par Matira LETOUBLON Notaire à NICE, NICE, 23 boulevard Gambetta, le 15 octobre 2004 dont une copie authentique a été publiée au 2ème bureau des hypothèques de DRAGUIGNAN, le 24 novembre 2004 volume 2004 P, numéro 12331. Suivi d'acte rectificatif reçu par ledit Maitre LETOUBLON en date du 8 juillet 2005 dont une expédition a été publiée au bureau des hypothèques de DRAGUIGNAN le 21 juillet 2005, volume 2005P, numéro 7577.

Origine antérieure

Est ci-après littéralement reproduite l'origine de propriété relatée dans l'acte du 10 novembre 2005 :

Originellement — le bien objet des présentes appartenait à Monsieur Laurent Paul Maxime VECCHIO et à son épouse Madame Anna Philomène Faustine MEDA, ci- après plus amplement dénommés,

Pour l'avoir acquis, au cours et pour le compte de la communauté de biens existant entre eux, de:

Monsieur Joseph Félicien GHIGO et de son épouse Madame Marie Joséphine CHRISTINE, demeurant ensemble à TOURETTES (Var)

Aux termes d'un acte reçu par Maître Auguste MARQUAND alors Notaire à FAYENCE, le 29 août 1963. Une expédition dudit acte a été publiée au 2^e Bureau des Hypothèques de DRAGUIGNAN le 26 OCTOBRE 1963, volume 1284, numéro 13.

Décès de Madame VECCHIO

Madame Anna Philomène Faustine MEDA, en son vivant sans profession, demeurant à VALBONNE, née le 4 JUIN 1914, est décédée à ANTIBES où elle se trouvait momentanément le 26 NOVEMBRE 1981, laissant pour recueillir sa succession:

-Son époux, Monsieur Laurent Paul Maxime VECCHIO, commun légalement en biens meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union civile célébrée en la Mairie d'ANTIBES le 31 OCTOBRE 1942. Et donataire de la plus forte quotité disponible permise entre époux en vertu d'un acte reçu par Maître MADJARIAN, Notaire à FAYENCE le 13 SEPTEMBRE 1978.

-Et pour seuls héritiers naturels et de droit, ses deux enfants issus de son union avec son époux survivant indivisément entre eux pour le tout ou divisement chacun pour moitié, sauf les droits du conjoint survivant:

Madame Irma Henriette Angelina VECCHIO, épouse de Monsieur Guy FOURNIER, née à ANTIBES, le 30 NOVEMBRE 1943,

Monsieur René Pierre François VECCHIO, Commerçant, demeurant à VALBONNE (06) Route de Cannes, Moulin de Brassat, célibataire, né à ANTIBES le 26 OCTOBRE 1944;

Ainsi que ces qualités héréditaires sont constatées dans un acte de notoriété dressé par Maître MADJARIAN, Notaire sus nommé. Précision étant ici faite que Monsieur VECCHIO, conjoint survivant, a opté pour l'USUFRUIT DE LA TOTALITE des biens dépendant de la succession de sa défunte épouse suivant acte reçu par Maître MADJARIAN, Notaire sus nommé.
La moitié des biens dépendant de la succession de Madame VECCHIO, née MEDA, n'a pas fait l'objet d'une attestation immobilière après décès.

Donation-partage par Monsieur VECCHIO

Aux termes d'un acte dressé par Maître MADJARIAN, Notaire sus nommé le 10 MAI 1982,
Monsieur Laurent Paul Maxime VECCHIO, demeurant à VALBONNE, Quartier Les Clausonnes, né à VALENZA (Italie), le 8 JUILLET 1916, veuf en uniques noces, non remarié de Madame Anna MEDA, sus nommée,

A fait donation entre vira, à titre de partage anticipé, à ses deux enfants et seuls présomptifs héritiers, chacun pour moitié:

* Madame Irma Henriette Angelina VECCHIO, épouse de Monsieur Guy FOURNIER sus-nommée

* Monsieur René Pierre François VECCHIO, sus-nommé

De divers biens et droits immobiliers Madame FOURNIER et Monsieur VECCHIO ayant reçu l'autre moitié en nue propriété dans la succession de leur mère Madame Anna MEDA, ainsi qui est dit ci-dessus. Audit acte, il a notamment été attribué à Monsieur René VECCHIO, la nue propriété des biens objet des présentes. Monsieur Laurent VECCHIO s'étant réservé expressément le droit de retour sur lesdits immeubles.

Une expédition dudit acte a été publiée au 20 Bureau des Hypothèques de DRAGUIGNAN le 8 Juillet 1982 volume 3588, numéro 13.

Etant ici précisé que l'usufruit de Monsieur Laurent VECCHIO s'est éteint à son décès survenu à VALBONNE le 23 DECEMBRE 1982.

Vente par Monsieur René VECCHIO au profit de la société SARL GOLF - RESORT TERRE BLANCHE

Monsieur René VECCHIO sus-nommé a vendu le bien ci-dessus désigné à la SARL GOLF - RESORT TERRE BLANCHE sus-nommée aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre COUCHARD, Notaire à NICE, le 28 JUILLET 1999. Une expédition dudit acte e été publiée au 2° Bureau des Hypothèques de DRAGUIGNAN le 24 SEPTEMBRE 1999, volume 99 P numéro 9267.

10. - ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

A cet effet, un état est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

Cet état renseigne sur la situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels, d'un plan de prévention des risques miniers, d'un plan de prévention des risques technologiques, et du zone réglementaire pour la prise en compte de la sismicité.

La production de cet état est régie par les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement.

EXISTENCE D'UN PLAN SUR LES RISQUES NATURELS

L'arrêté préfectoral prévu à l'article L 125-5 III du Code de l'environnement et indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'information lors de la mutation de biens immobiliers sur les risques majeurs naturels prévisibles sont applicables, a été publié pour le département du ressort des biens immobiliers objet des présentes.

Etat des risques

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques est demeuré annexé.

A cet état sont également joints :

- La cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation du bien concerné sur le plan cadastral.

- La liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le VENDEUR déclare que, pendant la période où il a été propriétaire, l'ENSEMBLE IMMOBILIER n'a pas subi de sinistre 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 et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

ABSENCE DE PLAN SUR LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Il n'existe pas à ce jour de plan de prévention des risques technologiques applicable aux présentes ainsi qu'il résulte de l'état des risques susvisé.

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le VENDEUR déclare que, pendant la période où il a été propriétaire, l'ENSEMBLE IMMOBILIER n'a pas subi de sinistre 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 et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

Zone de sismicité

En terme de zonage, le territoire national est divisé en cinq types de zones de sismicité croissante :

- zone de sismicité très faible où il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal mais prise en compte de l'aléa sismique dans les installations à risque spécial (installations classées),

- zone de sismicité faible,

- zone de sismicité modérée,

- zone de sismicité moyenne,

- zone de sismicité forte où les règles de construction parasismique sont applicables pour les bâtiments.

Il est ici précisé que le terrain objet des présentes se situe en zone de sismicité moyenne et qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, les règles édictées par les articles L111-26 et R 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

11. SITUATION DE BIENS AU REGARD DES DISPOSITIONS DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT

LE BAILLEUR déclare, en application des dispositions de l'article L.514-20 du Code de l'environnement:

- qu'il n'a pas, depuis son acquisition, exploité personnellement sur l'Immeuble donné à bail une installation classée, ou une installation soumise à déclaration au titre de la législation sur les Installations classées pour la protection de l'environnement;

- qu'il ne dispose pas d'informations lui permettant de supposer que l'Immeuble donné à bail a supporté à un moment quelconque de telles installations.

- et qu'il n'a jamais reçu de l'administration, en sa qualité de "détenteur", aucune injonction d'effectuer des travaux de remise en état des Biens.

Il déclare, en outre, qu'à sa connaissance:

- il en a été de même antérieurement à son acquisition et il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les Biens ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée soumise à déclaration ou à autorisation,

- les diverses activités qui se sont succédées sur les Biens n'ont pas présenté de dangers ou inconvénients importants au regard d'une pollution éventuelle de l'air, des eaux superficielles ou souterraines, du sol ou du sous-sol,

- il ne s'est pas produit, avant ou depuis son acquisition, d'incident ou d'accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation de l'eau, selon les dispositions de la loi sur l'eau du 3 janvier 1972 modifiée.

Le **BAILLEUR** déclare être parfaitement informé des dispositions de l'article L.514-20 du Code de l'environnement, ci-après littéralement transcrites:

"Article L.514-20 :

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

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

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

12. - PUBLICITÉ FONCIÈRE

Une expédition des présentes sera publiée au service de la publicité foncière DRAGUIGNAN 2 dans un délai de deux mois à compter de la signature des présentes.

13. - DÉCLARATIONS FISCALES

13.1. - Taxe de publicité foncière

Sur le fondement de l'article 1049 du Code général des impôts, eu égard à la qualité du PRENEUR lequel est soumis à la législation sur les habitations à loyer modéré, le présent bail est exonéré de taxe de la taxe de publicité foncière.

13.2. - Contribution de sécurité immobilière

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière la valeur résiduelle des constructions en fin de bail revenant au BAILLEUR est fixée par les parties à CENT CINQUANTE-TROIS MILLE QUATRE CENT DIX-NEUF EUROS (153 419,00 EUR)

Le PRENEUR, en sa qualité de société C'I'H.L.M. requiert la réduction de moitié conformément aux dispositions de l'article 882 du C.G.I.

14. - POUVOIRS

Les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs à tout cleric de l'Étude du Notaire soussigné à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes, pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux et avec ceux de l'état-civil.

15. - COPIE EXÉCUTOIRE

Il sera délivré à la Commune une copie exécutoire nominative des présentes.

16. - FRAIS

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

17. - ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties déclarent faire élection de domicile:

- pour la Commune en l'Hôtel de Ville
- pour ERILIA en son siège social

18. - CERTIFICATION D'IDENTITÉ:

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties aux présentes lui a été régulièrement Justifiée, notamment en ce qui concerne la société ERILIA, par la production de ses statuts et de son extrait KBIS que sa dénomination, sa forme juridique et son siège social sont conformes aux indications portées en tête des présentes.

19. - AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

Avant de clore, le notaire soussigné a Informé les parties qui le reconnaissent des sanctions légales applicables aux insuffisances et dissimulations de prix et aux fausses affirmations de sincérité. Les parties ont affirmé expressément, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts, que le présent acte exprime l'Intégralité du prix convenu. En outre le notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est contredit ni modifié par aucune contre-lettre contenant une augmentation du prix convenu.

20. - 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.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sur _____ pages

Comprenant

- renvoi approuvé :
- blanc barré :
- ligne entière rayée :
- nombre rayé :
- mot rayé :

Paraphes

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire soussigné.