

RECUEIL DE LA DÉLIBÉRATION

DU CONSEIL MUNICIPAL

2 NOVEMBRE 2023



EXTRAIT
Du registre des délibérations du conseil municipal

L'an deux mille vingt-trois et le deux du mois de novembre, à 18 heures, le conseil municipal de la ville de Digne-les-Bains, régulièrement convoqué le vingt-six du mois d'octobre, s'est réuni à l'hôtel de ville, sous la présidence de Madame Patricia GRANET-BRUNELLO, Maire.

Année 2023

Séance du 2
novembre

SERVICE FINANCIER

Conseillers présents :

GRANET-BRUNELLO Patricia – KUHN Francis - BLANC Michel – THIEBLEMONT Martine - SANCHEZ Pierre -- MOULARD Damien – SERY Marie-José – PIERI Bernard – TEYSSIER Bernard – SOLTANI Boularès – TEYSSIER Eliane — DUMOND Bernard – ARBOUX-TROMEL Corinne – PEREIRA Georges – CHABALIER Sandrine – MARTINEZ Jérôme — ESTEVE Matthieu — FATIO Léon - ABALHATE Fatima - CHALVET Gilles – HONNORAT Michelle –MARGUERITTE Françoise – de SOUZA Benoît – TSALAMLAL Nadia – SAMB Clémence – SEJOURNÉ Daniel.

Etaients représentés :

N°01

OGGERO-BAKRI Céline par GRANET-BRUNELLO Patricia
VOLLAIRE Nadine par BLANC Michel
THOUROUDE Antoine par SANCHEZ Pierre
COULANGE Gwenola par THIEBLEMEONT Martine
MEZZANO Gérard par SERY Marie-José
PAIRE Marie-Claude par TSALAMLAL Nadia

Objet :
Approbation du
bail à
construction
portant sur le
golf de Digne-
les-Bains

Etaients absents :

PARIS Mireille

Est nommé secrétaire de séance : Matthieu ESTEVE

Monsieur KUHN, premier adjoint délégué aux finances, rapporte à l'assemblée ce qui suit :

En premier lieu,

La ville de Digne-les-Bains par l'intermédiaire de la société d'Economie Mixte (SAEMDI) a réalisé dans les années 1980 le golf de Digne-les-Bains, aménagé sur des unités foncières ayant été acquises par la SAEMDI ou ayant fait l'objet de baux emphytéotiques.

Ce golf comporte plusieurs bâtiments appartenant à la commune et s'étend sur plus de 83 hectares, comporte un grand parcours de 18 trous, un parcours compact de 6 trous, ainsi qu'un practice.

Après liquidation de la SAEMDI, la commune s'est retrouvée propriétaire du golf et bénéficiaire des baux emphytéotiques.

La ville a confié la gestion de cet équipement en affermage, par délégation de service public, à une société privée, UGOLF, jusqu'au 31 décembre 2023.

Cette délégation inclut également la gestion d'un site d'hébergement, accueil touristique et de restauration en périphérie des installations sportives.

La ville n'entend pas pérenniser ce mode de gestion, la gestion d'un tel équipement ne relevant pas des services publics que la collectivité entend gérer comme tel mais souhaite voir préserver et permettre de valoriser le site, dans le cadre d'une activité commerciale prise en charge par un opérateur économique.

Il est donc apparu opportun d'envisager la mise en place sur le site, à l'échéance de la délégation en cours, d'un bail de longue durée permettant à des opérateurs économiques de réaliser les investissements nécessaires à cette valorisation et d'en assurer la conservation et l'exploitation, à leurs risques et périls.

A cet effet, par délibération du 30 juin 2022, le conseil municipal de Digne-les-Bains a décidé, qu'à compter du 1er janvier 2024, ne seront plus affectés à un service public municipal les parcelles communales situées sur le site du golf et a prononcé en conséquence le déclassement desdites parcelles à effet à la même date du 1er janvier 2024.

Par la même délibération le conseil municipal a décidé d'engager une procédure d'appel à manifestation d'intérêt en vue de conclure avec un opérateur économique un accord portant sur :

- la conclusion d'un bail sur lesdites parcelles communales ;
- la cession par la commune des droits qu'elle détient sur les parcelles prises à bail par la commune dans le cadre des baux emphytéotiques.

Il a été indiqué que le projet proposé porterait notamment les obligations suivantes à la charge du bailleur :

- conservation et valorisation du site ;
- exploitation dans le respect de la destination du site telle que fixée dans les règles d'urbanisme applicables,
- substitution du preneur à la commune dans le cadre des baux emphytéotiques passés avec les propriétaires des parcelles autres que communales,
- versement d'un loyer à la commune dont le montant sera proposé par le preneur dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt, et prenant en compte la valorisation proposée par les services de l'Etat.

En deuxième lieu,

L'AMI ne s'inscrit dans aucun cadre procédural normé mais le choix a cependant été fait de l'inscrire dans le cadre d'une procédure présentant la présentation d'offres concurrentes.

La date limite de réception des offres était fixée au 17 octobre 2022 à 12h.

Envoyé en préfecture le 03/11/2023

Reçu en préfecture le 03/11/2023

Publié le 03/11/2023



ID : 004-210400701-20231102-2NOVEMBRE202301-DE

Aucune offre n'ayant été déposée dans les délais impartis, la procédure a dû être déclarée infructueuse.

Néanmoins, la société ADONIS, a fait acte de dépôt d'une offre parvenue hors délai, mais témoignant de son intérêt pour ce projet.

La société ADONIS, créée en 2001, présente toutes garanties pour la mise en œuvre d'un projet hôtelier de qualité, ayant d'ores et déjà 37 hôtels et résidences en exploitation partout en France

Ensuite du constat de l'infructuosité de la procédure, il lui a donc été demandé de déposer une offre avant le 26 octobre 2022 à 12H00, laquelle a été communiquée et reçue dans les délais.

Le projet contenu dans cette offre a fait l'objet d'une négociation menée par la commune.

A l'issue de cette négociation, les caractéristiques du projet ont été fixées dans le cadre d'une promesse de bail à construction dont les principaux éléments sont les suivants :

- durée de 45 années à compter du 1^{er} janvier 2024 ;
- outre la remise à niveau des bâtiments existants, le bail à construction porte sur la construction d'un bâtiment de 21 chambres minimum et de ses locaux annexes, d'un niveau de qualité 4 étoiles, pour un montant évalué d'investissement de 3 300 000 euros HT ;
- loyer arrêté à un montant de 5000 euros les 5 premières années, de 10 000 euros de la 6^{ème} à la dixième année, de 15 000 euros de la 11^{ème} à la 15^{ème} année et de 50 000 euros, à compter de la 16^{ème} année, indexé à compter de cette date sur l'évolution de l'Indice du Coût de la Construction (ICC);
- une exonération de loyer est cependant consentie sur les 15 premières années, portant ainsi le montant total des loyers sur la durée du bail, hors indexation, à un montant de 1 500 000 euros ;
- le bail prévoit la reprise par le preneur des baux emphytéotiques dont la ville est titulaire sur le site et qui constituent l'assiette du parcours de golf ;
- ces baux venant à échéance avant la fin du bail à construction (en 2043 pour la plupart d'entre eux et en 2027 et 2028 pour deux d'entre eux), il est prévu que le preneur devra proposer leur renouvellement afin de garantir l'intégrité du site et qu'à défaut la commune pourra résilier le bail, moyennant une indemnisation du preneur prévue par le bail.

En troisième lieu,

Au terme de l'article L2241-1 du CGCT « *Toute cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers par une commune de plus de 2 000 habitants donne lieu à délibération motivée du conseil municipal portant sur les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles. Le conseil municipal délibère au vu de l'avis de l'autorité compétente de l'Etat* ».

Envoyé en préfecture le 03/11/2023

Reçu en préfecture le 03/11/2023

Publié le 03/11/2023

ID : 004-210400701-20231102-2NOVEMBRE202301-DE



Saisie par la commune, la Direction Générale des Finances Publiques a émis un avis le 20 octobre 2022 portant sur la valeur vénale d'une part des biens appartenant à la commune et d'autre part de ses droits en tant que preneur à bail des baux emphytéotiques, soit :

- 1 640 000 euros pour la valeur des biens appartenant à la commune ;
- 317 000 euros pour la valeur de ses droits en tant que preneur à bail des baux emphytéotiques.

Cet avis conclut :

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **1.957.000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (compte tenu de la spécificité du site) portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 1.761.300 €.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

Le montant des loyers résultant du projet de bail à construction, soit 1 500 000 euros, hors indexation, constitue dans ce contexte une valeur équilibrée, compte tenu :

-de ce que les biens communaux d'une valeur estimée en 2022 à 1 640 000 euros demeureront dans le patrimoine de la commune et seront valorisés par les aménagements et constructions prévues par le bail ;

-de ce que dans le cadre de l'opération prévue par le bail à construction, la commune n'aura plus à assurer le financement des loyers des baux emphytéotiques (37 679,80 euros par an en valeur initiale, représentant un montant de 47 000 euros en 2022), ni celui du délégataire (70 000 euros en valeur initiale, outre les travaux à la charge de la commune dans le cadre du contrat d'affermage).

Le montant des loyers retenus est donc motivé.

En quatrième lieu,

Par délibération n°27 du 11 avril 2023, le conseil municipal a autorisé Madame le Maire, ou son représentant à signer la promesse et la réitération qui interviendra par acte authentique après levée des conditions suspensives.

Envoyé en préfecture le 03/11/2023
Reçu en préfecture le 03/11/2023
Publié le 03/11/2023
ID : 004-210400701-20231102-2NOVEMBRE202301-DE



L'approfondissement des études menées depuis cette date a mis en évidence un certain nombre de contraintes, notamment liées à la présence d'amiante dans les constructions existantes.

Ces contraintes ont amené à réorganiser à la marge le projet de construction et d'aménagement (le projet est décrit en annexe). De surcroît, les chambres réaménagées et construites seront conformes au niveau de qualité 4 étoiles selon le guide référentiel Atout-France 2022.

Il est donc proposé au conseil municipal d'approuver le projet de bail à construction sur la base du projet de construction et d'aménagement arrêté à ce jour et d'autoriser Madame le Maire ou son représentant à signer l'acte authentique.

Vu :

- La délibération du conseil municipal du 30 juin 2022, par laquelle il a décidé, qu'à compter du 1er janvier 2024, ne seront plus affectés à un service public municipal les parcelles communales situées sur le site du golf et a prononcé en conséquence le déclassement desdites parcelles à effet à la même date du 1er janvier 2024 ;
- le projet de bail à construction donnant à bail à la SAS ADONIS GOLF DE DIGNE-LES-BAINS (société dédiée à l'opération, filiale de la SAS ADONIS) les parcelles communales sise sur le site du golf de Digne les bains et la cession à ladite société des baux emphytéotiques dont est titulaire la commune sur le même site ;
- le projet de réaménagement et de construction prévu à l'article II BAIL A CONSTRUCTION « CONSTRUCTIONS PROJETÉES - TRAVAUX DE RÉNOVATION - TRAVAUX D'ÉQUIPEMENT ET DE FINITIONS ET TRAVAUX DE CONSTRUCTION » du projet de bail susvisé ;
- l'article L2241-1 du CGCT
- l'avis de la Direction générale des finances publiques du 20 octobre 2022 portant sur la valeur vénale d'une part des biens appartenant à la commune et d'autre part de ses droits en tant que preneur à bail des baux emphytéotiques

Considérant :

- l'intérêt pour la commune du développement d'une offre d'accueil, de restauration et d'hébergement de qualité sur le site du golf de Digne les bains, en complément de l'activité sportive existante
- le montant des loyers résultant du bail à construction projeté peut être arrêté à 1 500 000 euros hors indexation sur la durée du bail dès lors que :
 - o l'avis de la Direction générale des finances publiques du 20 octobre 2022 fixe la valeur vénale desdits biens à 1 640 000 euros pour les propriétés communales et à 317 000 euros pour les droits de la commune en tant que preneur ;
 - o les biens communaux demeureront dans le patrimoine de la commune et seront valorisés par les aménagements et constructions prévues par le bail ;

Envoyé en préfecture le 03/11/2023

Reçu en préfecture le 03/11/2023

Publié le 03/11/2023

ID : 004-210400701-20231102-2NOVEMBRE202301-DE



- o dans le cadre de l'opération prévue par le bail à construction, la commune n'aura plus à assurer le financement des loyers des baux emphytéotiques (37 679,80 euros par an en valeur initiale, représentant un montant de 47 000 euros en 2022), ni celui du délégataire (70 000 euros en valeur initiale, outre les travaux à la charge de la commune dans le cadre du contrat d'affermage).

Il est proposé au conseil municipal :

- d'approuver le projet de bail à construction ci-joint et, d'autoriser Madame le Maire, ou son représentant, à signer l'acte authentique incluant la cession à la SAS ADONIS GOLF DE DIGNE-LES-BAINS des baux emphytéotiques suivants :
 - o bail emphytéotique Denoize, échéance le 31 octobre 2028, clause de destination à usage exclusif de parcours de golf, superficie de 2ha
 - o bail emphytéotique Denoize, échéance le 31 mai 2027, clause de destination à usage exclusif de parcours de golf et de tennis, superficie de 5ha
 - o bail emphytéotique Bonsignour, échéance le 31 octobre 2043, clause de destination à usage exclusif de parcours de golf, superficie de 10ha
 - o bail emphytéotique Daniel, échéance le 31 octobre 2043, clause de destination à usage exclusif de parcours de golf, superficie de 9ha
 - o bail emphytéotique Mattei, échéance le 31 octobre 2043, clause de destination à usage exclusif de parcours de golf, superficie de 2ha
 - o bail emphytéotique Attenoux, échéance le 31 octobre 2043, clause de destination à usage exclusif de parcours de golf, superficie de 16ha
 - o bail emphytéotique Cesano, échéance le 31 octobre 2043, clause de destination à usage exclusif de parcours de golf, superficie de 2ha
- d'autoriser la SAS ADONIS GOLF DE DIGNE-LES-BAINS à déposer les déclarations préalables et autres autorisations de travaux nécessaires à la mise en œuvre de son projet.

Après avoir entendu l'exposé qui précède,

Après en avoir délibéré,

Le conseil municipal,

À LA MAJORITE des membres présents et représentés

26 VOIX POUR

6 VOIX CONTRE

- **APPROUVE** le projet de bail à construction ci-joint et **AUTORISE** Madame le Maire, ou son représentant, à signer l'acte authentique incluant la cession à la SAS ADONIS GOLF DE DIGNE-LES-BAINS des baux emphytéotiques suivants :
 - o bail emphytéotique Denoize, échéance le 31 octobre 2028, clause de destination à usage exclusif de parcours de golf, superficie de 2ha

Envoyé en préfecture le 03/11/2023

Reçu en préfecture le 03/11/2023

Publié le 03/11/2023

ID : 004-210400701-20231102-2NOVEMBRE202301-DE



- bail emphytéotique Denoize, échéance le 31 mai 2027, clause de destination à usage exclusif de parcours de golf et de tennis, superficie de 5ha
 - bail emphytéotique Bonsignour, échéance le 31 octobre 2043, clause de destination à usage exclusif de parcours de golf, superficie de 10ha
 - bail emphytéotique Daniel, échéance le 31 octobre 2043, clause de destination à usage exclusif de parcours de golf, superficie de 9ha
 - bail emphytéotique Mattei, échéance le 31 octobre 2043, clause de destination à usage exclusif de parcours de golf, superficie de 2ha
 - bail emphytéotique Attenoux, échéance le 31 octobre 2043, clause de destination à usage exclusif de parcours de golf, superficie de 16ha
 - bail emphytéotique Cesano, échéance le 31 octobre 2043, clause de destination à usage exclusif de parcours de golf, superficie de 2ha
- **AUTORISE** la SAS ADONIS GOLF DE DIGNE-LES-BAINS à déposer les déclarations préalables et autres autorisations de travaux nécessaires à la mise en œuvre de son projet.

Pour le maire de Digne-les-Bains,
L'Adjoint



Pierre SANCHEZ

Le secrétaire de séance



Matthieu ESTEVE

Envoyé en préfecture le 03/11/2023

Reçu en préfecture le 03/11/2023

Publié le 03/11/2023



ID : 004-210400701-20231102-2NOVEMBRE202301-DE



Envoyé en préfecture le 03/11/2023
Reçu en préfecture le 03/11/2023
Publié le 03/11/2023
ID : 004-210400701-20231102-2NOVEMBRE202301-DE



101635109
DB/AP/

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS,
LE
A DIGNE-LES-BAINS (Alpes de Haute-Provence), Rond-point de la 1^{ère}
Armée Française, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,
Maître Dominique BALCET, Notaire Associé de la Société Civile
Professionnelle « Christian NICOLLE, Dominique BALCET et Anne ALLEN-
GOMET », titulaire d'un Office Notarial à DIGNE-LES-BAINS (Alpes de Haute-
Provence), Rond-point de la 1^{ère} Armée Française,

A REÇU LE PRESENT ACTE CONTENANT CESSION DE BAIL
EMPHYTEOTIQUE ET BAIL A CONSTRUCTION.

ONT COMPARU

La **COMMUNE DE DIGNE LES BAINS**, personne morale de droit public
située dans le département Des Alpes de Haute Provence, dont l'adresse est à
DIGNE-LES-BAINS (04000), Hôtel de Ville - Place Général de Gaulle, identifiée au
SIREN sous le numéro 210400701.

Figurant ci-après sous la dénomination : le "**CEDANT ou le BAILLEUR**"

D'UNE PART

La Société dénommée **ADONIS GOLF DE DIGNE LES BAINS**, Société par
action simplifiée au capital social de 10.000,00 € dont le siège social est à AIGLUN
(04510), Chemin du Pesquier, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés
de MANOSQUE (04), sous le n° 951 272 251

Figurant ci-après sous la dénomination : le "**CESSIONNAIRE ou le
PRENEUR**"

DE SECONDE PART

PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- La **COMMUNE DE DIGNE LES BAINS**, cedante, est représentée à l'acte par
Madame Patricia GRANET-BRUNELLO, Maire de ladite commune, domiciliée pour
les besoins des présentes en l'Hôtel de Ville.

Envoyé en préfecture le 03/11/2023

Reçu en préfecture le 03/11/2023

Publié le 03/11/2023



ID : 004-210400701-20231102-2NOVEMBRE202301-DE

2

- La Société dénommée ADONIS, cessionnaire, est représentée à l'acte par Laetitia CINQUINI-BATAILLE, agissant en qualité présidente.
Habilitée à l'effet des présentes en vertu des statuts de ladite société.

DELIBERATION MUNICIPALE

Le représentant de la commune est spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération motivée de son Conseil Municipal en date du 2 novembre 2023 télétransmise à la Préfecture des Alpes de Haute-Provence le 3 novembre 2023, dont une ampliation est annexée. (*Annexe 3*)

Il déclare :

- que la délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,
- que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales s'est écoulé sans qu'il y ait eu notification d'un recours devant le Tribunal administratif pour acte contraire à la légalité.

PREAMBULE

La ville de Digne-les-Bains par l'intermédiaire de la société d'Economie Mixte (SAEMDI) a réalisé dans les années 1980 le golf de Digne-les-Bains, aménagé sur des unités foncières ayant été acquises par le SAEMDI ou ayant fait l'objet de baux emphytéotiques.

L'ensemble immobilier comporte plusieurs bâtiments appartenant à la commune et s'étend sur plus de 83 hectares, comporte un grand parcours de 18 trous, un parcours compact de 6 trous, ainsi qu'un practice

Après liquidation du SAEMDI, la commune est devenue de fait propriétaire du golf et bénéficiaire des baux emphytéotiques.

La ville a confié la gestion de cet équipement en affermage, par délégation de service public, à une société privée, UGOLF, jusqu'au 31 décembre 2023.

Cette délégation inclut également la gestion d'un site d'hébergement, accueil touristique et de restauration en périphérie des installations sportives.

La ville n'entend pas pérenniser ce mode de gestion ; la gestion d'un tel équipement ne relevant pas des services publics que la collectivité entend gérer comme tel mais souhaite voir préserver et permettre de valoriser le site, dans le cadre d'une activité commerciale prise en charge par un opérateur économique.

A cet effet, il est apparu opportun d'envisager la mise en place sur le site, à l'échéance de la délégation en cours, d'un bail de longue durée permettant à des opérateurs économiques de réaliser les investissements nécessaires à cette valorisation et d'en assurer la conservation et l'exploitation.

A cet effet, par délibération du 30 juin 2022, le conseil municipal de Digne-les-Bains a décidé, qu'à compter du 1er janvier 2024, ne seront plus affectés à un service public municipal les parcelles communales situées sur le site du golf et a prononcé en conséquence le déclassement desdites parcelles à effet à la même date.

Par la même délibération le conseil municipal a décidé d'engager une procédure d'appel à manifestation d'intérêt en vue de conclure avec un opérateur économique un accord portant sur :

-la conclusion d'un bail sur lesdites parcelles communales ;

-la cession par la commune des droits qu'elle détient sur les parcelles prises à bail par la commune dans le cadre des baux emphytéotiques.

Cet appel à manifestation d'intérêt n'ayant pas donné lieu à la remise de propositions recevables, la commune s'est rapprochée du CESSIONNAIRE / PRENEUR, qui avait remis une offre, non recevable dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt car déposée hors délai, mais susceptible de répondre aux attentes de la commune, en vue de la conclusion des contrats qui avaient fait l'objet de l'appel à manifestation d'intérêt.

C'est dans ce cadre que les parties sont convenues de la présente promesse.

Ceci exposé, il est arrêté et convenu ce qui suit :

Envoyé en préfecture le 03/11/2023

Reçu en préfecture le 03/11/2023

Publié le 03/11/2023

ID : 004-210400701-20231102-2NOVEMBRE202301-DE



3

Les requérants aux présentes, par leurs représentants, ès-qualités, préalablement à la CESSION faisant l'objet des présentes, **ont préalablement exposé ce qui suit :**

EXPOSE - CESSION DE BAIL EMPHYTEOTIQUE

1/ Bail emphytéotique par Monsieur Francis DANIEL au profit de la Commune de DIGNE LES BAINS suivant acte en date du 18 septembre 2009.

Aux termes d'un acte reçu au rang des minutes de Maître Jean-Yves MAZAN, alors Notaire à DIGNE LES BAINS, 18 septembre 2009, publié au service de la publicité foncière de DIGNE LES BAINS, 7 octobre 2009, volume 2009 P, numéro 6587,

Monsieur Francis Jean-Marie Adrien **DANIEL**, époux de Madame Nicette Marguerite Pierrette BAUDOIN, né à NICE (Alpes Maritimes) le 7 août 1934.

A consenti au profit de la commune de DIGNE LES BAINS

Un bail emphytéotique d'une durée de trente-cinq années qui ont commencé à courir le 1^{er} novembre 2008 pour se terminer le 31 octobre 2043,

Il résulte dudit bail notamment ce qui suit littéralement retranscrit :

Ledit bail pourra se poursuivre par tacite reconduction, par période de DIX ANS (10 ans) avec faculté de dénonciation unilatérale de part et d'autre, dix huit mois au moins avant l'expiration du présent bail, soit au plus tard le 30 avril 2041, puis de chaque période de renouvellement, sans indemnité de part ni d'autre, le propriétaire retrouvant alors la libre disposition de ses biens, dans l'état dans lequel ils se trouvent, sans obligation de la part du preneur de remettre les lieux en leur état initial, sous réserve que le preneur effectue à ses frais un bornage des parcelles initiales dans le délai de préavis.

Précision étant ici faite qu'il résulte de l'article L 251-1 du Code de la construction et de l'habitation

Constitue un bail à construction le bail par lequel le preneur s'engage, à titre principal, à édifier des constructions sur le terrain du bailleur et à les conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail.

Le bail à construction est consenti par ceux qui ont le droit d'aliéner et dans les mêmes conditions et formes.

Il est conclu pour une durée comprise entre dix-huit et quatre-vingt-dix-neuf ans. Il ne peut se prolonger par tacite reconduction.

(...).

Par suite ladite clause de reconduction tacite stipulée aux termes dudit bail ne peut trouver application.

Sur les biens et droits immobiliers dont la désignation suit :

Sur la Commune de **DIGNE LES BAINS** (Alpes de Haute Provence), Saint Pierre de Gaubert,

Diverses parcelles actuellement aménagées en parcours de golf, et qui font partie d'un complexe sportif à usage de golf.

Envoyé en préfecture le 03/11/2023

Reçu en préfecture le 03/11/2023

Publié le 03/11/2023

ID : 004-210400701-20231102-2NOVEMBRE202301-DE



4

Figurant au cadastre de la manière suivante :

Sect.	N°	Lieudit	Contenance		
			Ha	A	Ca
AS	48	SAINTE PIERRE		79	70
AS	49			23	90
AS	56			51	55
AS	61			39	10
AS	55			31	25
AS	36		1	21	40
AS	33			71	45
AS	137			94	95
AS	138			42	15
AS	143			2	30
AS	126			3	80
AS	127			40	20
I	224	L'HUBAC DE SAINTE PIERRE		95	18
I	237			50	30
I	264		1	43	44
Soit, une contenance totale de			8	90	67

Moyennant une redevance annuelle initiale de 10.000 €.

Laquelle est indexée sur la variation de l'indice national du coût de la construction publié chaque année par L'INSEE.

A cet effet l'indice de base est celui du deuxième trimestre 2007 s'établissant à 1435.

Soit une redevance actuelle de : 13700,35 €

Aux termes du bail, il a notamment été stipulé ce qui suit :

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail a lieu sous les charges et conditions suivantes :

1°) Le preneur prendra le bien loué dans l'état où il se trouve, c'est-à-dire comme faisant partie d'un complexe sportif à usage de golf, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de la redevance ci-dessus fixée pour quelque cause que ce soit et sans pouvoir exercer aucun recours quelconque contre le bailleur de sorte qu'il ne puisse jamais être inquiété ni recherché et qu'il soit à l'abri de toute responsabilité civile ou autre à ce sujet

2°) Le preneur pourra faire à ses frais exclusifs, tous travaux en vue de l'aménagement et l'entretien du parcours de golf déjà aménagé par lui au cours du bail précédant qui a été annulé par la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE (pelouse reliefs, arrosage) ainsi que tout l'équipement de loisir afférent au golf tels que les équipements de jeux, plans d'eau, tennis, aire de stationnement, accueil, garderie, piscine et cheminement.

3°) Il entretiendra en bon état, les constructions édifiées ainsi que toutes autres qu'il jugera à propos d'y ajouter, sans pouvoir exiger aucune réparation du bailleur.

4°) Il supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, qui peuvent grever les immeubles loués, et profitera en retour de celles actives, s'il en existe à ses risques et péril sans recours contre le bailleur.

5°) Il abandonnera au bailleur ou à ses représentants, toutes les constructions et augmentations qui existeront lors de la Cessation du présent bail pour quelque cause qu'il arrive, sans aucune espèce d'indemnité.

En outre et si cela s'avérait nécessaire par suite des travaux effectués dans le cadre du golf, le preneur s'engage et s'oblige à procéder à un bornage des parcelles dont s'agit et à ses frais exclusifs en fin de bail.

En cas de non remise des lieux au bailleur à la cessation du présent bail le preneur s'oblige et s'engage à verser au bailleur une astreinte journalière et forfaitaire de UN/TRENTIEME (1/30^e) du loyer annuel indexé selon la clause ci-après visée.

En aucun cas le preneur ne pourra invoquer le bénéfice de la présente clause pour différer la remise des lieux au bailleur.

6°) Il acquittera en sus de la redevance ci-dessus fixée à la décharge du bailleur et sans répétition contre lui les charges et contributions de toute nature auxquelles les immeubles loués peuvent et pourront être assujettis et notamment la taxe foncière grevant les terrains, objet- des présentes. Il appartiendra à la commune de faire établir, en tant que de besoin, une feuille d'imposition correspondante aux différentes parcelles, objet du présent bail.

7 °) Il assurera et maintiendra assurés contre les risques d'incendie pendant toute la durée du présent bail, toutes les constructions et autres objets mobiliers, il assurera en outre, le personnel qu'il emploiera contre les accidents et il justifiera au bailleur à première réquisition de l'existence des polices d'assurances et de l'acquit des primes.

8°) Il aura la faculté de céder son droit au présent bail et de sous louer en totalité ou en partie mais en restant-garant solidaire de l'exécution du bail et du paiement de la redevance ci-dessus stipulée.

Toutefois, en cas de sous location par le preneur principal, et si cette sous location venait à être résiliée pour quelques causes que ce soient, l'indemnité qui pourrait être due au sous-locataire, sera versée en totalité par le locataire principal, à savoir la COMMUNE DE DIGNE LES BAINS, de sorte que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet et exonéré de tous versements quelconques.

Toute cession ou sous-location devra être consentie dans le respect de la destination des lieux ci-dessus déterminé, c'est à dire à L'USAGE EXCLUSIF D'UN PARCOURS DE GOLF.

9°) La COMMUNE DE DIGNE LES BAINS remettra au bailleur un plan d'implantation du golf dans son ensemble avec l'emprise des infrastructures sur les différentes parcelles louées.

CONDITIONS PARTICULIERES

A titre de conditions particulières, il est stipulé :

- que le preneur ne pourra en aucun cas procéder à des coupes d'arbres, sans autorisation expresse du bailleur à l'exception des coupes rendues nécessaires pour la parcours de golf, pour lesquelles le bailleur donne d'ores et déjà toutes autorisations nécessaires dès aujourd'hui.

Dans ce cas, les coupes de bois resteront la propriété du bailleur et, seront mises en bordure des parcelles louées par les soins du preneur.

Elles devront être évacuées par le bailleur et à ses frais dans le mois qui suivra l'avis de mise à disposition qui lui en sera faite par le preneur et par simple lettre.

En tout état de cause le preneur s'interdit formellement d'abattre les chênes centenaires.

Une copie certifiée conforme par le cédant de ce bail emphytéotique demeurera jointe et annexée à la minute du présent acte.



REDEVANCE Mme Marie-Hélène DANIEL, nouvelle propriétaire suite partage en date du 14/02/2017, selon acte dressé par Me BRIANT ; redevance 2023 : 13700,35 euros.

2/ Bail emphytéotique par Monsieur Serge DENOIZE au profit de la Commune de DIGNE LES BAINS suivant acte en date du 24 mars 2017

Aux termes d'un acte reçu au rang des minutes de Maître Christian NICOLLE, Notaire à DIGNE LES BAINS, 24 mars 2017, publié au service de la publicité foncière de DIGNE LES BAINS, 21 avril 2017, volume 2017 P, numéro 2951,

Monsieur Serge Marie Bruno DENOIZE, directeur marketing, époux de Madame Anne Yvonne Marie POUILLOT

Né à MARSEILLE (13000), le 21 septembre 1952.

A consenti au profit de la commune de DIGNE LES BAINS

Un bail emphytéotique d'une durée de vingt années qui ont commencé à courir le 1er juin 2007 pour se terminer le 31 mai 2027.

Sur les biens et droits immobiliers dont la désignation suit :

Sur la Commune de **DIGNE LES BAINS (ALPES-DE-HAUTE-PROVENCE)**
04000 Saint Pierre,

Plusieurs parcelles de terre

Cadastrées :

Secti on	N°	Lieudit	Surface	Nature
AS	7	Saint Pierre	00 ha 20 a 80 ca	Terre
AS	8	Saint Pierre	00 ha 26 a 10 ca	lande
AS	9	Saint Pierre	00 ha 00 a 38 ca	Sol
AS	10	Saint Pierre	00 ha 25 a 30 ca	ter. agrément
AS	11	9491 rte de saint pierre de gaubert	00 ha 80 a 60 ca	Ter. agrément
AS	22	saint pierre	00 ha 02 a 00 ca	Lande
AS	45	saint pierre	00 ha 26 a 50 ca	Ter. agrément
AS	46	saint pierre	00 ha 34 a 20 ca	Ter. agrément
AS	50	saint pierre	01 ha 65 a 20 ca	Ter agrément
AS	52	saint pierre	00 ha 10 a 70 ca	Ter. agrément
AS	57	saint pierre	00 ha 44 a 00 ca	Ter. agrément
AS	264	saint pierre	00 ha 62 a 56 ca	Terre
AS	266	saint pierre	00 ha 08 a 24 ca	Taillis
AS	362	saint pierre	00 ha 01 a 66 ca	Eaux
AS	363	saint pierre	00 ha 01 a 11 ca	Eaux
Total surface :			05 ha 09 a 35 ca	

Redevance annuelle fixée à six mille neuf cent soixante et onze euros et quatre-vingt-huit centimes (6 971.88 eur).

Soit mille trois cent soixante-huit euros et soixante et dix-huit centimes (1.368,78 €) l'hectare.

Laquelle est indexée sur la variation de l'indice national du coût de la construction publié chaque année par L'INSEE.

A cet effet l'indice de base est celui du le 4ème trimestre de l'année 2006 s'établissant à 1406 points.

Soit une redevance actuelle de : 10 175.18 €

Aux termes du bail, il a également été convenu ce qui suit littéralement retranscrit :

DESTINATION

Le présent bail est destiné à l'usage exclusif d'un parcours de golf, sauf pour la parcelle cadastrée section AS n° 11, laquelle sera à usage de tennis, le tout à l'exclusion de toute autre activité, sous peine de résiliation immédiate, sauf nouvelle convention entre les parties, laquelle devra avoir lieu par acte authentique. En outre, il sera formellement interdit de chasser sur les biens faisant l'objet des présentes.

le

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail constitue un accord amiable entre les parties contractantes et exclut toute procédure d'expropriation sur les parcelles objet du bail et situées dans le périmètre du GOLF, tel qu'il est établi dans le dossier d'enquête publique.

En outre, le présent bail est fait avec les charges et sous les conditions suivantes que le représentant de la COMMUNE DE DIGNE-LES-BAINS s'oblige à exécuter, savoir:

1°) de prendre le bien loué dans son état actuel sans pouvoir prétendre à aucune diminution de la redevance ci-après fixée pour quelque cause que ce soit et sans pouvoir exercer aucun recours contre le bailleur de sorte qu'il ne puisse jamais être inquiété ni recherché et qu'il soit à l'abri de toute responsabilité civile ou autre à ce sujet, lesdits biens étant libres de toute location.

2°) Il pourra faire tous travaux en vue de l'aménagement d'un parcours de golf (pelouse, reliefs, arrosage, plan d'eau). En outre, le plan des ouvrages et équipements, ainsi exécutés sera remis au bailleur aux frais du preneur dans les six mois de la réception des travaux définitifs.

Le BAILLEUR a spécialement attiré l'attention de l'EMPHYTEOTE, qui le reconnaît, sur l'état actuel du réseau d'arrosage, qui semble nécessiter une réfection importante.

3°) Il entretiendra en bon état, les constructions édifiées ainsi que toutes autres qu'elle jugerait à propos d'y ajouter, sans pouvoir exiger aucune réparation du bailleur.

4°) Il supportera les servitudes passives apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui peuvent grever les immeubles loués, et profiter en retour de celles actives, s'il en existe à ses risques et périls, sans recours contre le bailleur.

5°) Il supportera et abandonnera au bailleur ou à ses représentants, toutes les constructions et augmentations qui existeront lors de la cessation du présent bail pour quelque cause qu'il arrive, sans aucune espèce d'indemnité, sauf au bailleur à demander la remise des lieux en leur état primitif un an avant l'expiration du bail, par simple lettre recommandée avec accusé de réception adressée par le BAILLEUR à l'EMPHYTEOTE.

En outre, et si cela s'avérait nécessaire par suite des travaux effectués dans le cadre du golf, le preneur s'engage et s'oblige à procéder à un bornage des parcelles dont s'agit et à ses frais exclusifs en fin de bail.

En cas de non remise des lieux au bailleur à l'échéance du présent bail, le preneur s'oblige et s'engage à verser au bailleur une astreinte journalière et forfaitaire de 1/30e du loyer annuel indexé selon la clause ci-après visée. En aucun cas, le preneur ne pourra invoquer le bénéfice de la présente clause pour différer la remise des lieux au bailleur.

6°) Il acquittera en sus de la redevance ci-après fixée à la décharge du bailleur et sans répétition contre lui, les charges et contributions de toute nature auxquelles les immeubles loués peuvent et pourront être assujettis, et notamment la taxe foncière grevant les terrains objet des présentes. Il appartiendra à la COMMUNE DE DIGNE-LES-BAINS de faire établir une feuille d'imposition correspondant aux parcelles objet du présent bail.

La COMMUNE DE DIGNE-LES-BAINS remboursera au bailleur à compter rétroactivement de la date du 01 juin 2007 en totalité, sous déduction des remboursements déjà effectués et ce, par dérogation à l'article 1415 du Code Général des Impôts.

A ce titre, la COMMUNE DE DIGNE LES BAINS reconnaît devoir à Monsieur DENOIZE la somme de 2269 euros pour les impôts de 2015 et 987 euros pour les impôts de 2016, qu'elle s'engage à régler au plus tard dans les 45 jours des présentes.

7°) Il assurera et maintiendra assurés contre les risques d'incendie pendant toute la durée du présent bail, toutes les constructions futures et autres objets mobiliers, il assurera en outre, le personnel qu'il emploiera contre les accidents et justifiera au bailleur à première réquisition de l'existence des polices d'assurances et de l'acquit des primes.



8°) Il aura la faculté de céder son droit au présent bail et de sous-louer en totalité ou en partie mais en restant garant solidaire de l'exécution au bail et du paiement de la redevance ci-après stipulée.

Toutefois, en cas de sous-location par le preneur principal et si cette sous-location venait à être résiliée pour quelque cause que ce soit, l'indemnité qui pourrait être due sera versée en totalité par le locataire principal, à savoir la COMMUNE DE DIGNE-LES-BAINS, de sorte que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet et exonéré de tous versements quelconques.

Toute cession ou sous-location ne pourra être consentie que dans le respect de la destination des lieux ci-dessus déterminée, à savoir :

L'USAGE EXCLUSIF D'UN PARCOURS DE GOLF A L'EXCEPTION DE LA PARCELLE CADASTREE SECTION AS n°11 à usage de TENNIS.

ETANT ICI PRECISE que le bailleur sera appelé à concourir à l'acte de sous-location et qu'un exemplaire des baux lui sera remis gratuitement.

(...)

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, le tout sous réserve de ce qui est dit ci-dessus à paragraphe 8° du titre Charges et conditions.

2°) Apport à une société.

Tout apport à une société devra, pour être opposable au BAILLEUR, lui être signifié conformément à l'article 1690 du Code civil. Néanmoins, même en cas d'apport en société, l'EMPHYTEOTE restera tenu solidairement et indivisiblement des charges et conditions résultant des présentes vis-à-vis du BAILLEUR.

Une copie certifiée conforme par le cédant de ce bail emphytéotique demeurera jointe et annexée à la minute du présent acte.

3/ Bail emphytéotique par Monsieur Serge DENOIZE au profit de la Commune de DIGNE LES BAINS suivant acte en date du 24 mars 2017.

Aux termes d'un acte reçu au rang des minutes de Maître Christian NICOLLE, Notaire à DIGNE LES BAINS, 24 mars 2017, publié au service de la publicité foncière de DIGNE LES BAINS, 21 avril 2017, volume 2017 P, numéro 2947,

Monsieur Serge Marie Bruno DENOIZE, directeur marketing, époux de Madame Anne Yvonne Marie POUILLLOT

Né à MARSEILLE (13000), le 21 septembre 1952.

A consenti au profit de la commune de DIGNE LES BAINS

Un bail emphytéotique d'une durée de vingt années qui ont commencé à courir le 1er novembre 2008 pour se terminer le 31 octobre 2028

Sur les biens et droits immobiliers dont la désignation suit :

Sur la Commune de DIGNE LES BAINS (ALPES-DE-HAUTE-PROVENCE)

04000 Saint Pierre,

Plusieurs parcelles de terre.

Cadastrées :

Section	N°	Lieudit	Surface
AS	66	Saint Pierre	00 ha 36 a 60 ca
AS	65	Saint Pierre	00 ha 94 a 30 ca
AS	64	Saint Pierre	00 ha 17 a 30 ca
AS	159	Le Coulet	00 ha 39 a 70 ca
AS	158	Le Coulet	00 ha 04 a 25 ca
AS	125	Saint Pierre	00 ha 38 a 25 ca
AS	122	Saint Pierre	00 ha 05 a 05 ca

Total surface : 02 ha 35 a 45 ca

u



Redevance annuelle fixée à deux mille sept cent douze euros et cinquante-huit centimes (2 712,58 eur).

Soit mille cent cinquante-deux euros et huit centimes (1.152,08€) l'hectare Laquelle est indexée sur la variation de l'indice national du coût de la construction publié chaque année par L'INSEE.

A cet effet l'indice de base est celui du le 4ème trimestre de l'année 2006 s'établissant à 1406 points.

Soit une redevance actuelle de : 3 958,90 €

Aux termes du bail, il a également été convenu ce qui suit littéralement retranscrit :

DESTINATION

Le présent bail est destiné à l'usage exclusif d'un parcours de golf le tout à l'exclusion de toute autre activité, sous peine de résiliation immédiate, sauf nouvelle convention entre les parties, laquelle devra avoir lieu par acte authentique. En outre, il sera formellement interdit de chasser sur les biens faisant l'objet des présentes.

CONDITIONS DE JOUISSANCE

Le présent bail constitue un accord amiable entre les parties contractantes et exclut toute procédure d'expropriation sur les parcelles objet du bail et situées dans le périmètre du GOLF, tel qu'il est établi dans le dossier d'enquête publique.

En outre, le présent bail est fait avec les charges et sous les conditions suivantes que le représentant de la COMMUNE DE DIGNE-LES-BAINS s'oblige à exécuter, savoir:

1°) de prendre le bien loué dans son état actuel sans pouvoir prétendre à aucune diminution de la redevance ci-après fixée pour quelque cause que ce soit et sans pouvoir exercer aucun recours contre le bailleur de sorte qu'il ne puisse jamais être inquiété ni recherché et qu'il soit à l'abri de toute responsabilité civile ou autre à ce sujet, lesdits biens étant libres de toute location.

2°) Il pourra faire tous travaux en vue de l'aménagement d'un parcours de golf (pelouse, reliefs, arrosage, plan d'eau). En outre, le plan des ouvrages et équipements, ainsi exécutés sera remis au bailleur aux frais du preneur dans les six mois de la réception des travaux définitifs. Toutefois, le preneur s'engage et s'oblige à préserver l'oratoire situé sur la parcelle cadastrée section AS, n° 125 ou 122 ou 124 et s'interdit de le démolir sous peine de le reconstruire immédiatement.

Le BAILLEUR a spécialement attiré l'attention de l'EMPHYTEOTE, qui le reconnaît, sur l'état actuel du réseau d'arrosage, qui semble nécessiter une réfection importante.

3°) Il entretiendra en bon état, les constructions édifiées ainsi que toutes autres qu'elle jugerait à propos d'y ajouter, sans pouvoir exiger aucune réparation du bailleur.

4°) Il supportera les servitudes passives apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui peuvent grever les immeubles loués, et profiter en retour de celles actives, s'il en existe à ses risques et périls, sans recours contre le bailleur.

5°) Il supportera et abandonnera au bailleur ou à ses représentants, toutes les constructions et augmentations qui existeront lors de la cessation du présent bail pour quelque cause qu'il arrive, sans aucune espèce d'indemnité, sauf au bailleur à demander la remise des lieux en leur état primitif un an avant l'expiration du bail, par simple lettre recommandée avec accusé de réception adressée par le BAILLEUR à l'EMPHYTEOTE.

En outre, et si cela s'avérait nécessaire par suite des travaux effectués dans le cadre du golf, le preneur s'engage et s'oblige à procéder à un bornage des parcelles dont s'agit et à ses frais exclusifs en fin de bail.

En cas de non remise des lieux au bailleur à l'échéance du présent bail, le preneur s'oblige et s'engage à verser au bailleur une astreinte journalière et forfaitaire de 1/30e du loyer annuel indexé selon la clause ci-après visée. En aucun cas, le preneur ne pourra invoquer le bénéfice de la présente clause pour différer la remise des lieux au bailleur.

le



6°) Il acquittera en sus de la redevance ci-après fixée à la décharge du bailleur et sans répétition contre lui, les charges et contributions de toute nature auxquelles les immeubles loués peuvent et pourront être assujettis, et notamment la taxe foncière grevant les terrains objet des présentes. Il appartiendra à la COMMUNE DE DIGNE-LES-BAINS de faire établir une feuille d'imposition correspondant aux parcelles objet du présent bail.

7°) Il assurera et maintiendra assurés contre les risques d'incendie pendant toute la durée du présent bail, toutes les constructions futures et autres objets mobiliers, il assurera en outre, le personnel qu'il emploiera contre les accidents et justifiera au bailleur à première réquisition de l'existence des polices d'assurances et de l'acquit des primes.

8°) Il aura la faculté de céder son droit au présent bail et de sous-louer en totalité ou en partie mais en restant garant solidaire de l'exécution au bail et du paiement de la redevance ci-après stipulée.

Toutefois, en cas de sous-location par le preneur principal et si cette sous-location venait à être résiliée pour quelque cause que ce soit, l'indemnité qui pourrait être due sera versée en totalité par le locataire principal, à savoir la COMMUNE DE DIGNE-LES-BAINS, de sorte que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet et exonéré de tous versements quelconques.

Toute cession ou sous-location ne pourra être consentie que dans le respect de la destination des lieux ci-dessus déterminée, à savoir :

L'USAGE EXCLUSIF D'UN PARCOURS DE GOLF.

ETANT ICI PRECISE que le bailleur sera appelé à concourir à l'acte de sous-location et qu'un exemplaire des baux lui sera remis gratuitement.

9°) Enfin, il paiera les frais et émoluments des présentes et ceux qui en seront la conséquence en ce compris le coût d'une copie exécutoire pour le bailleur.

(...)

CONDITIONS PARTICULIERES

A titre de conditions particulières, il est stipulé, savoir:

- que le preneur ne pourra en aucun cas procéder à des coupes d'arbres, sans autorisation expresse du bailleur.

Dans ce cas les coupes de bois resteront la propriété du bailleur et seront mises en bordure des parcelles louées par les soins du preneur. Elles devront être évacuées par le bailleur et à ses frais, dans le mois qui suivra l'avis de mise à disposition qui lui en sera faite par le preneur et par simple lettre.

En tout état de cause, le preneur s'interdit formellement d'abattre les chênes centenaires.

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, le tout sous réserve de ce qui est dit ci-dessus a paragraphe 8° du titre Charges et conditions.

2°) Apport à une société.

Tout apport à une société devra, pour être opposable au BAILLEUR, lui être signifié conformément à l'article 1690 du Code civil. Néanmoins, même en cas d'apport en société, l'EMPHYTEOTE restera tenu solidairement et indivisiblement des charges et conditions résultant des présentes vis-à-vis du BAILLEUR.

Une copie certifiée conforme par le cédant de ce bail emphytéotique demeurera jointe et annexée à la minute du présent acte.

le



4/ Bail emphytéotique par Madame Marthe DENOIZE et la SCI BONSIGNOUR au profit de la Commune de DIGNE LES BAINS suivant acte en date du 6 février 2008

Aux termes d'un acte reçu au rang des minutes de Maître Jean-Yves MAZAN, alors Notaire à DIGNE LES BAINS, 6 février 2008, publié au service de la publicité foncière de DIGNE LES BAINS, 4 mars 2008, volume 2008P, n° 1860 et 1861,

Madame Marthe Claire Dominique DENOIZE veuve de Monsieur Alexis Elie BONSIGNOUR,

Née à MARSEILLE (13000), le 1^{er} mai 1920.

Usufruitière.

Et la société dénommée SCI BONSIGNOUR, société civile immobilière dont le siège social est à DIGNE LES BAINS (04000), Saint Pierre de Gaubert,

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Manosque sous le n° 403 518 863.

Nue-proprétaire.

A consenti au profit de la commune de DIGNE LES BAINS

Un bail emphytéotique d'une durée de trente cinq années qui ont commencé à courir le 1er novembre 2008 pour se terminer le 31 octobre 2043.

Il résulte dudit bail notamment ce qui suit littéralement retranscrit :

Ce renouvellement de bail pourra se poursuivre par tacite reconduction, par période de DIX (10) ans avec faculté de dénonciation unilatérale de part et d'autre, dix huit mois au moins avant l'expiration de chaque période de renouvellement, soit au plus tard le 30 Avril 2041, puis de chaque période de renouvellement, sans indemnité de part ni d'autre, le propriétaire retrouvant alors la libre disposition de ses biens, dans l'état dans lequel ils se trouvent, sans obligation de la part du preneur de remettre les lieux en leur état initial, sous réserve que le preneur effectue à ses frais un bornage des parcelles initiales dans le délai de préavis.

Précision étant ici faite qu'il résulte de l'article L 251-1 du Code de la construction et de l'habitation

Constitue un bail à construction le bail par lequel le preneur s'engage, à titre principal, à édifier des constructions sur le terrain du bailleur et à les conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail.

Le bail à construction est consenti par ceux qui ont le droit d'aliéner et dans les mêmes conditions et formes.

Il est conclu pour une durée comprise entre dix-huit et quatre-vingt-dix-neuf ans. Il ne peut se prolonger par tacite reconduction.

(...).

Par suite ladite clause de reconduction tacite stipulée aux termes dudit bail ne peut trouver application.

Sur les biens et droits immobiliers dont la désignation suit :

Sur la Commune de **DIGNE LES BAINS** (ALPES-DE-HAUTE-PROVENCE)
04000 Saint Pierre,

Plusieurs parcelles de terre.

Cadastrées :

Section	N°	Lieudit	Surface
I	222	L'hubac de Saint Pierre	08 ha 11 a 58 ca
I	223	L'hubac de Saint Pierre	01 ha 52 a 94 ca

Total surface : 09 ha 64 a 52 ca

Redevance annuelle fixée à QUATRE MILLE NEUF CENT CINQUANTE EUROS ET QUATRE-VINGT-TREIZE CENTIMES (4 950.93 €)

Laquelle est indexée sur la variation de l'indice national du coût de la construction publié chaque année par l'INSEE.

A cet effet l'indice de base sera le dernier indice publié à la date du 1^{er} novembre 2008.

Soit une redevance actuelle de : 6 869,13 €

Aux termes du bail, il a également été convenu ce qui suit littéralement retranscrit :

CHARGES ET CONDITIONS

Bien que le bail soit consenti et accepté en renouvellement du bail initial de vingt ans, signé le 15 décembre 1988, certaines conditions du bail d'origine sont devenues désuètes ou sans objet.

En conséquence, les parties sont convenues d'adapter les conditions de la façon suivante :

Le présent bail a lieu sous les charges et conditions suivantes :

(...)

2°) Le preneur pourra faire tous travaux en vue de l'aménagement d'un parcours de golf déjà aménagé par lui au cours de la première période du bail (pelouse reliefs, arrosage), ainsi que tout l'équipement de loisir afférent au golf tels que les équipements de jeux, plans d'eau, tennis, aire de stationnement, accueil, garderie, piscine et cheminement.

(...)

5°) Il abandonnera au bailleur ou à ses représentants, toutes les constructions et augmentations qui existeront lors de la cessation du présent bail pour quelque cause qu'il arrive, sans aucune espèce d'indemnité,

En outre et si cela s'avérait nécessaire par suite des travaux effectués dans le cadre du golf, le preneur s'engage et s'oblige à procéder à un bornage des parcelles dont s'agit et à ses frais exclusifs en fin de bail.

En cas de non remise des lieux au bailleur à l'échéance du présent bail, le preneur s'oblige et s'engage à verser au bailleur une astreinte journalière et forfaitaire de 1/30^e du loyer annuel indexé selon la clause ci-après visée.

En aucun cas, le preneur ne pourra invoquer le bénéfice de la présente clause pour différer la remise des lieux au bailleur.

6°) Il acquittera en sus de la redevance ci-après fixée à la décharge du bailleur et sans répétition contre lui, les charges et contributions de toute nature auxquelles les immeubles loués peuvent et pourront être assujettis, et notamment la taxe foncière grevant les terrains objet des présentes.

(...)

8°) Il aura la faculté de céder son droit au présent bail et de sous-louer en totalité ou en partie mais en restant garant solidaire de l'exécution au bail et du paiement de la redevance ci-après stipulée.

Toutefois, en cas de sous-location par le preneur principal et si cette sous-location venait à être résiliée pour quelque cause que ce soit, l'indemnité qui pourrait être due sera versée en totalité par le locataire principal, à savoir la COMMUNE DE DIGNE-LES-BAINS, de sorte que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet et exonéré de tous versements quelconques.

Toute cession ou sous-location ne pourra être consentie que dans le respect de la destination des lieux ci-dessus déterminée, c'est-à-dire à L'USAGE EXCLUSIF D'UN PARCOURS DE GOLF.

(...)

CONDITIONS PARTICULIERES

A titre de conditions particulières, il est stipulé que le preneur ne pourra en aucun cas procéder à des coupes d'arbres, sans autorisation expresse du bailleur à l'exception des coupes rendues nécessaires pour la réalisation du parcours de golf tel qu'il figure aux plans et maquettes d'origine.

Dans ce cas les coupes de bois resteront la propriété du bailleur et seront mises en bordure des parcelles louées par les soins du preneur.

le

Envoyé en préfecture le 03/11/2023

Reçu en préfecture le 03/11/2023

Publié le 03/11/2023

ID : 004-210400701-20231102-2NOVEMBRE202301-DE



13

Elles devront être évacuées par le bailleur et à ses frais, dans le mois qui suivra l'avis de mise à disposition qui lui en sera faite par le preneur et par simple lettre.

En tout état de cause, le preneur s'interdit formellement d'abattre les chênes centenaires.

(...)

CONVENTION SUR L'EAU

Demeurera annexée aux présentes une convention sous seings privé passé entre la commune de DIGNE LES BAINS, et la SCI BONSIGNOUR, susnommée, et concernant la fourniture d'eau brute à la SCI BONSIGNOUR.

Une copie certifiée conforme par le cédant de ce bail emphytéotique demeurera jointe et annexée à la minute du présent acte.

5/ Bail emphytéotique par Madame Marthe CESANO au profit de la Commune de DIGNE LES BAINS suivant acte en date du 6 février 2008

Aux termes d'un acte reçu au rang des minutes de Maître Jean-Yves MAZAN, alors Notaire à DIGNE LES BAINS, 6 février 2008, publié au service de la publicité foncière de DIGNE LES BAINS, 4 mars 2008, volume 2008P, n° 1867 et 1868,

Madame Marthe Marie Thérèse ACHARD Veuve de Monsieur Laurent Marius Jean CESANO

Née à DIGNE LES BAINS (04000), le 24 août 1921.

A consenti au profit de la commune de DIGNE LES BAINS

Un bail emphytéotique d'une durée de trente cinq années qui ont commencé à courir le 1er novembre 2008 pour se terminer le 31 octobre 2043.

Il résulte dudit bail notamment ce qui suit littéralement retranscrit :

Ledit bail pourra se poursuivre par tacite reconduction, par période de (DIX ANS) avec faculté de dénonciation unilatérale de part et d'autre, dix huit mois au moins avant l'expiration de chaque période de renouvellement.

Précision étant ici faite qu'il résulte de l'article L 251-1 du Code de la construction et de l'habitation

Constitue un bail à construction le bail par lequel le preneur s'engage, à titre principal, à édifier des constructions sur le terrain du bailleur et à les conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail.

Le bail à construction est consenti par ceux qui ont le droit d'alléner et dans les mêmes conditions et formes.

Il est conclu pour une durée comprise entre dix-huit et quatre-vingt-dix-neuf ans. Il ne peut se prolonger par tacite reconduction.

(...).

Par suite ladite clause de reconduction tacite stipulée aux termes dudit bail ne peut trouver application.

(...).

Par suite ladite clause de reconduction tacite stipulée aux termes dudit bail ne peut trouver application.

Sur les biens et droits immobiliers dont la désignation suit :

Sur la Commune de **DIGNE LES BAINS (ALPES-DE-HAUTE-PROVENCE)**
04000 Saint Pierre,

Plusieurs parcelles de terre.

Cadastrées :

Section	N°	Lieudit	Surface
I	206	L'hubac de Saint Pierre	01 ha 80 a 83 ca

Redevance annuelle fixée à SEPT CENT SOIXANTE SIX EUROS ET QUARANTE ET UN CENTIMES (766.41 €)

Laquelle est indexée sur la variation de l'indice national du coût de la construction publié chaque année par L'INSEE.

A cet effet l'indice de base sera le dernier indice publié à la date du 1^{er} novembre 2008.

Soit une redevance actuelle de : 1 063,47 €

Aux termes du bail, il a également été convenu ce qui suit littéralement retranscrit :

CHARGES ET CONDITIONS

Bien que le bail soit consenti et accepté en renouvellement du bail initial de vingt ans signé le 15 décembre 1988, certaines conditions du bail d'origine sont devenues désuètes ou sans objet.

En conséquence, les parties sont convenues d'adapter les conditions de la façon suivante :

Le présent bail a lieu sous les charges et conditions suivantes :

(...)

2°) Le preneur pourra faire tous travaux en vue de l'aménagement d'un parcours de golf déjà aménagé par lui au cours de la première période du bail (pelouse reliefs, arrosage), ainsi que tout l'équipement de loisir afférent au golf tels que les équipements de jeux, plans d'eau, tennis, aire de stationnement, accueil, garderie, piscine et cheminement.

(...)

5°) Il abandonnera au bailleur ou à ses représentants, toutes les constructions et augmentations qui existeront lors de la cessation du présent bail pour quelque cause qu'il arrive, sans aucune espèce d'indemnité,

En outre et si cela s'avérait nécessaire par suite des travaux effectués dans le cadre du golf, le preneur s'engage et s'oblige à procéder à un bornage des parcelles dont s'agit et à ses frais exclusifs en fin de bail.

En cas de non remise des lieux au bailleur à l'échéance du présent bail, le preneur s'oblige et s'engage à verser au bailleur une astreinte journalière et forfaitaire de 1/30^e du loyer annuel indexé selon la clause ci-après visée.

En aucun cas, le preneur ne pourra invoquer le bénéfice de la présente clause pour différer la remise des lieux au bailleur.

6°) Il acquittera en sus de la redevance ci-après fixée à la décharge du bailleur et sans répétition contre lui, les charges et contributions de toute nature auxquelles les immeubles loués peuvent et pourront être assujettis, et notamment la taxe foncière grevant les terrains objet des présentes.

(...)

8°) Il aura la faculté de céder son droit au présent bail et de sous-louer en totalité ou en partie mais en restant garant solidaire de l'exécution au bail et du paiement de la redevance ci-après stipulée.

Toutefois, en cas de sous-location par le preneur principal et si cette sous-location venait à être résiliée pour quelque cause que ce soit, l'indemnité qui pourrait être due sera versée en totalité par le locataire principal, à savoir la COMMUNE DE DIGNE-LES-BAINS, de sorte que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet et exonéré de tous versements quelconques.

Toute cession ou sous-location ne pourra être consentie que dans le respect de la destination des lieux ci-dessus déterminée, c'est-à-dire à L'USAGE EXCLUSIF D'UN PARCOURS DE GOLF.

(...)

CONDITIONS PARTICULIERES

A titre de conditions particulières, il est stipulé que le preneur ne pourra en aucun cas procéder à des coupes d'arbres, sans autorisation expresse du bailleur à



l'exception des coupes rendues nécessaires pour la réalisation du parcours du golf tel qu'il figure aux plans et maquettes d'origine.

Dans ce cas les coupes de bois resteront la propriété du bailleur et seront mises en bordure des parcelles louées par les soins du preneur.

Elles devront être évacuées par le bailleur et à ses frais, dans le mois qui suivra l'avis de mise à disposition qui lui en sera faite par le preneur et par simple lettre.

En tout état de cause, le preneur s'interdit formellement d'abattre les chênes centenaires.

(...)

Une copie certifiée conforme par le cédant de ce bail emphytéotique demeurera jointe et annexée à la minute du présent acte.

Précision étant ici faite que :

DEFUNTE

Madame Marthe Marie Thérèse ACHARD, en son vivant retraitée, demeurant à CANNES LA BOCCA (06150 Alpes-Maritimes), 22, Impasse des Vignes, veuve en premières noces et non remariée de Monsieur Laurent Marius Jean CESANO.

Née à DIGNE LES BAINS- Gaubert (04000 Alpes de Haute Provence) le 24 août 1921

Décédée à DIGNE LES BAINS (04000 Alpes de Haute Provence) le 29 juillet 2009.

De nationalité française.

Est décédée en d'état d'un testament reçu en la forme authentique par Maître Véronique GUERIN-WACONGNE, Notaire à DIGNE LES BAINS (04000 Alpes de Haute Provence), le 30 juillet 2004, en la présence de deux témoins la défunte a pris les dispositions suivantes :

« J'institue pour mon légataire universel, mon neveu, M. Jean-Pierre FRISON, né à GAUBERT le 30 septembre 1951, demeurant à GAUBERT (04000) DIGNE, et en cas de prédécès, ses descendants.

En conséquence, je lui lègue l'universalité des biens qui composeront ma succession au jour de mon décès, à charge pour lui de délivrer les legs particuliers suivants :

- à Monsieur André LATIL né à ALLONS (04), le 25 juillet 1937, demeurant à ALLONS (04170), et à M. LAURO Jean-Jacques, né à DIGNE le 18 mai 1957, demeurant Les Espilières, Impasse Bel Air, à AUBAGNE (BDR), la propriété située sur la commune de MANOSQUE (AHP) lieudit "Les Eychourades" :

- les constructions édifiées sur la parcelle section E n° 1229 et 1230,

(...)

- à Monsieur Jean-Jacques LAURO, né à DIGNE le 18 mai 1957, demeurant Les Espilières, Impasse Bel Air à AUBAGNE (BDR) : une construction située sur la parcelle 1227, quartier Pimoutier à Manosque, type villa, à usage d'habitation, (...)

A CHARGE POUR CHAQUE LÉGATAIRE D'ACQUITTER SA PART DE DROITS ET DE FRAIS.

Je révoque toutes dispositions testamentaires antérieures. »

- Aux termes d'un codicille olographe fait à DIGNE LES BAINS le 14 octobre 2006, le défunt a pris les dispositions suivantes :

« Je lègue à mon neveu Jean Pierre FRISON né à Digne les Bains le 30 septembre 1951, tous les droits m'appartenant sur les parcelles dont je suis propriétaire et qui constituent l'assiette du Golf de Digne les Bains »

Envoyé en préfecture le 03/11/2023

Reçu en préfecture le 03/11/2023

Publié le 03/11/2023

ID : 004-210400701-20231102-2NOVEMBRE202301-DE



16

LEGATAIRE UNIVERSEL INSTITUE Monsieur Jean-Pierre Laurent FRISON, agriculteur, époux de Madame Marie Louise MARANO, demeurant à DIGNE LES BAINS (04000 Alpes de Haute Provence), Les Oliviers - Route des Fonts de Gaubert,

Né à DIGNE LES BAINS (04000 Alpes de Haute Provence) le 30 septembre 1951.

Soumis au régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat préalable au mariage célébré en la Mairie de LE CHAFAUT SAINT JURSON (04510 Alpes de Haute Provence) le 14 septembre 1974. Statut et régime matrimoniaux non modifiés depuis.

De nationalité française.

Légataire de l'universalité des biens et droits mobiliers et immobiliers dépendant de la succession, aux termes du testament sus-énoncé, à charge par lui de délivrer deux legs particuliers de biens immobiliers, à Monsieur André Jean Charles LATIL, et Monsieur Jean-Jacques LAURO.

L'acte de notoriété constatant ladite dévolution a été reçu aux présentes minutes le 12 septembre 2009.

L'attestation immobilière constatant la transmission desdits biens et droits immobilier a été reçu par Me GUERIN WACONGNE.

REDEVANCE Jean-Pierre FRISON, légataire suite décès Marie-Thérèse ACHARD, le 29/07/2009 ; redevance novembre 2023 : 1 063,47 €

6/ Bail emphytéotique par les Consorts ATHENOUX au profit de la Commune de DIGNE LES BAINS suivant acte en date du 1^{er} Août 2008

Aux termes d'un acte reçu au rang des minutes de Maître Jean-Yves MAZAN, alors Notaire à DIGNE LES BAINS, 1^{er} Août 2008, publié au service de la publicité foncière de DIGNE LES BAINS, 4 septembre 2008, volume 2008P, n° 6640,

Madame Roseline Paule Marie ATTENOUX, épouse de Monsieur René Jean Aimé MEGY.

Née à DIGNE LES BAINS (04000), le 10 mai 1940.

Madame Marie-José Thérèse Jeanne ATTENOUX, épouse de Monsieur Christian Jean Marie DASSONVILLE.

Née à DIGNE LES BAINS (04000), le 12 mars 1937.

Monsieur Jean-Paul Raoul ATTENOUX, époux de Madame Chantale Emilienne Juliette GIRARD.

Né à DIGNE LES BAINS le 29 avril 1944.

Ont consenti au profit de la commune de DIGNE LES BAINS

Un bail emphytéotique d'une durée de trente cinq années qui ont commencé à courir le 1er novembre 2008 pour se terminer le 31 octobre 2043.

Il résulte dudit bail notamment ce qui suit littéralement retranscrit :

Ce renouvellement de bail pourra se poursuivre par tacite reconduction, par période de DIX (10) ans avec faculté de dénonciation unilatérale de part et d'autre, dix huit mois au moins avant l'expiration de chaque période de renouvellement, soit au plus tard le 30 Avril 2041, puis de chaque période de renouvellement, sans indemnité de part ni d'autre, le propriétaire retrouvant alors la libre disposition de ses biens, dans l'état dans lequel ils se trouvent, sans obligation de la part du preneur de remettre les lieux en leur état initial, sous réserve que le preneur effectue à ses frais un bornage des parcelles initiales dans le délai de préavis.

Précision étant ici faite qu'il résulte de l'article L 251-1 du Code de la construction et de l'habitation

le



Constitue un bail à construction le bail par lequel le preneur s'engage, à titre principal, à édifier des constructions sur le terrain du bailleur et à les conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail.

Le bail à construction est consenti par ceux qui ont le droit d'aliéner et dans les mêmes conditions et formes.

Il est conclu pour une durée comprise entre dix-huit et quatre-vingt-dix-neuf ans. Il ne peut se prolonger par tacite reconduction.

(...).

Par suite ladite clause de reconduction tacite stipulée aux termes dudit bail ne peut trouver application.

Sur les biens et droits immobiliers dont la désignation suit :

Sur la Commune de **DIGNE LES BAINS** (ALPES-DE-HAUTE-PROVENCE)

04000 Saint Pierre DE Gaubert,

Plusieurs parcelles de terre.

Cadastrées :

Section	N°	Lieudit	Surface
AS	44	Saint Pierre	00 ha 41 a 45 ca
AS	58	Saint Pierre	00 ha 64 a 60 ca
AS	59	Saint Pierre	00 ha 26 a 15 ca
AS	60	Saint Pierre	00 ha 26 a 40 ca
AS	67	Saint Pierre	00 ha 20 a 20 ca
AS	62	Saint Pierre	00 ha 54 a 90 ca
AS	38	Saint Pierre	00 ha 12 a 40 ca
AS	37	Saint Pierre	00 ha 42 a 00 ca
AS	141	Saint Pierre	00 ha 69 a 35 ca
AS	132	Saint Pierre	00 ha 24 a 05 ca
AS	133	Saint Pierre	00 ha 19 a 65 ca
AS	75	Saint Pierre	00 ha 97 a 30 ca
AS	297	Saint Pierre	00 ha 05 a 88 ca
AS	299	Saint Pierre	00 ha 49 a 87 ca
I	220	L'hubac de Saint Pierre	00 ha 30 a 84 ca
I	213	L'hubac de Saint Pierre	10 ha 12 a 20 ca

Total surface : 15 ha 97 a 24 ca

Redevance annuelle fixée à NEUF MILLE NEUF CENTS EUROS (9 900,00 €) Laquelle est indexée sur la variation de l'indice national du coût de la construction publié chaque année par L'INSEE.

A cet effet l'indice de base sera le dernier indice trimestriel connu, soit celui du premier trimestre 2008 s'établissant à 1497.

Soit une redevance actuelle de : 13 735,67 €

Aux termes du bail, il a également été convenu ce qui suit littéralement retranscrit :

CHARGES ET CONDITIONS

Bien que le bail soit consenti et accepté en renouvellement du bail initial de vingt ans signé le 15 décembre 1988, certaines conditions du bail d'origine sont devenues désuètes ou sans objet.

En conséquence, les parties sont convenues d'adapter les conditions de la façon suivante :

Le présent bail a lieu sous les charges et conditions suivantes :

(...)

2°) *Le preneur pourra faire tous travaux en vue de l'aménagement et l'entretien du parcours de golf déjà aménagé par lui au cours de la première période du bail (pelouse reliefs, arrosage), ainsi que tout l'équipement de loisir afférent au golf tels que les équipements de jeux, plans d'eau, tennis, aire de stationnement, accueil, garderie, piscine et cheminement.*

(...)

5°) Il abandonnera au bailleur ou à ses représentants, toutes les constructions et augmentations qui existeront lors de la cessation du présent bail pour quelque cause qu'il arrive, sans aucune espèce d'indemnité,

En outre et si cela s'avérait nécessaire par suite des travaux effectués dans le cadre du golf, le preneur s'engage et s'oblige à procéder à un bornage des parcelles dont s'agit et à ses frais exclusifs en fin de bail.

En cas de non remise des lieux au bailleur à l'échéance du présent bail, le preneur s'oblige et s'engage à verser au bailleur une astreinte journalière et forfaitaire de 1/30e du loyer annuel.

En aucun cas, le preneur ne pourra invoquer le bénéfice de la présente clause pour différer la remise des lieux au bailleur.

6°) Il acquittera en sus de la redevance ci-après fixée à la décharge du bailleur et sans répétition contre lui, les charges et contributions de toute nature auxquelles les immeubles loués peuvent et pourront être assujettis, et notamment la taxe foncière grevant les terrains objet des présentes.

(...)

8°) Il aura la faculté de céder son droit au présent bail et de sous-louer en totalité ou en partie mais en restant garant solidaire de l'exécution au bail et du paiement de la redevance ci-après stipulée.

Toutefois, en cas de sous-location par le preneur principal et si cette sous-location venait à être résiliée pour quelque cause que ce soit, l'indemnité qui pourrait être due sera versée en totalité par le locataire principal, à savoir la COMMUNE DE DIGNE-LES-BAINS, de sorte que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet et exonéré de tous versements quelconques.

Toute cession ou sous-location ne pourra être consentie que dans le respect de la destination des lieux ci-dessus déterminée, c'est-à-dire à L'USAGE EXCLUSIF D'UN PARCOURS DE GOLF.

(...)

CONDITIONS PARTICULIERES

A titre de conditions particulières, il est stipulé que le preneur ne pourra en aucun cas procéder à des coupes d'arbres, sans autorisation expresse du bailleur à l'exception des coupes rendues nécessaires pour la réalisation du parcours du golf tel qu'il figure aux plans et maquettes d'origine.

Dans ce cas les coupes de bois resteront la propriété du bailleur et seront mises en bordure des parcelles louées par les soins du preneur.

Elles devront être évacuées par le bailleur et à ses frais, dans le mois qui suivra l'avis de mise à disposition qui lui en sera faite par le preneur et par simple lettre.

En tout état de cause, le preneur s'interdit formellement d'abattre les chênes centenaires, ainsi que ceux qui seront désignés par le bailleur.

(...)

7/ Bail emphytéotique par les Consorts MATTE au profit de la Commune de DIGNE LES BAINS suivant acte en date du 7 octobre 2010

Aux termes d'un acte reçu au rang des minutes de Maître Jean-Yves MAZAN, alors Notaire à DIGNE LES BAINS, 7 octobre 2010, publié au service de la publicité foncière de DIGNE LES BAINS, 12 octobre 2010, volume 2010P, n° 6841,

1°) Monsieur Pierre Jean Alexis **MATTE**, époux de Madame Françoise **MAGNIOL**,
Né à MARSEILLE (13000) le 3 mai 1959,

2°) Monsieur Henri Jean Vincent **MATTE**, époux de Madame Véronique **BONNARDE**,
Né à DIGNE LES BAINS (04000) le 8 août 1960,



3°/ Madame Geneviève Marie Jeanne MATTE, épouse de Monsieur Jérôme Antoine Joseph GAILLARD-GROLEAS,
Née à MARSEILLE (13000) le 3 août 1964,

4°/ Madame Odile MILTGEN,
Née à ALGRANGE (57440), le 16 septembre 1959,
Veuve de Monsieur Georges MATTE et non remariée.

5°/ Mademoiselle Chloé MATTE,
Née à AIX EN PROVENCE (13100), le 23 janvier 1988,

6°/ Mademoiselle Cécilia Marilyse MATTE,
Née à AIX EN PROVENCE (13100) le 23 avril 1990,

7°/ Monsieur Olivier Alexis MATTE,
Né à AIX EN PROVENCE (13100) le 3 décembre 1993,
Célibataire, mineur.
De nationalité Française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

Ont consenti au profit de la commune de DIGNE LES BAINS

Un bail emphytéotique d'une durée de trente cinq années qui ont commencé à courir le 1er novembre 2008 pour se terminer le 31 octobre 2043.

Il résulte dudit bail notamment ce qui suit littéralement retranscrit :

Ce renouvellement de bail pourra se poursuivre par tacite reconduction, par période de DIX (10) ans avec faculté de dénonciation unilatérale de part et d'autre, dix huit mois au moins avant l'expiration de chaque période de renouvellement, soit au plus tard le 30 Avril 2041, puis de chaque période de renouvellement, sans indemnité de part ni d'autre, le propriétaire retrouvant alors la libre disposition de ses biens, dans l'état dans lequel ils se trouvent, sans obligation de la part du preneur de remettre les lieux en leur état initial, sous réserve que le preneur effectue à ses frais un bornage des parcelles initiales dans le délai de préavis.

Précision étant ici faite qu'il résulte de l'article L 251-1 du Code de la construction et de l'habitation

Constitue un bail à construction le bail par lequel le preneur s'engage, à titre principal, à édifier des constructions sur le terrain du bailleur et à les conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail.

Le bail à construction est consenti par ceux qui ont le droit d'aliéner et dans les mêmes conditions et formes.

Il est conclu pour une durée comprise entre dix-huit et quatre-vingt-dix-neuf ans. Il ne peut se prolonger par tacite reconduction.

(...).

Par suite ladite clause de reconduction tacite stipulée aux termes dudit bail ne peut trouver application.

Sur les biens et droits immobiliers dont la désignation suit :

Sur la COMMUNE DE DIGNE LES BAINS (04000), Lieudit 'Saint Pierre',

Diverses parcelles de terrain ainsi qu'au Vallon traversant lesdites parcelles,

Cadastrées :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
AS	128	Saint Pierre	00 ha 03 a 00 ca	taillis
AS	129	Saint Pierre	01 ha 03 a 65 ca	taillis
AS	130	Saint Pierre	00 ha 50 a 00 ca	taillis
AS	131	Saint Pierre	00 ha 64 a 35 ca	taillis

Total surface : 02 ha 21 a 00 ca

Redevance annuelle fixée à DEUX MILLE TROIS CENT SOIXANTE DIX HUIT EUROS (2 378,00 eur).

lu



laquelle est indexée sur la variation de l'indice national du coût de la construction publié chaque année par L'INSEE.

A cet effet l'indice de base sera le dernier indice trimestriel connu, soit celui du premier trimestre 2008 s'établissant à 1497.

Soit une redevance actuelle de : 3 299,35 €

Aux termes du bail, il a également été convenu ce qui suit littéralement retranscrit :

CHARGES ET CONDITIONS

Bien que le présent bail soit consenti et accepté en renouvellement du bail initial de VINGT ANS signé les 7 et 15 décembre 1988, certaines conditions du bail d'origine sont devenues désuètes ou sans objet.

En conséquence les parties sont convenues d'adapter les conditions de la façon suivante :

Le présent bail a lieu sous les charges et conditions suivantes :

1°) Le preneur prendre le bien loué dans sans pouvoir prétendre à aucune diminution de-la redevance ci-après fixée pour quelque cause que ce soit et sans pouvoir exercer aucun recours quelconque contre le bailleur de sorte qu'il ne puisse jamais être inquiété ni recherché et qu'il soit à l'abri de toute responsabilité civile ou autre à ce sujet

2°) Le preneur pourra faire tous travaux en vue de l'aménagement et l'entretien du parcours de golf déjà aménagé par lui au cours de la première période du bail (pelouse reliefs, arrosage) ainsi que tout l'équipement de loisir afférent au golf tels que les équipements de jeux, plans d'eau, tennis, aire de stationnement, accueil, garderie, piscine et cheminement.

3°) Il entretiendra en bon état, les constructions édifiées ainsi que toutes autres qu'elle jugera à propos d'y ajouter, sans pouvoir exiger aucune réparation du bailleur.

4°) Il supportera les servitudes passives, apparentes ou Occultes, Continues ou discontinues, qui peuvent grever les immeubles loués, et profiter en retour de celles actives, s'il en existe à ses risques et péril sans recours contre le bailleur.

5°) Il abandonnera au bailleur ou à ses représentants, toutes les constructions et augmentations qui existeront lors de la Cessation du présent bail pour quelque cause qu'il arrive, sans aucune espèce d'indemnité.

En outre et si cela s'avérait nécessaire par suite des travaux effectués dans le cadre du golf, le preneur s'engage et s'oblige à procéder à un bornage des parcelles dont s'agit et à ses frais exclusifs en fin de bail.

En cas de non remise des lieux au bailleur à l'échéance du présent bail, le preneur s'oblige et s'engage à verser au bailleur une astreinte journalière et forfaitaire de UN/TRENTIEME (1/30èmes) du loyer annuel indexé selon la clause ci-après visée.

En aucun cas le preneur ne pourra invoquer le bénéfice de la présente clause pour différer la remise des lieux au bailleur.

6°) Il acquittera en sus de la redevance ci-après fixée à la décharge du bailleur et sans répétition contre lui les charges et contributions de toute nature auxquelles les immeubles loués peuvent et pourront être assujettis et notamment la taxe foncière grevant les terrains, objet- des présentes.

7 °) Il assurera et maintiendra assurés contre les risques d'incendie pendant toute la durée du présent bail, toutes les constructions futures et autres objets mobiliers, il assurera en outre, le personnel qu'il emploiera contre les accidents et il justifiera au bailleur à première réquisition de l'existence des polices d'assurances et de l'acquit des primes.

u



8°) Il aura la faculté de céder son droit au présent bail et de sous louer en totalité ou en partie mais en restant-garant solidaire de l'exécution du bail et du paiement de la redevance ci-après stipulée.

Toutefois, en cas de sous location par le preneur principal, et si cette sous location venait à être résiliée pour quelques causes que ce soient, l'indemnité qui pourrait être due sera versée en totalité par le locataire principal, à savoir la COMMUNE DE-DIGNE LES BAINS, de sorte que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet et exonéré de tous versements quelconques.

Toute cession ou sous-location ne pourra être consentie dans le respect de la destination des lieux ci-dessus déterminé, c'est à dire à L'USAGE EXCLUSIF D'UN PARCOURS DE GOLF.

Une copie certifiée conforme par le cédant de ce bail emphytéotique demeurera jointe et annexée à la minute du présent acte.

LOYERS ET CHARGES

Les baux emphytéotiques ont été consentis et acceptés moyennant les redevances susvisées que le preneur s'oblige à payer au bailleur en son domicile

1/ Concernant le bail emphytéotique par Monsieur Francis DANIEL en ++++ termes égaux et d'avance et pour la première fois le++++.
Le loyer est actuellement de, compte tenu de ses révisions : ++++.

2/ Concernant le bail emphytéotique par Monsieur Serge DENOIZE en ++++ termes égaux et d'avance et pour la première fois le++++.
Le loyer est actuellement de, compte tenu de ses révisions : ++++.

3/ Concernant le bail emphytéotique par Monsieur Serge DENOIZE en ++++ termes égaux et d'avance et pour la première fois le++++.
Le loyer est actuellement de, compte tenu de ses révisions : ++++.

4/ Concernant le bail emphytéotique par Madame Marthe DENOIZE et la SCI BONSIGNOUR en ++++ termes égaux et d'avance et pour la première fois le++++.
Le loyer est actuellement de, compte tenu de ses révisions : ++++.

5/ Concernant le bail emphytéotique par Madame Marthe CESANO en ++++ termes égaux et d'avance et pour la première fois le++++.
Le loyer est actuellement de, compte tenu de ses révisions : ++++.

6/ Concernant le bail emphytéotique par les Consorts ATHENOUX en ++++ termes égaux et d'avance et pour la première fois le++++.
Le loyer est actuellement de, compte tenu de ses révisions : ++++.

7/ Concernant le bail emphytéotique par les Consorts MATTE en ++++ termes égaux et d'avance et pour la première fois le++++.
Le loyer est actuellement de, compte tenu de ses révisions : ++++.

Situation hypothécaire

Le cédant déclare que les parcelles cadastrées :
Section ++++, numéros ++++, sont grevées des inscriptions suivantes :

Note de renseignements d'urbanisme

Le Notaire soussigné a donné lecture aux parties, qui le reconnaissent, d'une Note de Renseignements d'Urbanisme - qui demeurera jointe et annexée à la minute du présent acte - délivrée par ++++, le +++++.

++++, ès-qualité, représentant le cessionnaire, déclare en avoir pris parfaite connaissance et faire son affaire de ces prescriptions sans recours contre le cédant.



EXÉCUTION DU BAIL

Le **BAILLEUR** et le **PRENEUR** déclarent :

- qu'il n'y a aucune contestation dans le service et le montant des loyers ;
- qu'aucune sous-location ou droit d'occupation n'a été consenti en contravention des clauses et conditions de bail ;
- qu'aucune sommation d'exécuter l'une quelconque des charges et conditions du bail, ni aucune dénonciation du droit au bail à construction n'a été délivrée par le **BAILLEUR**, avec lequel il n'existe aucun différend ;
- qu'aucune contravention aux clauses du bail n'a été commise susceptible de permettre au **BAILLEUR** d'invoquer une résiliation judiciaire.

Le **CEDANT** déclare avoir reçu dès avant ce jour une copie du bail emphytéotique dont il déclare avoir parfaite connaissance. Cette copie est demeurée annexée.

CLAUSE DE CESSION

Lesdits baux emphytéotiques permettent une libre cession conformément à l'article L 451-1 du Code rural et de la pêche maritime si après relaté :

Le bail emphytéotique de biens immeubles confère au preneur un droit réel susceptible d'hypothèque ; ce droit peut être cédé et saisi dans les formes prescrites pour la saisie immobilière.

Ce bail doit être consenti pour plus de dix-huit années et ne peut dépasser quatre-vingt-dix-neuf ans ; il ne peut se prolonger par tacite reconduction.

Les présentes seront signifiées aux bailleurs et une copie exécutoire leur sera adressée.

Les parties de première et de seconde part sont convenues de procéder à la cession amiable entre elles du bail emphytéotique.

CECI EXPOSE, il est passé à la cession du droit au bail et à la vente des constructions, objet des présentes.

I - CESSION DU DROIT AU BAIL EMPHYTEOTIQUE

La commune de **DIGNE LES BAINS** représentée par Madame Patricia GRANET-BRUNELLO, cède à **ADONIS GOLF DE DIGNE LES BAINS** représentée par Madame Laetitia CINQUINI-BATAILLE, sans autre garantie que celle de son existence, le droit au bail pour le temps restant à courir tel qu'il est défini ci-dessus et tel que la commune de **DIGNE LES BAINS** qu'elle représente l'a acquis dans les actes ci-dessus plus amplement analysés.

Le cessionnaire sera tenu de toutes les obligations imposées au preneur par les baux de telle manière que le cédant ne soit pas inquieté ni recherché à ce sujet.

Il n'y aura à cet égard aucune solidarité entre cédant et cessionnaire.

Le cessionnaire fera son affaire personnelle de la restitution des biens et droits immobiliers données à bail et de l'abandon de la propriété des constructions en fin de bail, à la personne qui sera alors propriétaire du terrain et qui deviendra par accession propriétaire des constructions.

Il acquittera de la manière et aux époques stipulées aux baux le loyer afférent au terrain.

PROPRIETE - JOUISSANCE

Envoyé en préfecture le 03/11/2023

Reçu en préfecture le 03/11/2023

Publié le 03/11/2023

ID : 004-210400701-20231102-2NOVEMBRE202301-DE



23

Le cessionnaire sera propriétaire du droit aux baux emphytéotiques à compter de ce jour.

Il en aura la jouissance à compter du 1^{er} janvier 2024, date à partir de laquelle il gèrera les biens immobiliers.

DÉLÉGATION IMPARFAITE

L'accord ci-dessus conclu ne vaut que dans les rapports respectifs entre les parties, il est inopposable au **BAILLEUR** qui conserve ses droits à l'égard du **CEDANT**.

Les parties déclarent avoir été parfaitement informées de ce que, en cas de défaillance du **CESSIONNAIRE**, l'autre partie pourra être immédiatement poursuivie par le **BAILLEUR** en règlement de la totalité des sommes dues sans qu'il lui soit possible de remettre en cause l'économie des présentes, sauf à exercer tous recours à l'encontre du défaillant après s'être acquitté de la dette.

FISCALITE

PUBLICITE FONCIERE

DECLARATIONS FISCALES

IMPÔTS SUR LES PLUS VALUES

Exonération de plus-values immobilières – Article 150 U I du Code général des impôts.

La présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de la réglementation sur les plus-values immobilières, le **VENDEUR** n'étant ni une personne physique ni une personne morale de droit privé.

DECLARATIONS FISCALES

Pour la perception des droits d'enregistrement, les parties déclarent que la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée, les biens objet des présentes étant édifiés depuis plus de cinq ans.

Les requérants demandent à bénéficier des dispositions de l'article 1594D du Code Général des Impôts.

Pour la perception du salaire de Monsieur le Conservateur, les loyers restant à courir jusqu'à la fin du bail sont évalués à la somme de ++++€) et la valeur résiduelle des constructions s'élève à la somme de ++++€)

ASSIETTE DES DROITS

Pour déterminer l'assiette des droits de mutation dus au titre de cet acte, il est précisé ce qui suit :

Tous les frais, droits et émoluments de cet acte seront supportés par le cessionnaire qui s'y oblige.

En outre, il résulte de cet acte, qu'il n'existe aucune charge augmentative du prix.

Enfin les parties déclare que cet acte n'a été négocié ni par l'intermédiaire d'un agent immobilier, ni par le notaire soussigné.

CALCUL DES DROITS :

le

II - BAIL A CONSTRUCTION

PROPRIÉTÉ DU TERRAIN

Le bailleur est propriétaire **Sur la commune de DIGNE LES BAINS (04000), quartier de Saint Pierre de Gaubert**, comprenant :

Un ensemble de bâtiments à usage d'hôtel, de restaurant, club house, boutique, vestiaires et dépendances

Et diverses parcelles de terrain, qui seront plus amplement désignées ci-après.

Le preneur s'oblige à rénover et édifier sur le terrain, à ses frais exclusifs, un ensemble d'immeubles à usage d'accueil, d'hébergement hôtelier et de restauration selon les conditions et caractéristiques ci-après visées.

Ceci exposé, il est passé au bail à construction.

BAIL A CONSTRUCTION

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

Les Parties conviennent qu'au titre du présent contrat et à titre de condition déterminante de leur consentement, doit être considéré comme construction au sens de l'article L.251-1 du code de la construction et de l'habitation toute opération portant sur les travaux visés à l'article 606 du code civil et plus largement tous les travaux gros œuvres et/ou de désamiantage de nature à rendre tout bâtiment existant conforme à sa destination selon la réglementation en vigueur

IDENTIFICATION DU BIEN

DÉSIGNATION

Sur la commune de DIGNE LES BAINS (04000), quartier de Saint Pierre de Gaubert, comprenant :

Un ensemble de bâtiments à usage d'hôtel, de restaurant, club house, boutique, vestiaires et dépendances

Et diverses parcelles de terrain, qui seront plus amplement désignées ci-après.

Figurant au cadastre de ladite commune savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
AS	0004	SAINT PIERRE	0ha04a85ca
AS	0029	SAINT PIERRE	0ha17a40ca
AS	0030	SAINT PIERRE	0ha01a70ca
AS	0034	SAINT PIERRE	0ha45a65ca
AS	0043	SAINT PIERRE	0ha64a45ca
AS	0139	SAINT PIERRE	0ha48a70ca
AS	0140	SAINT PIERRE	0ha12a20ca
AS	0157	LE COULET	0ha33a95ca
AS	0293	SAINT PIERRE	0ha07a84ca
AS	0399	SAINT PIERRE	3ha33a87ca
AS	0400	SAINT PIERRE	5ha52a74ca
AS	0401	SAINT PIERRE	0ha53a40ca
AS	0402	SAINT PIERRE	0ha92a76ca
AS	0403	SAINT PIERRE	2ha05a93ca
AS	0404	LE COULET	0ha68a55ca
AS	0406	SAINT PIERRE	0ha10a40ca
I	0214	L HUBAC DE SAINT PIERRE	0ha84a40ca
I	0221	L HUBAC DE SAINT PIERRE	0ha24a48ca

u

I	0270	L HUBAC DE SAINT PIERRE	1ha90a61ca
I	0271	L HUBAC DE SAINT PIERRE	0ha53a77ca
I	0272	L HUBAC DE SAINT PIERRE	18ha79a34ca

EFFET RELATIF

suivant acte reçu par Maître notaire à le , publié au service de la publicité foncière de le , volume , numéro .

CONSTRUCTIONS PROJETÉESTRAVAUX DE RÉNOVATION - TRAVAUX D'ÉQUIPEMENT ET DE FINITIONS ET TRAVAUX DE CONSTRUCTION

Le **PRENEUR** s'engage, et ce, avant le 30 Novembre 2025, à réaliser dans l'immeuble, à ses frais exclusifs, les travaux de réhabilitation suivants :

Bâtiment 6 :

Aménagement de l'ancienne salle de séminaire en Accueil Golf et Hôtel, aménagement d'un pro-shop.
Réaménagement d'un sanitaire.
Aménagement d'une bagagerie et d'une lingerie
Aménagement des abords comprenant la mise en accessibilité et la création de places de parking « dépose minute » et PMR.
Réfection des façades.

Bâtiment 1 :

Réfection, réaménagement et agrandissement de la salle de restaurant, Aménagement d'une salle de séminaire,
Réaménagement et mise aux normes de la cuisine du restaurant,
Réfection et mise aux normes des deux sanitaires existants,
Aménagement d'une terrasse « Café » au nord à la place de l'aire de chargement des golfettes,
Réaménagement de la terrasse restaurant existante,
Réfection des façades.

Bâtiment 2 :

Réfection des 13 chambres existantes
Création d'une 14ème chambre dans l'ancien bureau de direction
Mise en accessibilité d'une chambre PMR
Aménagement des extérieurs et jardins affectés aux chambres
Réaménagement du patio et création d'une couverture sur le cheminement existant.
Réfection des façades.

Bâtiment 3 :

Ce bâtiment sera affecté au logement du personnel notamment des saisonniers.
Réfection des façades.

Bâtiment 5 :

Destination du bâtiment en atelier conservé,
Réfection des façades.

Bâtiment 7 :

Réaménagement et réfection des vestiaires hommes et femmes
Aménagement d'une salle de sport
Aménagement de bureaux et stockages divers en étage
Réfection des façades

Voirie et extérieurs

Création d'un parking d'environ 80 places en contrebas

Envoyé en préfecture le 03/11/2023

Reçu en préfecture le 03/11/2023

Publié le 03/11/2023

ID : 004-210400701-20231102-2NOVEMBRE202301-DE



26

Réfection de la voirie permettant l'accès à la salle PICO (nouvel accueil)
Pose de barrières ou plots limitant l'accès motorisé dans l'enceinte
Aménagement de l'aire de chargement des golfettes électriques à la place du parking existant
Embellissement des abords et mise en place de supports à vélos
Réaménagement des abords et des plages de la piscine.
Ces travaux devront être effectués selon les règles de l'art en matière de réhabilitation et d'après les normes de sécurité et d'environnement en vigueur.

Le preneur devra déposer avant le 30 novembre 2027 un permis de construire pour l'édification sur le terrain loué :

Bâtiment 4 :

Construction d'un bâtiment de 21 chambres minimum et de 35 chambres au maximum et de ses locaux annexes.

Les chambres seront conformes au niveau de qualité 4 étoiles selon le guide référentiel Atout-France 2022

Le lieu d'implantation de ce projet de 21 à 35 chambres reste à préciser en fonction des études d'urbanisme, des possibilités techniques et des choix et arbitrages définitifs d'aménagement du preneur.

Voirie :

Réaménagement des tennis en terrain de sport extérieur et padel tennis
Aménagement d'un espace public type « mail » à la place du parking existant

Les plans des deux projets sont demeurés ci-annexés.

AUTORISATION D'URBANISME

Avec l'accord du bailleur, le preneur a déposé une demande d'autorisation de travaux dont une copie est demeurée ci-annexé sur l'ensemble immobilier à rénover.

Les présentes sont conclues sous la condition résolutoire de l'obtention avant le 30 mai 2024 l'autorisation administrative permettant de réaliser les travaux ci-dessus définis.

A défaut les présentes seront considérés comme résolue de plein droit sans indemnité de part ni d'autre.

PERMIS DE CONSTRUIRE

Avec l'accord du bailleur, le preneur devra présenter une demande de permis de construire de l'ensemble immobilier projeté. Celui-ci autorisant la construction d'un immeuble à usage de d'hôtel de 21 chambres minimal ainsi qu'il a été dit représentant une surface de plancher minimale de 500 mètres carrés et maximale de 900 m².

Ce permis de construire devra être devenu définitif par l'expiration tant du délai de retrait de l'administration que du délai de recours des tiers, avant le 30 Novembre 2028.

Il est précisé que PRENEUR devra, pour se prévaloir de la présente condition, justifier auprès du **BAILLEUR** du dépôt d'un dossier complet de demande de permis de construire correspondant exactement à l'opération envisagée et ce avant le 30 novembre 2027, au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente.

Toute modification de l'opération envisagée devra recueillir l'accord du **BAILLEUR**.

La présente condition vaut autorisation immédiate pour PRENEUR de déposer à ses frais la demande de permis de construire conformément aux dispositions d'urbanisme applicables.

La présente convention est consentie sous la condition que l'opération envisagée ne donne pas lieu à une surtaxe et que la nature du sous-sol ne comporte pas, au vu des prélèvements, études, analyses et sondages, de sujétions particulières nécessitant des fondations spéciales (pieux, radiers, etc...), ni des ouvrages de

Envoyé en préfecture le 03/11/2023

Reçu en préfecture le 03/11/2023

Publié le 03/11/2023



ID : 004-210400701-20231102-2NOVEMBRE202301-DE

27

protection contre l'eau (cuvelage), et ne révèle pas de pollution particulière nécessitant des travaux spécifiques compte tenu des normes et de l'utilisation envisagées.

Mise en œuvre

Dans la mesure d'un dépôt de la demande dans le délai sus-indiqué, il convient d'envisager les hypothèses suivantes, savoir :

- En cas d'absence de réponse de l'autorité administrative dans le délai d'instruction et en application de l'article L 424-2 du Code de l'urbanisme, le permis sera considéré comme accordé et la condition réalisée, dans la mesure où l'opération envisagée entre dans le champ d'application des autorisations pouvant être acquises tacitement (articles R 424-2 et R 424-3 du Code de l'urbanisme). L'obtention d'un permis tacite obligera PRENEUR à faire procéder à son affichage tel qu'indiqué ci-dessous.
- Si le permis est accordé, expressément ou tacitement, PRENEUR s'engage à faire procéder à son affichage sur le chantier sans délai, et à justifier du tout auprès du BAILLEUR, étant précisé que seul l'affichage sur le terrain fait courir à l'égard des tiers le délai de recours contentieux et ce à compter du premier jour d'une période continue de deux mois de cet affichage. LE PRENEUR devra, en conséquence, faire constater à ses frais, par exploit d'huissier cet affichage à deux reprises : dans les cinq jours suivant la mise en place de l'affichage et dans les cinq jours suivant l'expiration du délai de recours des tiers.

Le délai de réalisation de la présente condition fixée au 30 novembre 2028 sera prorogé jusqu'à la purge du délai de recours contentieux, gracieux, hiérarchique ou du retrait administratif ainsi que celui du déferé préfectoral.

En cas de recours gracieux ou hiérarchique, le délai de recours contentieux est prorogé de deux mois à compter du jour du rejet express ou implicite du recours gracieux ou hiérarchique ce qui aura pour effet de prolonger le délai d'obtention dudit permis.

- Le déferé préfectoral est recevable s'il est introduit dans un délai de deux mois courant à compter de la date d'obtention du permis de construire tacite ou de la date à laquelle la commune a transmis à la préfecture l'entier dossier de demande de permis de construire, si celle-ci est postérieure.
- LE PRENEUR s'engageant à faire édifier les bâtiments dans les 3 ans de l'obtention définitive dudit permis de construire

Le PRENEUR faisant son affaire personnelle de l'obtention dudit permis de construire sans pouvoir réclamer, en cas de refus, une quelconque indemnité de la part du BAILLEUR.

DÉLAI D'EXÉCUTION DES TRAVAUX

Concernant la phase de rénovation : Le preneur s'oblige à commencer les travaux dans le mois de l'autorisation administrative devenue définitive de manière que les constructions projetées et les éléments d'infrastructure et d'équipement soient totalement achevés le 30 novembre 2025.

Concernant la construction soumise à permis de construire : Le preneur devra achever les travaux dans les 3 ans après l'obtention du permis de construire de manière que les constructions projetées et les éléments d'infrastructure et d'équipement soient totalement achevés Le 30 novembre 2031, sous réserve de ce qui a été dit-ci-dessus

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

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

Pour le cas où le preneur n'aurait pas achevé les travaux dans ces délais, il ne sera redevable, envers le bailleur, de quelconques pénalités ou indemnités.

Causes légitimes de suspension du délai de rénovation et de construction

Pour l'application de cette disposition, sont notamment considérés comme causes légitimes de report de délai de livraison, les événements suivants :

- Intempéries au sens de la réglementation des travaux sur les chantiers de bâtiment.
- Grève générale ou partielle affectant le chantier ou les fournisseurs.
- Retard résultant de la liquidation des **BIENS**, l'admission au régime du règlement judiciaire, du redressement judiciaire, de la liquidation judiciaire ou la déconfiture des ou de l'une des entreprises (si la faillite ou l'admission au régime du règlement judiciaire survient dans le délai de réalisation du chantier et postérieurement à la constatation du retard, la présente clause produira quand même tous ses effets).
- Retard provenant de la défaillance d'une entreprise (la justification de la défaillance pouvant être fournie par le **PRENEUR** au **BAILLEUR**, au moyen de la production du double de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par le Maître d'Oeuvre du chantier à l'entrepreneur défaillant).
- Retards entraînés par la recherche et la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à une entreprise défaillante et à l'approvisionnement du chantier par celle-ci.
- Retards liés à des contraintes qui seraient imposées par la découverte d'anomalies du sous-sol (telles que, sans que cette liste soit limitative, d'engins explosifs, de source ou résurgence d'eau, nature du terrain hétérogène aboutissant à des remblais spéciaux ou des fondations particulières, de poche d'eau ou de tassement différentiel, tous éléments de nature à nécessiter des fondations spéciales ou des reprises ou sous-œuvre d'immeubles avoisinants) et, plus généralement, toute découverte dans le sous-sol susceptible de nécessiter des travaux non programmés complémentaires compte tenu des études de sol réalisées ou nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation ;
- Retard liés à la découverte de zones de pollution ou de contamination du Terrain d'Assiette de l'Ensemble Immobilier non identifiées dans les rapports réalisés par le **PRENEUR**, susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires et nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation ;
- Injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux, à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou des négligences imputables au **PRENEUR**.
- Injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux (comme par exemple la découverte de vestiges archéologiques à l'occasion du terrassement) ou causant un ralentissement significatif du chantier (comme par exemple une restriction de circulation) ou des difficultés d'approvisionnement, à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou des négligences imputables au Maître d'Ouvrage.
- Les troubles résultant d'épidémie ou de pandémie, d'émeute, de mouvements de rue, hostilités, révolutions, attentats, guerres, cataclysmes, incendies,

le



- inondations, et de toutes autres catastrophes naturelles ou accidents de chantier ;
- les difficultés d'approvisionnement du chantier en matériels et matériaux ;
 - Les délais nécessaires à la réalisation du diagnostic d'archéologie préventive sollicité dans le cadre des prescriptions du Permis de construire (jusqu'à obtention de l'arrêté de libération du terrain) et le cas échéant les délais nécessaires à la réalisation de fouilles archéologiques (jusqu'à obtention de l'arrêté de libération du terrain) dans le terrain d'assiette ainsi que les délais nécessaires pour répondre à toutes prescriptions ordonnées par les services administratifs compétents en matière d'archéologie ;
 - Retards imputables aux recours déposés contre toute décision administrative relative à d'éventuelles fouilles archéologiques ;
 - Retards imputables aux compagnies cessionnaires de fournitures d'énergie et de ressources.
 - Les retards dus à une crise sanitaire comme le COVID-19 et ses conséquences, à toutes pandémies ou épidémies, ayant un impact sur l'avancement du chantier, son approvisionnement en matériaux ou personnel.

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension du délai de livraison, l'époque prévue pour l'achèvement des travaux serait différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aurait perturbé directement ou par ses répercussions le déroulement 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 le maître d'œuvre ayant la direction des travaux, sous sa propre responsabilité. Le tout sous réserve des dispositions des articles L.261-11 du Code de la construction et de l'habitation et 1184 du Code civil.

QUALITE ET POUVOIRS CONFERES AU PRENEUR POUR ASSURER L'EXECUTION DES TRAVAUX

Le **PRENEUR** à la qualité de Maître de l'Ouvrage vis-à-vis des architectes, entrepreneurs, des autres techniciens ou hommes de l'art vis-à-vis de toutes administrations ou services concédés, ainsi que, d'une manière générale, vis-à-vis de tous tiers.

En conséquence, le **PRENEUR** restera seul qualifié, tant pour donner les instructions nécessaires à la poursuite des travaux que pour prononcer la réception des ouvrages ainsi effectués, et ce, jusqu'à la levée des réserves dont ils auraient pu faire l'objet.

Il est indiqué que, d'une façon générale, pour des raisons de sécurité et de responsabilité, toute visite du chantier est interdite aux personnes étrangères aux entreprises, aux architectes ou leurs préposés.

S'il transgressait cette interdiction BAILLEUR ne pourrait en aucune manière rechercher la responsabilité du **PRENEUR**, de l'architecte, des entrepreneurs, ou des préposés de l'un d'eux.

GARANTIE DECENNALE

En application des dispositions de l'article 1646-1 du Code Civil, ci-après littéralement rapporté, le **PRENEUR** sera tenu à la garantie de responsabilité décennale, telle qu'elle est édictée par les Articles 1792, 1792-1 et 1792-2 du Code Civil, ci-après littéralement reproduits.

Cette garantie concerne tous les vices compromettant de la solidité de l'ouvrage, le rendant impropre à sa destination et tous vices qui affectant la solidité des éléments d'équipement indissociables.

Envoyé en préfecture le 03/11/2023

Reçu en préfecture le 03/11/2023

Publié le 03/11/2023

ID : 004-210400701-20231102-2NOVEMBRE202301-DE



Ces garanties bénéficient aux propriétaires successifs de l'immeuble.

Article 1792 du Code Civil

"Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère."

Article 1792-1 du Code Civil

"Est réputé constructeur de l'ouvrage :

"1° Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage ;

"2° Toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire ;

"3° Toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage".

Article 1792-2 du Code Civil

"La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un bâtiment, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert.

"Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages mentionnés à l'alinéa précédent lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière à cet ouvrage. "

Article 1792-4-1 du Code Civil

"Toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée en vertu des articles 1792 à 1792-4 du présent Code est déchargée des responsabilités et garanties pesant sur elle, en application des articles 1792 à 1792-2, après dix ans à compter de la réception des travaux, ou en application de l'article 1792-3, à l'expiration du délai visé à cet article".

Assurances

a) Assurance dommages-ouvrages

Le preneur devra justifier au bailleur à l'ouverture du chantier des garanties qu'il est tenu de donner en tant que maître d'ouvrage et notamment de la souscription d'une assurance dommages ouvrage couvrant le bâtiment à édifier ainsi que les travaux de rénovation.

Le preneur s'oblige à remettre au bailleur l'attestation de paiement des primes définitives de ladite assurance à première demande du bailleur.

b) Survenance de sinistres

En cas de sinistre, l'indemnité versée sera employée à la reconstruction, reconstitution ou remise en état de l'immeuble ou des parties détruites à la diligence du preneur.

Pour assurer au bailleur l'exécution par le preneur des engagements ainsi souscrits, celui-ci délègue et transporte au profit du bailleur le montant de toutes les indemnités qui pourraient lui être allouées de ce chef.

Par suite, celles-ci seront versées entre les mains d'un tiers séquestre désigné soit amiablement entre les parties soit par ordonnance du président du tribunal de grande instance de lieu de situation de l'immeuble, rendue à la requête de la partie la plus diligente. Cette ordonnance déterminera en outre, l'étendue et les modalités de la mission de séquestre.

lu

Pour assurer au bailleur l'effet du transport ci-dessus consenti, notification en sera faite aux compagnies d'assurances intéressées.

En cas de reconstruction, le preneur fera son affaire personnelle de la différence entre le coût de la reconstruction et les indemnités versées par les compagnies d'assurance.

CONDITIONS GÉNÉRALES

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

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

2) - Le preneur fera son affaire personnelle de toutes servitudes administratives qui peuvent grever le terrain loué et qui résulteraient des plans d'urbanisme et des prescriptions d'ordre réglementaire ainsi que des servitudes de toute nature pouvant grever le terrain loué sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe.

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

Le bailleur déclare :

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

SITUATION LOCATIVE

Le bailleur déclare que le terrain présentement loué par bail à construction est libre de toute location, occupation ou réquisition de quelque nature que ce soit.

DURÉE

Le présent bail à construction est consenti et accepté pour une durée de 45 ans qui commencera à courir le 1^{er} janvier 2024 pour se terminer le 31 décembre 2068.

PROROGATION

En aucun cas, la durée du présent bail à construction ne pourra faire l'objet d'une prorogation par tacite reconduction. Sa prorogation devra avoir une utilité économique démontrée. Elle devra faire l'objet d'un avenant entre les parties afin que toutes les constructions faites puissent alors bénéficier des effets civils et fiscaux de cette prorogation.

CONDITIONS PARTICULIÈRES

DÉTERMINATION DE L'ACHÈVEMENT

Il est convenu entre bailleur et preneur que l'opération de construction projetée ne sera réputée achevée que lorsqu'auront été exécutés les ouvrages et que

Envoyé en préfecture le 03/11/2023

Reçu en préfecture le 03/11/2023

Publié le 03/11/2023

ID : 004-210400701-20231102-2NOVEMBRE202301-DE



seront installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble à construire. Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions ne seront pas pris en considération lorsqu'ils n'auront pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendront pas les ouvrages ou éléments ci-dessus visés impropres à leur utilisation.

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

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

DÉTERMINATION DE LA CONFORMITÉ

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

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

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

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

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

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

CONSTITUTION ET ACQUISITION DE DROITS RÉELS

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

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

Le bailleur donne également tous pouvoirs au preneur à l'effet d'acquiescer les constructions prévues au présent bail à construction. Ces pouvoirs sont conférés au preneur dans l'intérêt commun du bailleur et du preneur et en contrepartie des engagements contractés par le preneur envers le bailleur. En conséquence, ces pouvoirs sont stipulés irrévocables. Ils expireront à la date de délivrance de l'attestation visée ci-dessus. Le preneur devra, dans le délai deux mois à compter de la délivrance de l'attestation visée ci-dessus, rendre compte au bailleur conformément aux dispositions de l'article 1993 du Code civil. Il est convenu au surplus que les sommes qui pourraient être payées à des tiers, au titre de ces acquisitions et en exécution des conventions passées par le preneur, seront supportées exclusivement par ce dernier qui s'y oblige.

À l'expiration du bail à construction par arrivée du terme contractuel ou résiliation amiable ou judiciaire, toutes les servitudes autres que celles indispensables à la réalisation des constructions prévues et celles à la constitution desquelles le bailleur aurait consenti, ainsi que tous les privilèges et hypothèques conférés par le

le

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

ENTRETIEN DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

CESSION - APPORT EN SOCIÉTÉ

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

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

Toutefois, en cas de fusion de 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 à construction. Le bailleur, dans la mesure seulement où l'obligation de garantie ne pourrait plus être assurée dans les termes de la convention, pourra demander au tribunal à y substituer éventuellement toutes les garanties que le tribunal jugera suffisantes.

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

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

LOCATIONS

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

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

Toutefois, les baux à usage d'habitation ainsi que ceux consentis avec le concours du bailleur demeureront en vigueur même après l'expiration du présent bail à construction.

CONTRIBUTIONS

Le preneur acquittera pendant toute la durée du bail, en sus du prix du bail ci-après stipulé, les impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature auxquels



le terrain loué et les constructions qui seront édifiées par ses soins peuvent et pourront être assujetties.

ASSURANCES

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

Ces assurances seront contractées de manière à permettre la reconstruction à l'identique de l'immeuble ou sa remise en état, ou la reconstitution des parties détruites. Le preneur justifiera de ces assurances et de l'acquis exact des primes à toute demande du bailleur.

Le bailleur aura toujours le droit de se substituer au preneur pour payer les primes des assurances et de souscrire les polices d'assurances complémentaires si le preneur ne satisfait pas aux obligations qui lui sont imposées par la présente clause. Dans l'une ou l'autre de ces hypothèses, le preneur devra rembourser au bailleur le montant des primes ainsi que les frais entraînés par la souscription des nouvelles polices d'assurances, s'il y a lieu.

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

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

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

- S'agissant d'un sinistre partiel, le présent bail se poursuivra jusqu'à sa date d'expiration conventionnelle : l'obligation de construire du preneur comme l'accession du bailleur à la propriété du bâtiment seront limitées aux portions de l'immeuble non détruites par le sinistre ; la redevance due par le preneur au bailleur sera réduite proportionnellement.
- S'agissant d'un sinistre ayant entraîné la destruction totale des bâtiments édifiés, le présent bail prendra fin de plein droit à la date de refus de délivrance de l'autorisation de construire et au plus tard douze (12) mois après la date du sinistre ; cette résiliation n'entraînera aucune indemnité ni dommages-intérêts au profit de l'une ou l'autre des parties, le bailleur reprendrait son terrain ou les vestiges résultant de la destruction du ou des bâtiments.

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

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

u

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

RÉSILIATION

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

Toutefois, dans le cas où le preneur aurait conféré des sûretés hypothécaires ou autres droits réels à des tiers, aucune résiliation du présent bail, tant amiable que judiciaire, ne pourra, sous peine d'inopposabilité à ces derniers, intervenir à la requête du bailleur, avant l'expiration d'un délai d'un mois à partir de la date à laquelle le commandement de payer ou la mise en demeure d'exécuter auront été dénoncés aux titulaires de ces droits réels.

Si, dans les deux mois de cette dénonciation, ces derniers n'ont pas signifié au bailleur leur substitution pure et simple dans les obligations du preneur, la résiliation pourra intervenir.

Les conséquences fiscales de la résiliation sont les suivantes :

- si la résiliation a lieu après dix-huit années de bail, il y a une imposition au titre des revenus fonciers basée sur une assiette correspondant au prix de revient de l'immeuble déduction faite d'un abattement de 8% par an lorsque la résiliation se passe entre dix-huit et trente ans de bail, et l'imposition peut être étalée sur quinze ans sauf si revente de l'immeuble entre temps ;
- si la résiliation a lieu après moins de dix-huit années de bail, il y a une imposition au titre des revenus fonciers correspondant à la valeur des constructions dans les conditions de droit commun.

En outre, le notaire précise aux parties qu'une résiliation anticipée moyennant une indemnité constitue une mutation soumise aux droits d'enregistrement des mutations à titre onéreux d'immeubles.

PROPRIÉTÉ DES CONSTRUCTIONS

- Au cours du bail :

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

- À la fin du bail :

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

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

Dans l'état actuel du droit fiscal lorsque la remise des constructions au bailleur est effectuée sans indemnité il faut distinguer selon la durée du bail. Si la durée du bail est supérieure ou égale à trente ans, la remise des constructions ne donne lieu à aucune imposition. Par contre, si la durée est comprise entre dix-huit et trente ans, la remise s'analyse en un supplément de loyer constitutif pour le bailleur d'un revenu foncier. L'impôt n'est toutefois dû que sur le prix de revient des constructions sous déduction d'une décote égale à 8 % par année de bail au-delà de la dix-huitième. Cet impôt peut être échelonné sur quinze ans. Si la vente du bien intervient avant les quinze ans, le solde restant dû est exigible.

L'application de ce régime dérogatoire est subordonnée à ce que les constructions ne se trouvent pas inscrites à l'actif du bilan du bailleur pour une valeur supérieure à leur coût de revient.

LOCATION DE L'IMMEUBLE À LA FIN DU BAIL - DROIT DE PRÉFÉRENCE DU PRENEUR

Dans la mesure où le bailleur déciderait, le bail à construction étant arrivé à son terme, de donner à bail l'immeuble dont il s'agit, il s'engage à conférer au preneur aux présentes la préférence, ce que ce dernier, en sa qualité, accepte.

Le bailleur devra alors notifier au preneur, par acte extrajudiciaire, son intention de louer et les conditions de cette location.

Le preneur disposera, à réception, d'un délai de trente jours francs pour se déterminer, son acceptation devant s'effectuer par acte extrajudiciaire adressé dans ce délai. En cas de non-réponse de la part du preneur dans le délai de trente jours, il sera définitivement déchu de son droit de préférence.

Ce droit de préférence accordé par le bailleur au preneur a les caractéristiques suivantes :

- il ne pourra être dans sa durée d'exercice supérieur à neuf années à compter du jour où le bailleur est devenu propriétaire des constructions ;
- il deviendra caduc en cas de résiliation judiciaire ou anticipée des présentes, sauf accord des parties dans cette dernière hypothèse ;
- les ayants-cause du bailleur sont tenus de l'obligation résultant de ce pacte ;
- ce droit de préférence est personnel au preneur.

SOLIDARITÉ ET INDIVISIBILITÉ

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

LOYER

Le bail à construction est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxe de CINQUANTE MILLE EUROS (50.000,00 €) que le preneur s'oblige à payer au bailleur en son domicile ou en son siège social en quatre termes égaux et d'avance le 1^{er} jour de chaque trimestre civil.

Par dérogation il sera de :

- 5000,00 € pour chacune des 5 premières années
- 10.000,00 € de la 6^{ème} à la 10^{ème} année.
- 15.000,00 € de la 11^{ème} à la 15^{ème} année
- 50.000,00 € à compter de la 16^{ème} année.

Franchise de loyer : Le bailleur accorde au preneur une franchise de loyer de 15 années à compter de la prise d'effet du bail.
Par exception à ce qui est précisé ci-dessus le premier loyer sera donc payé le 1^{er} janvier 2039

Le loyer de base ainsi fixé sera révisable, annuellement, à compter du 1^{er} janvier 2040 en fonction des variations de l'Indice du Coût de la Construction, publié par l'INSEE, et connu à cette date

La variation de l'indice sera prise en considération aussi bien dans le cas de hausse que dans le cas de baisse de l'indice.

Le loyer sera révisé le premier janvier de chaque année et pour la première fois le 1^{er} janvier 2040.

Le loyer révisé sera calculé selon la formule suivante :

Loyer initial fixé ci-dessus x Dernier I.C.C connu au 1^{er} janvier de l'année de révision/Indice de base

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi avant l'expiration du bail à construction, et si l'INSEE publie un nouvel indice du coût de la construction destiné à se substituer à celui actuellement en vigueur, le loyer se trouvera de plein droit révisé en fonction de ce nouvel indice, et le passage de l'ancien au nouveau s'effectuera en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

u

Si l'INSEE ne publie pas de nouvel indice destiné à remplacer celui disparu, il appartiendra aux parties de se mettre d'accord sur le choix d'un nouvel indice reflétant le plus exactement possible le coût de la construction à l'échelon national, ou à défaut dans le département du lieu de situation du terrain.

À défaut d'accord entre elles, l'indice de remplacement sera déterminé par deux experts choisis d'un commun accord ou désignés par Monsieur le Président du tribunal judiciaire de DIGNE LES BAINS.

En cas de désaccord, ces experts auront la faculté de s'adjoindre un troisième expert pour les départager. Ce troisième expert pourra être nommé par le même Président sur simple requête de la partie la plus diligente.

CONVENTION ENTRE LES PARTIES.

Il est stipulé de convention expresse entre les parties que pour le cas ou à l'arrivée du terme de quelques baux emphytéotiques présentement cédés et pour le cas ou ces derniers ne feraient pas l'objet d'un renouvellement exprès tant le bailleur que le preneur s'interdit d'intenter une quelconque procédure afin de réclamer une indemnité ou la résiliation du ou des baux en cours.

PACTE DE PREFERENCE

Le **PROPRIETAIRE**, en s'obligeant aux garanties énoncées ci-après aux présentes, consent au profit du **BENEFICIAIRE**, qui accepte, un pacte de préférence sur le ou les **BIENS** ci-après désignés.

IDENTIFICATION DU BIEN

DÉSIGNATION

Les biens objet du présent bail à construction.

Sur la commune de DIGNE LES BAINS (04000), quartier de Saint Pierre de Gaubert, comprenant :

Un ensemble de bâtiments à usage d'hôtel, de restaurant, club house, boutique, vestiaires et dépendances

Et diverses parcelles de terrain, qui seront plus amplement désignées ci-après.

Figurant au cadastre de ladite commune savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
AS	0004	SAINT PIERRE	0ha04a85ca
AS	0029	SAINT PIERRE	0ha17a40ca
AS	0030	SAINT PIERRE	0ha01a70ca
AS	0034	SAINT PIERRE	0ha45a65ca
AS	0043	SAINT PIERRE	0ha64a45ca
AS	0139	SAINT PIERRE	0ha48a70ca
AS	0140	SAINT PIERRE	0ha12a20ca
AS	0157	LE COULET	0ha33a95ca
AS	0293	SAINT PIERRE	0ha07a84ca
AS	0399	SAINT PIERRE	3ha33a87ca
AS	0400	SAINT PIERRE	5ha52a74ca
AS	0401	SAINT PIERRE	0ha53a40ca
AS	0402	SAINT PIERRE	0ha92a76ca
AS	0403	SAINT PIERRE	2ha05a93ca
AS	0404	LE COULET	0ha68a55ca
AS	0406	SAINT PIERRE	0ha10a40ca
I	0214	L HUBAC DE SAINT PIERRE	0ha84a40ca
I	0221	L HUBAC DE SAINT PIERRE	0ha24a48ca
I	0270	L HUBAC DE SAINT PIERRE	1ha90a61ca
I	0271	L HUBAC DE SAINT PIERRE	0ha53a77ca
I	0272	L HUBAC DE SAINT PIERRE	18ha79a34ca

ll

EFFET RELATIF

suivant acte reçu par Maître notaire à le ,
publié au service de la publicité foncière de le , volume ,
numéro .

MISE EN OEUVRE

Le droit de préférence interviendra en cas d'allénation à titre onéreux de tout ou partie du ou des biens immobiliers objet des présentes par le **PROPRIETAIRE** actuel ou ses ayants droit, ce que le **BENEFICIAIRE** accepte.

Il aura un droit de préférence sur tout amateur pour se rendre acquéreur aux mêmes conditions, charges, modalités et prix qui devront lui être communiqués à son domicile par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

La lettre recommandée devra préciser formellement qu'elle est adressée en exécution des stipulations des présentes, faute de quoi le délai ci-après ne s'ouvrira pas.

Au surplus, le **BENEFICIAIRE** devra informer le **PROPRIETAIRE** de tout changement de domicile le cas échéant et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. A défaut, la notification faite à l'ancien domicile fera courir le délai.

Le **BENEFICIAIRE** du droit de préférence disposera alors d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cette lettre pour émettre sa position au sujet de ce droit de préférence et faire connaître au cédant son refus d'acquérir ou son acceptation. Son silence équivaldra à une renonciation au droit de préférence.

En cas de refus ou de silence de la part du **BENEFICIAIRE**, le **PROPRIETAIRE** sera ainsi libre de vendre le bien à un tiers sans que cela puisse l'être à des conditions plus favorables que celles qui ont été proposées au **BENEFICIAIRE**, sauf alors à repurger le droit de préférence.

Si le **PROPRIETAIRE** venait à ne pas respecter les obligations découlant des présentes, le **BENEFICIAIRE** sera alors fondé, outre à obtenir des dommages-intérêts en réparation du préjudice ainsi subi, à demander la nullité de la vente consentie par le **PROPRIETAIRE** à un tiers acquéreur ou sa substitution en cas de collusion frauduleuse entre eux.

Le bénéfice du droit de préférence ainsi conféré ne pourra en aucun cas être cédé à un tiers, mais restera librement transmissible aux ayants droit à titre gratuit du **BENEFICIAIRE**.

L'obligation de préférence se transmet au décès du **PROPRIETAIRE** à ses ayants droit.

RELATION BENEFICIAIRE/ACQUEREUR

Tout acquéreur pourra demander par écrit au **BENEFICIAIRE** de confirmer dans un délai qu'il fixe et qui doit être raisonnable, l'existence d'un pacte de préférence et s'il entend s'en prévaloir.

L'écrit devra mentionner qu'à défaut de réponse dans ce délai, le **BENEFICIAIRE** du pacte ne pourra plus solliciter sa substitution au contrat conclu avec cet acquéreur ou la nullité du contrat.

DUREE

Le présent pacte de préférence est convenu pour une durée expirant le 31 décembre 2068.

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques

le

Envoyé en préfecture le 03/11/2023

Reçu en préfecture le 03/11/2023

Publié le 03/11/2023

ID : 004-210400701-20231102-2NOVEMBRE202301-DE



39

Un état des risques est annexé.

Le **PRENEUR** déclare que ledit état lui a été remis le , lors de la première visite du bien.

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

Document d'information

Le document d'information prescrit par l'article L 125-7 du Code de l'environnement et établi par le propriétaire le pour le **BIEN** objet des présentes, est annexé aux présentes.

Ce document mentionne, conformément aux dispositions de l'article R 125-26 du même Code, relativement aux secteurs d'information sur les sols :

- le dernier arrêté pris par le préfet en application de l'article R 125-45 ou de l'article R 125-47,
- les informations mises à disposition dans le système d'information géographique prévu à l'article R 125-45,
- les dispositions de l'article L 556-2 du Code de l'environnement.

SITUATION HYPOTHECAIRE

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

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

DÉCLARATIONS FISCALES

Le bailleur déclare ne pas opter pour la soumission du présent bail à construction à la taxe sur la valeur ajoutée, le loyer ci-dessus convenu devant à cet égard être regardé comme un loyer ni hors taxe, ni taxe sur la valeur ajoutée incluse, la contribution sur les revenus locatifs ne sera pas due au titre de ce contrat, les présentes ne se rapportant pas à un immeuble bâti achevé depuis au moins quinze ans.

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

La contribution de sécurité immobilière doit être perçue sur la valeur cumulée des loyers et la valeur résiduelle des constructions en fin de bail, soit sur un montant de .

CONVENTIONS DE NOVATION

En application des dispositions de l'article 1330 du Code civil, les parties font mention expresse de leur volonté novatoire de sorte que le présent acte annule et remplace purement et simplement toutes conventions antérieures ayant été établies entre ces dernières sans que les parties puissent les invoquer à quelque titre que ce soit.

PUBLICITÉ FONCIÈRE

Le présent bail à construction sera publié au service de la publicité foncière compétent aux frais du preneur.

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

u

La taxe de publicité foncière au taux de 0,70 % (article 742 du Code général des impôts) et la contribution de sécurité immobilière au taux de 0,10 % (article 881 K du Code général des impôts) sont liquidées, pour la taxe sur le montant hors taxe du financement, et pour la contribution sur le montant cumulé des loyers additionné des charges imposées de crédit-preneur (ou de la valeur locative réelle).

POUVOIRS

Pour l'accomplissements des formalités de publicité foncière, les parties, agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes à l'effet de dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes, notamment pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires et cadastraux et ceux de l'état civil, et rectifier, s'il y a lieu, toute désignation et toute origine de propriété.

COPIE EXÉCUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au bailleur.

FRAIS

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

ÉLECTION DE DOMICILE

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

MÉDIATION

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION RÉCIPROQUE

L'article 1112-1 du Code civil impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix. L'ensemble des informations dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.

Les parties reconnaissent être informées qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de leur responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat si le consentement du cocontractant a été vicié.

Chacune des parties déclare avoir rempli ce devoir d'information préalable.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,

u



- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

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

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en 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.

U

PROGRAMMATION DES TRAVAUX

Phase 1

Bâtiment 6 :

Aménagement de l'ancienne salle de séminaire en Accueil Golf et Hôtel, aménagement d'un proshop.

Réaménagement d'un sanitaire.

Aménagement des abords comprenant la mise en accessibilité et la création de places de parking « dépose minute » et PMR.

Réfection des façades.

Bâtiment 1 :

Réfection, réaménagement et agrandissement de la salle de restaurant

Aménagement d'une salle de séminaire,

Réfection et mise aux normes des deux sanitaires existants

Aménagement d'une terrasse « Café » au nord à la place de l'aire de chargement des golfettes.

Réaménagement de la terrasse restaurant existante.

Réfection des façades.

Bâtiment 2 :

Réfection des 13 chambres existantes

Création d'une 14ème chambre dans l'ancien bureau de direction.

Mise en accessibilité d'une chambre PMR

Aménagement des extérieurs et jardins affectés aux chambres.

Réaménagement du patio et création d'une couverture sur le cheminement existant.

Réfection des façades.

Bâtiment 3 :

Ce bâtiment sera affecté au logement du personnel notamment des saisonniers.

Réfection des façades.

Bâtiment 5 :

Destination du bâtiment en atelier conservé,

Réfection des façades.

Bâtiment 7 :

Réaménagement et réfection des vestiaires hommes et femmes

Aménagement d'une salle de sport

Aménagement de bureaux et stockages divers en étage

Réfection des façades

Voirie et extérieurs

Création d'un parking d'environ 80 places en contrebas

Réfection de la voirie permettant l'accès à la salle PICO (nouvel accueil)

Envoyé en préfecture le 03/11/2023

Reçu en préfecture le 03/11/2023

Publié le 03/11/2023



ID : 004-210400701-20231102-2NOVEMBRE202301-DE

Pose de barrières ou plots limitant l'accès motorisé dans l'enceinte
Aménagement de l'aire de chargement des golfettes électriques à la place du parking existant
Embellissement des abords et mise en place de supports à vélos
Réaménagement des abords et des plages de la piscine.

Phase 2

Bâtiment 4 :

Construction d'un bâtiment de 21 chambres minimum et de ses locaux annexes.
Les chambres seront conformes au niveau de qualité 4 étoiles selon le guide référentiel Atout-France 2022

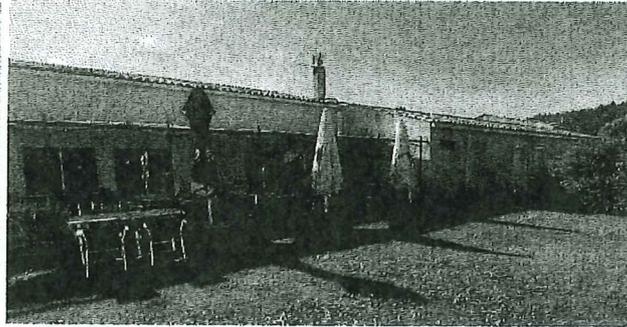
Le lieu d'implantation de ce projet de 21 chambres minimum reste à préciser en fonction des études d'urbanisme, des possibilités techniques et des choix et arbitrages définitifs d'aménagement du preneur.

Voirie :

Réaménagement des tennis en terrain de sport extérieur et padel tennis
Aménagement d'un espace public type « mail » à la place du parking existant

Fiche Programme

Bâtiment N° 1



Etat des lieux

		Dénomination	Surface (m ²)		
Niveau 0		Vestiaires	7,05	Présence d'amiante	NC
		Rangement	8,67	Affectation	Bar
		Dégagement	9,63		Restaurant
		Chambre froide	4,05		Cuisines
		Réserve	13,59		Accueil
		Plonge	11,98		Proshop
		Cuisine	28,59		
		Sas	4,96		
		Salle de restauration n°1	28,11		
		Salle de restauration n°2	45,19		
		Bar/salon	74,98		
		WC F	7,17		
		WC H	7,11		
		Local	4,27		
		Magasin	41,81		
		Hall	20,79		
	TOTAL	317,95			

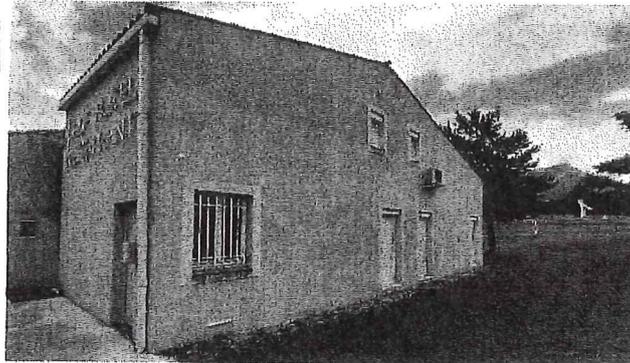
Projet

Niveau 0
 Restaurant
 Salle de séminaire
 Bar
 Cuisines
 Sanitaires

Programme
Réorganisation du restaurant et du bar en deux espaces distincts. Mise aux normes et équipement de la cuisine Embellissement des espaces de restauration Mise aux normes des sanitaires et accès PMR Réaménagement de la terrasse restaurant et création d'une terrasse café à l'est.

Fiche Programme

Bâtiment N° 2



Etat des lieux

		Dénomination	Surface (m ²)		
Niveau 0		Chambre N°1	13,81	Présence d'amiante	Non
		Chambre N°2	13,88	Affectation	Hotel
		Chambre N°3	13,86		Bureaux
		Chambre N°4	13,85		
		Chambre N°5	14,55		
		Chambre N°6	23,18		
		Chambre N°7	13,75		
		Chambre N°8	14,18		
		Chambre N°9	14,54		
		Chambre N°10	13,7		
		Chambre N°11	13,87		
		Chambre N°12	13,85		
		Bureau N°1	14,83		
		Bureau responsable	14,06		
Niveau 1		Chambre N°13	54,23		
		TOTAL	260,14		

Projet

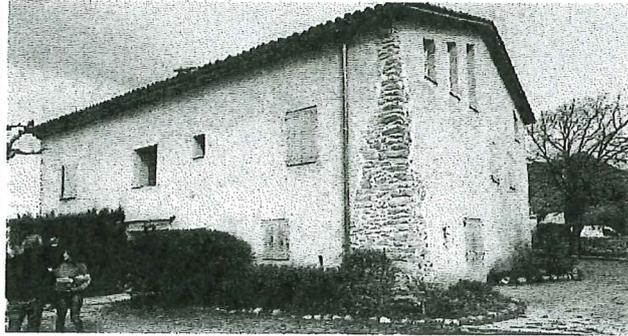
Niveau

- Niveau 0 12 Chambres classiques
- 1 Chambre T2
- Niveau 1 1 Chambre T2

Programme
Création d'une grande chambre supplémentaire et réhabilitation des 13 chambres existantes.
Aménagement de jardins affectés aux chambres.
Réaménagement des espaces extérieurs et du patio

Fiche Programme

Bâtiment N° 3



Etat des lieux

	Dénomination	Surface (m²)		
Niveau 0	Rangement N°1	28,9	Présence d'amiante	Oui
	Rangement N°2	14,2		Affectation
	Local N°1	48,37		
	Local N°2	31,15		
	Hall Immeuble	11,13		
	Local Technique	4,29		
		138,04		
Niveau 1	Hall	11,77		
	WC	2,04		
	Chambre N°1	5,29		
	Dressing	15,78		
	Dégagement	4,75		
	Chambre N°2	18		
	Bains	6,73		
	Chambre N°3	12,34		
	Séjour/Cuisine	44,94		
	121,64			
Niveau 1	Palier	7,71		
	Dégagement	19,03		
	Bains	6,21		
	Chambre N°1	16,41		
	Chambre N°2			
	Séjour Cuisine	51,44		
	100,8			
	TOTAL	360,48		

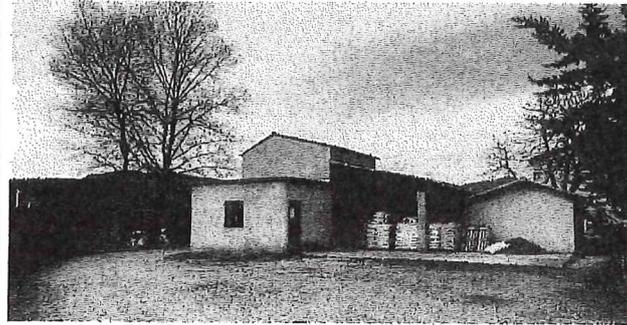
Projet

Niveau 0 Locaux techniques
Reserves
Niveau 1 Logement
Niveau 2 Logement

Programme
Destination du bâtiment inchangé, Réfection des façades.

Fiche Programme

Bâtiment N° 4



Etat des lieux

	Dénomination	Surface (m ²)
Niveau 0	Local Produits	11,72
	Garage	16,68
	Local Matériel	8,56
	Local piscine	16,04
Niveau 1	Combles	16,55
TOTAL		69,55

Présence d'amiante	Non
Affectation	LT Piscine
	Stock Phyto

Projet

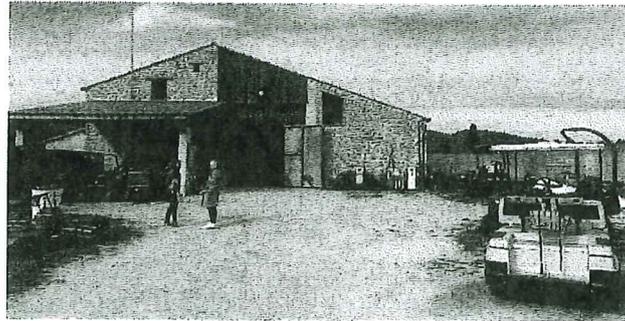
Niveau 0 Locaux techniques
10 chambres minimum

Niveau 1 11 chambres minimum

Programme
Construction d'un bâtiment de 21 chambres minimum Implantation du nouveau bâtiment à préciser conformément au descriptif des travaux.

Fiche Programme

Bâtiment N° 5



Etat des lieux

		Dénomination	Surface (m ²)		
Niveau 0		Garage entretien	84,89	Présence d'amiante	OUI
		Garage	22,89	Affectation	Ateliers
		Dégagement	8,91		Garage
		Bains	3,87		Vestiaires
		Hall	8,21		
		Local EDF	12,06		
		Local TGBT	5,47		
			146,3		
Niveau 1		Bureau	30,68		
		Pièce repas	16,7		
		47,38			
	TOTAL	193,68			

Projet

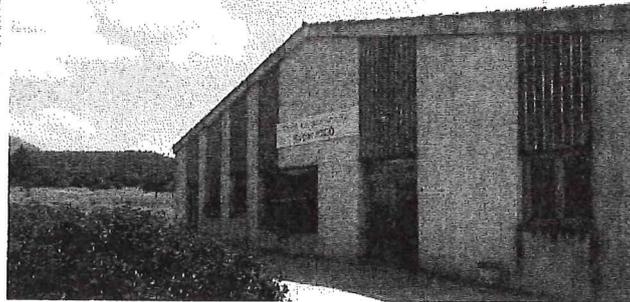
Niveau 0 Ateliers
Garage

Niveau 1 Espaces dédiés au personnel
du terrain

Programme	
Destination du bâtiment inchangé.	
Réfection des façades.	

Fiche Programme

Bâtiment N° 6



Etat des lieux

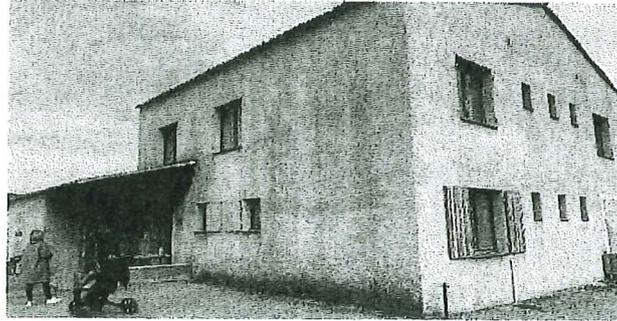
		Dénomination	Surface (m ²)		
Niveau 0		Hall	6,87	Présence d'amiante	Oui
		Sas	9,09	Affectation	Séminaire
		Rgt	3,45		Bureaux
		Sanitaires	8,02		Blanchisserie
		Salle de séminaire	83,43		
		Blanchisserie	12,68		
		Bureau	26,02		
		TOTAL	149,56		

Projet

		Programme
Niveau 0	Accueil Golf	Aménagement de l'accueil et du proshop Embellissement des locaux, Refection des sanitaires Réfection des façades.
	Accueil Hotel	
	Proshop	
	Sanitaire d'accueil	
	Bureaux/Stockage/lingerie	

Fiche Programme

Bâtiment N° 7



Etat des lieux

	Dénomination	Surface (m ²)		
Niveau 0	Hall	9,14	Présence d'amiante	OUI
	Vestiaires F	17,94	Affectation	Vestiaires
	Sanitaires F	13,39		
	Rangement	27,25		Reserves
	Dégagement	9,87		Etage désaffecté
	Accueil	11,63		
	Vestiaires H	25,15		
	Sanitaires H	17,39		
		131,76		
Niveau 1	Palier	11,84		
	Sanitaires	4,81		
	Archives 1	8,97		
	Archives 2	8,94		
	Archives 3	8,96		
	Archives 4	8,97		
	Archives 5	8,96		
	Archives 6	8,97		
	Rangement	6,54		
	76,96			
	TOTAL	208,72		

Projet

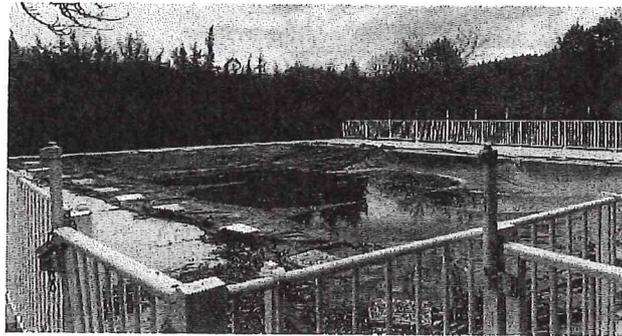
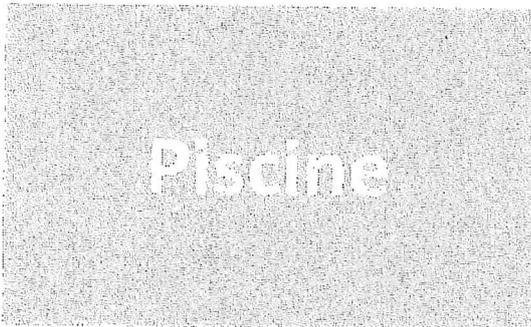
Niveau 0 Vestiaires H
Vestiaires F
Salle de sport

Niveau 1 Bureau / Administration
Vestiaires personnel

Programme
Destination du bâtiment inchangé, Embellissement des vestiaires Aménagement d'une salle de sport Réfection des façades.



Fiche Programme



Etat des lieux

	Dénomination	Surface (m ²)
Niveau 0	Piscine	150
	Plage	410
	Espace vert	300
	TOTAL	860

Présence d'amiante	NC
Affectation	Piscine
	Plage
	Espace vert

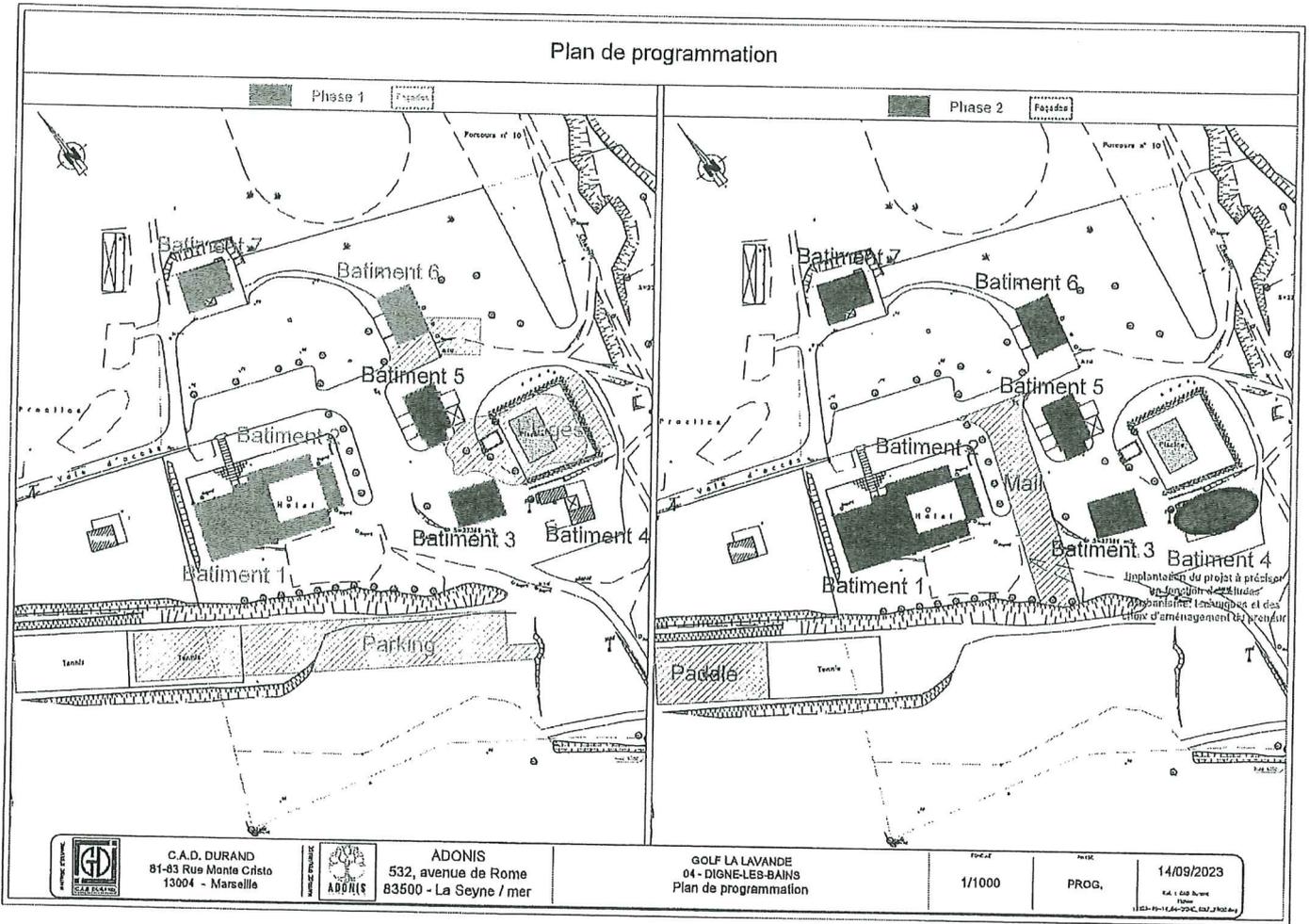
Projet

Niveau 0

Programme
Réaménagement de la plage
Installation d'une paillote
Aménagement paysagé des abords
Réfection des clôtures de sécurité



Plan de programmation



C.A.D. DURAND
 81-83 Rue Monte Cristo
 13004 - Marseille



ADONIS
 532, avenue de Rome
 B3500 - La Seyne / mer

GOLF LA LAVANDE
 04 - DIGNE-LES-BAINS
 Plan de programmation

ÉCHELLE
 1/1000

STATUT
 PROG.

DATE
 14/09/2023

ÉLÉMENT
 1102-11-14-2023-03-210400701

