

L'an DEUX MILLE VINGT-TROIS, le VENDREDI 3 NOVEMBRE, à 17 h 04, le conseil municipal de Saint-Denis s'est assemblé en SIXIÈME SÉANCE ANNUELLE, dans la salle du conseil municipal, sur convocation légale de la maire faite en application des articles L. 2121-10, L. 2121-12 et L. 2121-17 du code général des collectivités territoriales (séance clôturée à 19 h 33).

### ÉTAIENT PRÉSENTS

(dans l'ordre du tableau)

Éricka BAREIGTS, Jean-François HOAREAU, Brigitte ADAME, Jean-Pierre MARCHAU, Julie PONTALBA, Gérard FRANÇOISE, Monique ORPHÉ (arrivée à 17 h 05, pendant l'appel nominal), Dominique TURPIN, Yassine MANGROLIA, Sonia BARDINOT (arrivée à 17 h 13, au rapport n° 23/6-001), Jacques LOWINSKY, Marie-Anick ANDAMAYE, Gilbert ANNETTE, Marylise ISIDORE, Stéphane PERSÉE, Claudette CLAIN, Geneviève BOMMALAIS, Virgile KICHENIN, David BELDA, Fernande ANILHA, Christelle HASSEN, Éric DELORME, Jacqueline PAYET, Joëlle RAHARINOSY, Philippe NAILLET, Érick FONTAINE, Jean-Claude LAKIA-SOUCALIE, Guillaume KICHENAMA, Jean-Alexandre POLEYA, Arnaud HUGUET, Christèle BEAUMIER, Benjamin THOMAS, Alexandra CLAIN, Raihanah VALY (arrivée à 17 h 22, au rapport n° 23/6-002), Nouria RAHA, Julie LALLEMAND, Jean-Max BOYER, Audrey BÉLIM, Véronique POUNOUSSAMY MALAYANDY (arrivée à 17 h 09, avant l'examen des rapports), Noela MÉDÉA MADEN, Henriette BABET, Faouzia ABOUBACAR BEN VITRY (arrivée à 17 h 08, avant l'examen des rapports)

### ÉTAIENT REPRÉSENTÉS

(dans l'ordre du tableau)

Ibrahim DINDAR		par Gilbert ANNETTE
Karel MAGAMOOTOO	pour toute la durée de la séance	par Geneviève BOMMALAIS
Philippe NAILLET	à compter de son départ, à 18 h 43, au rapport n° 23/6-010	par Jean-François HOAREAU
Gérard CHEUNG LUNG		par Gérard FRANÇOISE
Aurélie MÉDÉA		par Jean-Max BOYER
Jean-Pierre HAGGAI	pour toute la durée de la séance	par Noela MÉDÉA MADEN
Wanda YENG-SENG BROSSARD		par Henriette BABET
Vincent BÈGUE	à l'arrivée de sa mandataire, à 17 h 08, après l'appel nominal	par Faouzia ABOUBACAR BEN VITRY

### DÉSIGNATION DE LA SECRÉTAIRE DE SÉANCE

Il a été, conformément aux dispositions de l'article L. 2121-15 du code général des collectivités territoriales, procédé à la nomination du (de la) secrétaire de séance pris(e) dans le sein du conseil municipal. Audrey BÉLIM a été désignée, par vote à main levée et à l'unanimité des votants, pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

Les membres présents formant la majorité de ceux actuellement en exercice (42 présents sur 55) ont pu délibérer en exécution de l'article L. 2121-17 du code général des collectivités territoriales.

## ÉLUS INTÉRESSÉS

En vertu de l'article L. 2131-11 du code général des collectivités territoriales, les élus intéressés n'ont pas pris part aux délibérations portant sur les rapports dont la liste suit.

Élus intéressés	en qualité de	au titre de la (l')	rapport n°
- Christelle HASSEN - Jean-Max BOYER - Jean-François HOAREAU - Gérard FRANÇOISE	délégués / Ville	NORDÉV	23/6-003
- Brigitte ADAME - David BELDA - Jacques LOWINSKY	délégués / CINOR  (PDG de la SÉM)		
- Éric DELORME - Julie LALLEMAND	délégués / Ville (titulaire) (suppléante)	ADIL	23/6-004
- Sonia BARDINOT	déleguée / Ville	CAUE	23/6-005 et 23/6-006
(*) <b>Aurélie MÉDÉA</b> (mandataire : Jean-Max BOYER)	partenaire	ARCV	23/6-011
- Arnaud HUGUET	vice-président	OMS de Saint-Denis	
- Gérard FRANÇOISE	mandataire / Département	SIDR	23/6-024
NORDÉV CINOR PDG de la SÉM ADIL CAUE ARCV OMS de Saint-Denis SIDR	Société d'Économie mixte du Développement du Nord de la Réunion Communauté intercommunale du Nord de la Réunion président directeur général de la Société d'Économie mixte Agence départementale pour l'Information sur le Logement Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement Association réunionnaise des Centres de Vacances Office municipal des Sports de Saint-Denis Société immobilière du Département de la Réunion		
(*)	élue absente / représentée	(le mandataire ayant voté en son seul nom propre)	

## DÉPLACEMENTS D'ÉLUS EN COURS DE SÉANCE

Monique ORPHÉ	arrivée à 17 h 05	pendant l'appel nominal
Faouzia ABOUBACAR BEN VITRY	arrivée à 17 h 08	
Véronique POUNOUSSAMY MALAYANDY	arrivée à 17 h 09	avant l'examen des rapports
Sonia BARDINOT	arrivée à 17 h 13	au rapport n° 23/6-001
Raihanah VALY	arrivée à 17 h 22	au rapport n° 23/6-002
Christelle HASSEN Jean-Max BOYER Jean-François HOAREAU Gérard FRANÇOISE Brigitte ADAME David BELDA Jacques LOWINSKY (voir élus intéressés : NORDÉV)	sortis à 17 h 30 revenus à 17 h 37	avant l'examen du rapport n° 23/6-003 après le vote correspondant

Éric DELORME Julie LALLEMAND (voir élus intéressés : ADIL)	sortis à 17 h 37 revenus à 17 h 38	avant l'examen du rapport n° 23/6-004 après le vote correspondant
Sonia BARDINOT (voir élus intéressés : CAUE)	sortie à 17 h 38 revenue à 17 h 40	avant l'examen du rapport n° 23/6-005 après le vote du rapport n° 23/6-006
Claudette CLAIN	sortie à 17 h 40 revenue à 18 h 36	au rapport n° 23/6-007 au rapport n° 26/6-009
Philippe NAILLET	parti à 18 h 43	au rapport n° 23/6-010 en laissant procuration à Jean-François HOAREAU
Éricka BAREIGTS en laissant la présidence à Jean-François HOAREAU	sortie à 18 h 43 revenue à 18 h 52	avant examen du rapport n° 23/6-011 au rapport n° 23/6-012
Arnaud HUGUET (voir élus intéressés : OMS de Saint-Denis)	sorti à 18 h 43 revenu à 18 h 48	avant l'examen du rapport n° 23/6-011 au rapport n° 23/6-012
Jean-Pierre MARCHAU	sorti à 18 h 41 revenu à 18 h 52	au rapport n° 23/6-010 au rapport n° 23/6-013
Éric DELORME	sorti à 18 h 52 revenu à 18 h 59	au rapport n° 23/6-013 au rapport n° 23/6-015
Monique ORPHÉ	sortie à 18 h 52 revenue à 19 h 13	au rapport n° 23/6-013 au rapport n° 23/6-019
Christelle HASSEN	sortie à 18 h 57 revenue à 19 h 02	au rapport n° 23/6-014 au rapport n° 23/6-016
Marie-Anick ANDAMAYE	sortie à 19 h 04 revenue à 19 h 07	au rapport n° 23/6-016 au rapport n° 23/6-017
Yassine MANGROLIA	sorti à 19 h 13 revenu à 19 h 26	au rapport n° 23/6-019 au rapport n° 23/6-027
David BELDA Joëlle RAHARINOSY	sortis à 19 h 14 revenus à 19 h 15	au rapport n° 23/6-020 au rapport n° 23/6-021
Gérard FRANÇOISE (voir élus intéressés : SIDR)	sorti à 19 h 20 revenu à 19 h 21	avant l'examen du rapport n° 23/6-024 après le vote correspondant
Sonia BARDINOT	sortie à 19 h 21 revenue à 19 h 24	au rapport n° 23/6-024 au rapport n° 23/6-027

**OBJET**            **Saint-Denis et sa politique de la Petite Enfance**  
Bail emphytéotique avec la CAF - Paul Demange

---

La Caisse d'Allocations familiales est propriétaire d'une parcelle cadastrée section AM 232, située au 68 rue Sainte-Marie, et qui abrite deux bâtiments.

Par convention sous seing privé en date du 31 juillet 1975, la CAF avait mis à disposition du Comité de Gestion des Garderies d'Enfants les deux bâtiments situés sur cette parcelle, accueillant une crèche garderie pour une capacité d'accueil maximale de 118 places ouvertes à toutes les familles pour leur enfant de moins de 4 ans.

Cette convention est arrivée à son terme le 30 juin 2023.

Signataire d'une Convention territoriale globale (CTG) inclusive sur la période 2021-2025 avec la CAF de la Réunion, la Ville de Saint-Denis s'est engagée à redynamiser l'offre d'accueil des enfants de moins de 3 ans sur son territoire.

Dans ce cadre, la Caisse d'Allocations familiales de la Réunion souhaite confier un bail emphytéotique de droit privé à la Ville de Saint-Denis, pour une redevance annuelle fixée à l'euro symbolique et pour une durée de vingt-deux ans, dans le cadre de la poursuite de l'activité initiale. Une attention particulière sera portée à l'accueil d'enfants en situation de handicap.

En parallèle à la signature prochaine du bail emphytéotique avec la CAF, la Ville de Saint-Denis et le Centre communal d'Action sociale (service Petite Enfance) ont lancé un appel à projets qui a pour objet de déléguer la gestion des deux établissements accueillant des enfants de moins de 4 ans, incluant en amont une opération de restructuration et de réhabilitation desdits locaux.

La contractualisation avec le lauréat de l'appel à projets sera réalisée par la Ville par le biais d'une convention de gestion, précisant notamment :

- la durée de la convention (vingt ans),
- le loyer (1 euro),
- les conditions d'exploitation des locaux,
- les conditions de portage et de financement des travaux de restructuration et de réhabilitation des deux établissements.

Cette convention, en cours de rédaction, fera l'objet d'une présentation lors d'une très prochaine séance du Conseil municipal.

Je vous demande de m'autoriser ou mon (ma) représentant(e) à signer le bail emphytéotique, dont une copie est portée en annexe à la délibération.

**OBJET**        **Saint-Denis et sa politique de la Petite Enfance**  
Bail emphytéotique avec la CAF - Paul Demange

---

**LE CONSEIL MUNICIPAL**

Vu la Loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des Communes, Départements et Régions, modifiée ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le RAPPORT N° 23/6-027 du MAIRE ;

Vu le rapport présenté par Madame Véronique POUNOUSSAMY MALAYANDY au nom des commissions « Ville Ecologique » et « Ville Durable » ;

Sur l'avis favorable des dites commissions ;

**APRES EN AVOIR DELIBERE**  
**A L'UNANIMITE DES VOTANTS**

Autorise la maire ou son (sa) représentant(e) à signer le bail emphytéotique.

ELA  
222934



L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS,

LE

Au siège de l'office notarial,

Maître Evelyne LAI-CHEUNG-KIT, notaire au sein de la Société Civile Professionnelle «Christophe POPINEAU, Valérie ROCCA, Marie-Josée AH-FENNE et Sylvie PONS-SERVEL, Notaires associés», titulaire d'un office notarial dont le siège est à SAINT-DENIS (Réunion), 23 Rue de Paris,

Avec la participation de Maître Dev KOYTCHA, notaire à SAINT-DENIS, assistant la COMMUNE DE SAINT-DENIS,

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

#### ONT COMPARU

La Société dénommée **CAISSE D'ALLOCATIONS FAMILIALES DE LA RÉUNION**, par abréviation la **CAF**, Etablissement public administratif local dont le siège est à SAINTE-MARIE (97438), 412 rue Fleur de Jade CS 61038, non immatriculée au SIREN.

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

#### D'UNE PART

La **COMMUNE DE SAINT DENIS**, collectivité territoriale, personne morale de droit public dont l'adresse est à SAINT-DENIS (97400), 14 rue de Paris, identifiée au SIREN sous le numéro 219740115.

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

## D'AUTRE PART

### PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée CAISSE D'ALLOCATIONS FAMILIALES DE LA RÉUNION est représentée à l'acte[ELA1] par xxxx.

- La COMMUNE DE SAINT DENIS est représentée à l'acte par xxxx.

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

### DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL [ELA2]

XXXX

Préalablement au **BAIL EMPHYTEOTIQUE** objet des présentes, les parties ont exposé ce qui suit :

### EXPOSE PREALABLE

Par convention sous seing privée en date du 31 juillet 1975, la CAF a mis à disposition du COMITE DE GESTION DES GARDERIES D'ENFANTS la crèche garderie située 52 rue Sainte-Marie à SAINT DENIS, à titre gratuit.

Aux termes de ladite convention, le COMITE DE GESTION DES GARDERIES D'ENFANTS s'est notamment engagé à assumer la gestion des établissements concernés et à respecter leur destination, à savoir l'hébergement par priorité des enfants allocataires de la CAF. En aucun cas, sauf accord de la Caisse, le pourcentage des non allocataires ne pourra dépasser 25%.

Ladite convention a été conclue pour une durée d'un an, prorogée ensuite par tacite reconduction jusqu'à ce jour.

Une copie de ladite convention est demeurée ci-annexée aux présentes après mention.

XXXX Préciser le lien juridique historique entre le COMITE DE GESTION DES GARDERIES D'ENFANTS et la commune de SAINT-DENIS.[ELA3]

C'est dans ce contexte que les parties ont souhaité régulariser la situation, en concluant entre elles un bail emphytéotique dont les conditions ci-après fixées se substitueront à celles de la convention du 31 juillet 1975, prenant effet à compter de ce jour.

Ceci exposé, il est passé à la conclusion du **BAIL EMPHYTEOTIQUE** ci-après.

### BAIL EMPHYTEOTIQUE

Par les présentes, la CAISSE D'ALLOCATIONS FAMILIALES DE LA RÉUNION, **BAILLEUR**, donne à bail emphytéotique, conformément aux articles L 451-1 à L 451-13 du Code rural et de la pêche maritime, à la COMMUNE DE SAINT DENIS **EMPHYTEOTE** qui accepte, le bien dont la désignation suit.

## IDENTIFICATION DU BIEN

### DESIGNATION

A SAINT-DENIS (Réunion) ,  
 Une parcelle de terrain supportant diverses constructions à usage de structure  
 d'accueil collectif pour la petite enfance,  
 Figurant ainsi au cadastre rénové sous les références suivants :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	AM	232		00ha 35a 25a

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Le **BAILLEUR** précise que seul un des deux bâtiments principaux est actuellement exploité pour l'accueil de la petite enfance, le second bâtiment et l'espace extérieur devant être aménagés par le **PRENEUR** ou toute société mandatée par lui avant exploitation, ce dont le **PRENEUR** reconnaît avoir parfaite connaissance.

### CONSISTANCE - REGLEMENTATION

#### 1°) Consistance

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

L'**EMPHYTEOTE** supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever le fonds loué, et profitera de celles actives s'il en existe.

Le **BAILLEUR** déclare qu'il n'existe pas à sa connaissance de servitudes grevant le **BIEN** autres que celles éventuellement indiquées aux présentes. [ELA4]

#### 2°) Réglementation

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

### ORIGINE DE PROPRIETE

L'origine de propriété du **BIEN** figure sur une note demeurée ci-annexée.

### ETAT DES LIEUX

L'**EMPHYTEOTE** prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront à la date de leur entrée en jouissance.

Un état des lieux a été établi contradictoirement et à frais communs par les parties à la date du [xxxx][ELA5].

Un exemplaire signé par les parties est demeuré ci-annexé.

### DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de ~~TRENTE (30)~~ **VINGT-DEUX (22) années** entières et consécutives prenant effet ce jour, pour se terminer le xxxx .

Il ne peut se prolonger par tacite reconduction.



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

## CONDITIONS DE JOUISSANCE

### 1°) Jouissance

L'**EMPHYTEOTE** prendra le **BIEN** loué dans l'état dans lequel il se trouve à ce jour.

Il jouira des immeubles loués (terrain d'assiette et constructions y édifiées) raisonnablement sans commettre ni souffrir qu'il y soit fait des dégâts ou des dégradations.

### 2°) Empiètement - Usurpations

L'**EMPHYTEOTE** s'opposera à tous empiètements et à toutes usurpations et devra avertir le **BAILLEUR** de tous ceux qui pourraient se produire dans le délai prescrit par l'article 1768 du Code civil, sous peine de tous dépens, dommages-intérêts.

### 3°) Destination des lieux

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

**Les BIENS loués devront être exclusivement à l'usage d'accueil collectif pour la petite enfance de 100 places minimum réparties sur les deux bâtiments principaux, et dont l'exploitation ne pourra être financée que par la Prestation de Service Unique (PSU).**

Etant ici précisé que le nombre de places maximum sera défini par l'application des règles de la Protection Maternelle et Infantile (PMI<sup>[ELA6]</sup>).

Dans tous les autres cas, le **PRENEUR** devra demander l'accord préalable écrit du **BAILLEUR**.

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

Ce droit est réservé à l'**EMPHYTEOTE** pour ses propres productions en conformité avec l'usage autorisé sur le site.

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

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

### 6°) Grosses réparations - Reconstruction.

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

### 7°) Mise aux normes des bâtiments

De convention expresse, le **BAILLEUR** ne sera pas tenu d'effectuer les travaux rendus nécessaires par la mise en conformité des installations et des bâtiments d'exploitation existant à ce jour avec les réglementations en vigueur, et notamment celles relatives à l'exploitation du **BIEN** conformément à l'usage autorisé, celles relatives à la protection de l'environnement, imposées par l'autorité administrative.

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

### 8°) Assurances.

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

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

- le recours des propriétaires et le risque des voisins ;
- ses salariés contre les risques d'accident du travail.

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

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

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

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

L'**EMPHYTEOTE** ne pourra effectuer sur le fonds dont il s'agit, de travaux de construction ou d'amélioration nécessitant une déclaration ou une autorisation d'urbanisme, sans avoir obtenu l'autorisation préalable et écrite du **BAILLEUR**.

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

#### **10°) Droit d'accession**

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

#### **11°) Servitudes**

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

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

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

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

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

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

Les parties conviennent que tout contrat de mise à disposition, de sous location, de cession ou toute saisie du **BIEN** devra être notifié par l'**EMPHYTEOTE** au **BAILLEUR** par lettre recommandée avec avis de réception.

#### **2°) Apport à une société**

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

### **REDEVANCE**

Le bail est consenti et accepté moyennant une redevance annuelle fixée à un euro (1,00 eur) symbolique.

### **REVISION DE LA REDEVANCE**

Sans objet, compte tenu de la modicité de la redevance.

### **IMPOTS ET TAXES**

L'**EMPHYTEOTE** devra acquitter toutes les contributions et charges relatives au fonds exploité.

## PRIVILEGE

Le **BAILLEUR** se réserve son privilège sur tous les objets garnissant le fonds et appartenant au débiteur pour sûreté de toutes redevances qui seront dues en vertu du présent bail.

## ABSENCE DE CONTRIBUTION SUR LES REVENUS LOCATIFS

La contribution sur les revenus locatifs est applicable aux revenus nets perçus, tirés de la location à durée limitée de locaux situés dans des immeubles en France, achevés depuis quinze ans au moins au premier janvier de l'année d'imposition.

La contribution sur les revenus locatifs est due par les personnes morales, domiciliées ou non en France, soumises à l'impôt sur les sociétés et les sociétés de personnes dont un membre au moins est soumis à l'impôt sur les sociétés.

**L'EMPHYTEOTE** déclare ne pas remplir ces conditions.[ELA7]

## DIAGNOSTICS

### DIAGNOSTICS TECHNIQUES

#### Dossier de Diagnostics techniques

Pour l'information de **L'EMPHYTEOTE**, le **BAILLEUR** a fait réaliser un dossier de diagnostics techniques, accompagné de la certification de compétence du diagnostiqueur, dont une copie est demeurée ci-annexée.

Il en résulte notamment ce qui suit :

XXXXX[ELA8]

**L'EMPHYTEOTE** déclare :

- être informé de la réglementation en vigueur ainsi que des sanctions attachées à son non respect,
- avoir été averti qu'il devra transmettre ce résultat à tout occupant éventuel ainsi qu'à toutes personnes devant effectuer des travaux sur les lieux.

#### Diagnostic de performance énergétique

La procédure actuelle d'établissement de diagnostic de performance énergétique contenu aux articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation est spécifique à la France métropolitaine. Elle ne permet pas de traiter convenablement les spécificités d'Outre-mer.

Le diagnostic de performance énergétique contenu aux articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation n'a pas été établi pour le BIEN objet des présentes.

### DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

#### Etat des risques

Un état des risques en date du 04 mai 2023 est annexé.

**L'EMPHYTEOTE** déclare que ledit état lui a été remis dès avant ce jour.

#### **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.

### DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES

Le **BAILLEUR** déclare qu'à sa connaissance le **BIEN** objet des présentes n'est concerné par aucune disposition particulière.

Il fournit à l'**EMPHYTEOTE** le dossier NOTARISQUE contenant notamment un état des risques de pollution des sols en date du 04 mai 2023, dont copie est demeurée ci-annexée.

L'**EMPHYTEOTE** reconnaît en avoir eu connaissance dès avant ce jour et accepter le **BIEN** en l'état.

### PERMIS DE CONSTRUIRE

Le **BAILLEUR** déclare ne pas être en mesure de fournir à l'**EMPHYTEOTE** le permis de construire ayant autorisé les constructions d'origine telles que désignées dans le titre de propriété antérieur de 1949.

#### Permis de construire

Le **BAILLEUR** déclare avoir obtenu un permis de construire pour la réalisation des travaux suivants : [XXXXX][ELA9]

Il précise que l'achèvement de ces travaux a eu lieu le [XXXXX][ELA10].

#### Travaux de moins de dix ans

Le **BAILLEUR** déclare avoir effectué les travaux suivants entrant dans le champ d'application des articles 1792 et suivants du code civil, pour avoir été achevés et réceptionnés il y a moins de dix ans :

- Travaux de réfection de façades du bâtiment XXXX en 2015, achevés et réceptionnés le XXXXX
- Travaux de création d'une buanderie dans le bâtiment XXXX crèche en XXX, achevés et réceptionnés le XXXX[ELA11]

### RESILIATION DU BAIL

#### *a) A la demande de l'EMPHYTEOTE.*

L'**EMPHYTEOTE** pourra demander la résiliation du bail :

- en cas de destruction, par cas fortuit, d'un bien loué compromettant l'équilibre économique du fonds loué.

Il est précisé que le **EMPHYTEOTE** ne peut se soustraire à ses obligations en délaissant le fonds.

#### *b) A la demande du BAILLEUR*

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

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

### PUBLICITE FONCIERE

Ce bail sera publié au service de la publicité foncière de SAINT-DENIS (Réunion).

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

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

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, les parties déclarent que le montant cumulé des redevances et des charges est évalué pour la durée du bail à .

### **ELECTION DE DOMICILE**

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

### **COPIE EXECUTOIRE**

Une copie exécutoire des présentes sera remise au **BAILLEUR**.

### **FRAIS**

Le montant des droits fiscaux et autres frais de ce bail est à la charge de l'**EMPHYTEOTE**, qui s'oblige à leur paiement.

### **POUVOIRS - PUBLICITE FONCIERE**

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

### **CONCLUSION DU CONTRAT**

Les parties déclarent que les stipulations de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

### **DEVOIR D'INFORMATION 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](mailto: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.

### **CERTIFICATION D'IDENTITE**

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

### **FORMALISME 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