


(pour l'établissement d'ex		DROITS : Néant	
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE	CSI : 4.302,00 EUR	Droits : Néant	
NR MEAUX	TAXES:		
	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> REDEPOSE LE 22 M 2013 SUITE A ATTEST BORD RECT VOLUME 2013 P N° 10425 DEPOT 20 459 </div>	TOTAL	

L'AN DEUX MILLE TREIZE,
 LE TREIZE SEPTEMBRE

A FERRIERES EN BRIE, en l'hôtel de Ville,

Maître Denys PAUCHON, Membre de la Société Civile Professionnelle « Denys PAUCHON, Guy SIATA et Catherine BALAZS, Notaires associés », titulaire d'un Office Notarial situé à BERRE L'ETANG (13130), 13 Avenue du 8 Mai, soussigné ,

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

ONT COMPARU

La **COMMUNE DE FERRIERES**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de SEINE ET MARNE, ayant son siège social en l'Hôtel de Ville de FERRIERES-EN-BRIE (77164), identifiée au SIREN sous le numéro 77181. *257 201912*

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

D'UNE PART

La Société dénommée **LE CHATEAU**, Société à Responsabilité Limitée au capital de 100.000,00 €, dont le siège est à BUSSY-SAINT-GEORGES (77600), 2 Bd de la Haye, identifiée au SIREN sous le numéro 793565854 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MEAUX.

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

D'AUTRE PART

PRESENCE - REPRESENTATION

- La **COMMUNE DE FERRIERES** est représentée à l'acte par Madame Mireille MUNCH, agissant aux présentes en sa qualité de Maire de la commune, spécialement habilitée à cet effet, suivant les pouvoirs ci-après visés.

Le représentant de la Commune est spécialement autorisé à réaliser la présente opération pour le compte de celle-ci aux termes d'une délibération motivée

(1) CSI : Contribution de sécurité immobilière

de son Conseil Municipal en date du 5 juillet 2013 visée par la Préfecture le 12 juillet 2013, dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée après mention. (ANNEXE 1)

Ladite délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance effectué dans la huitaine ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit.

Observation étant faite que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code sus visé est à ce jour écoulé, délai durant lequel la Commune peut recevoir une notification d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif.

Ladite commune n'a reçu aucune notification de recours ainsi déclaré.

- La SARL LE CHATEAU est représentée à l'acte par Monsieur Khalil KHATER, agissant en qualité de gérant et spécialement autorisé aux présentes en vertu d'une décision prise par la collectivité des associés, suivant assemblée générale en date du 11 septembre 2013 dont une copie certifiée conforme est ci-jointe et annexée. (ANNEXE 2)

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

BAIL EMPHYTEOTIQUE

La COMMUNE DE FERRIERES BAILLEUR donne à bail emphytéotique, conformément aux articles L. 451-1 à L 451-13 du Code rural et de la pêche maritime, à :

La société LE CHATEAU EMPHYTEOTE qui accepte, le bien dont la désignation suit.

DESIGNATION

A FERRIERES EN BRIE (77164) château de Ferrières,

Le Château, communs ;

Dépendances : pavillons de garde, cuisines, orangerie, faisanderie et bergerie, pavillon de garde ;

Parc ;

Diverses pièces de terre.

Figurant au cadastre savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	761	PARC DE FERRIERES	89 ha 95 a 20 ca

(...)

Il est ici précisé que le domaine du château est classé parmi les monuments historiques par suite d'un arrêté ministériel en date du 26 septembre 2000.

L'EMPHYTEOTE reconnaît avoir été parfaitement averti de cette situation et s'engage à respecter l'intégralité des charges et conditions résultant de cette situation.

Tel que lesdits biens se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

EFFET RELATIF

DONATION en pleine propriété suivant acte reçu par Maître Michel GIRAY notaire à PARIS le 21 décembre 2012, dont une copie authentique a été publiée au

service de la publicité foncière de MEAUX le 5 mars 2013, volume 2013P, numéro 2172 (...)

SERVITUDES

Le **BAILLEUR** déclare qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur les immeubles loués et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune autre que celles éventuellement indiquées au présent acte.

CHARGES ET CONDITIONS PARTICULIERES IMPOSEES A LA COMMUNE DE FERRIERES EN BRIE AUX TERMES DE L'ACTE DE DONATION FAIT PAR LES CONSORTS DE ROTHSCHILD

Aux termes de l'acte de donation sus visé, consenti à la commune de FERRIERES EN BRIE par :

1/ Monsieur le Baron David René James de ROTHSCHILD,

2/ Monsieur le Baron Edouard Etienne Alphonse de ROTHSCHILD,

Du bien objet des présentes,

Il a été indiqué ce qui suit littéralement reproduit :

« Outre les conditions d'usage relatives au transfert des servitudes et à l'acquittement des contributions et des frais ci-après énoncées, la donation est consentie aux conditions expresses suivants :

1°) La commune de FERRIERES EN BRIE devra favoriser le développement d'activités socio-éducatives, destinées au jeune public. Pour remplir cette condition, la commune pourra, à titre indicatif, favoriser l'accueil d'une école de management hôtelier ou de commerce d'excellence, devenant un point de rencontre privilégié des acteurs économiques et académiques dans le secteur de l'accueil et de l'hôtellerie, et un restaurant d'application ouvert au public.

Elle pourra mettre en place des activités économiques afin de contribuer plus efficacement à la protection et à la valorisation culturelle et patrimoniale du château et de son parc.

La commune pourra, à ce titre, envisager des conventions de délégation de service public pour garantir l'équilibre financier de ce type d'activités sur le domaine du parc du Château et contribuer, par la même voie, plus efficacement à sa protection et à sa valorisation culturelle et patrimoniale.

La commune de FERRIERES EN BRIE pourra créer, dans les biens donnés, un lieu d'exposition et d'animation artistiques temporaires, qui s'inscrira dans le réseau d'exposition et d'équipements culturels régionaux, mettant en place une programmation culturelle diversifiée et des manifestations culturelles destinées au jeune public.

Le Château pourra également devenir un lieu de tournage de films régulier, participant à la notoriété du lieu. Une exposition pourra être mise en place, rappelant les films déjà tournés au Château.

A titre exceptionnel, le château pourra accueillir des colloques et/ou réceptions officielles, dans le but d'envisager le développement de mécénat culturel, ainsi que des travaux d'investissements sur le château ou le parc. Toute autre réception présentant un caractère purement privé à l'instar des mariages, est proscrite.

2°) Le parc sera ouvert au public aussi fréquemment que possible. Des accès privilégiés pour les écoles de la communauté de communes de la Brie Boisée et les collèges des environs seront mis en place, avec animations ponctuelles.

Une signalétique permanente, précise et didactique, des arbres présents dans le parc sera mise en place, afin de favoriser l'accueil du public scolaire.

3°) La commune de FERRIERES EN BRIE devra veiller à ce que l'accès de la propriété que se réservent les donateurs soit toujours libre, et

d'une façon générale que ce dernier ne subisse aucun trouble du fait du voisinage.

4°) Les donateurs se réservent pour eux, leurs ayants droits à titre gratuit, et leurs hôtes, le droit d'avoir un accès privé et direct dans le parc cet de s'y promener à leur guise, mais sous leur responsabilité. »

L'EMPHYTEOTE reconnaît avoir été parfaitement informé de ces charges et conditions et s'engage expressément à les respecter.

Notamment, l'EMPHYTEOTE mettra gracieusement à la disposition de la commune de FERRIERES EN BRIE le parc du château afin que la collectivité puisse notamment mettre en œuvre, dans le respect des conditions expresses de l'acte de donation sus visé et avec le concours exclusif du personnel communal, une programmation culturelle et pédagogique diversifiée et des manifestations ciblées destinées au jeune public ou encore, pour réunir la population Ferrièreoise autour de thématiques citoyennes à l'instar de la célébration de la fête nationale.

Les parties conviennent de réserver trois dates à cet effet :

- Une date au mois de janvier de chaque année
- Le 14 juillet de chaque année
- Une date au mois de septembre de chaque année correspondant à la journée du patrimoine
- Une date supplémentaire au choix sera également réservée chaque année et correspondra à la fin de l'année scolaire.

Il est ici précisé que le BAILLEUR devra impérativement informer l'EMPHYTEOTE de chacune de ces dates et des horaires d'intervention au moins deux mois à l'avance, par lettre recommandée avec accusé de réception adressée en son siège social.

Il est également convenu que l'EMPHYTEOTE laisse libre accès au public du parc du château à raison d'un dimanche par trimestre. Cette date sera arrêtée de concert avec le BAILLEUR au moins deux mois à l'avance.

CONSISTANCE - REGLEMENTATION

1°) Consistance

Les biens sont loués tels qu'ils existent avec toutes leurs dépendances sans exception ni réserve, et sans garantie de contenance, la différence en plus ou en moins excéderait-elle un vingtième devant faire le profit ou la perte de l'EMPHYTEOTE. L'EMPHYTEOTE supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever le fonds loué, et profitera de celles actives s'il en existe.

2°) Réglementation

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

ETABLISSEMENT DE PROPRIETE

La commune de FERRIERES EN BRIE est propriétaire des biens objets des présentes par suite de la donation en pleine propriété qui lui en a été faite par :

1/ Monsieur le Baron David René James de ROTHSCHILD,

2/ Monsieur le Baron Edouard Etienne Alphonse de ROTHSCHILD,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Michel GIRAY, Notaire à PARIS le 21 décembre 2012, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de MEAUX le 5 mars 2013 volume 2013P numéro 2172 (...)

Audit acte, le bien objet des présentes a été évalué à la somme de SIX MILLIONS D'EUROS (6.000.000,00 €).

Les parties ont stipulé les charges et conditions suivantes :

- Action révocatoire

Antérieurement, Messieurs les Barons de ROTHSCHILD étaient propriétaires desdits biens par suite des faits et actes rappelés dans la note ci-après annexée. (ANNEXE 3)

ETAT DES LIEUX

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

Les parties conviennent qu'un état des lieux sera établi contradictoirement et à frais communs dans le mois qui précède l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci.

Passé le délai fixé ci-dessus, l'une des parties pourra établir unilatéralement un état des lieux qu'elle notifiera à l'autre par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Cette dernière disposera, à compter de ce jour, de deux mois pour faire ses observations sur le projet ou pour l'accepter. A l'expiration de ce délai de deux mois, son silence vaudra accord. L'état des lieux sera alors définitif et réputé établi contradictoirement.

DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de CINQUANTE (50) années entières et consécutives prenant effet le 3 février 2014 pour finir le 2 février 2064.

Il ne peut se prolonger par tacite reconduction.

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

Le présent bail ne prendra pas fin en cas de dissolution de la société bailleur, ni en cas de fusion ou absorption de celle-ci.

RESILIATION DU BAIL

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

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

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

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

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

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

- à défaut de paiement à l'échéance de deux termes annuels de redevance, constaté dans les conditions fixées à l'article L 451-5 du Code rural et de la pêche maritime,

- en cas d'agissements de l'**EMPHYTEOTE** de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds, et notamment en cas de non respect des charges et conditions résultant de la donation sus visée consentie à la commune de FERRIERES EN BRIE.

- en cas d'inexécution des conditions du présent bail.

REDEVANCE

Le bail est consenti et accepté moyennant une redevance annuelle fixée à soixante mille euros (60.000,00 eur) HORS TAXES.

Ce montant sera actualisé chaque année, à la date anniversaire de prise d'effet du bail.

L'**EMPHYTEOTE** s'oblige à la payer au **BAILLEUR** ou à son fondé de pouvoir par semestre et d'avance, savoir les 3 août et 3 février de chaque année, le premier paiement devant être effectué le 3 février 2014.

Le paiement des redevances s'effectuera au domicile du **BAILLEUR** par chèque ou virement bancaire.

Avis des domaines :

La présente redevance a été déterminée suivant avis des domaines en date du 26 juin 2013 qui demeure ci-joint et annexé. (ANNEXE 4)

REVISION DE LA REDEVANCE

La redevance ci-dessus fixée sera susceptible d'être révisée à la date anniversaire de prise d'effet du bail de chaque année dans les conditions prévues par la législation en vigueur.

L'indice de révision pris pour base est celui du coût de la construction publiée par l'INSEE, pour le quatrième (4ème) trimestre de l'année 2012 soit 1639 points.

Cette réactualisation du montant de la redevance sera faite compte tenu de cet indice dans la limite de 2% par an et pour la première fois au moment du versement de la redevance relative à la deuxième année d'exécution.

Si pour un motif quelconque, la redevance en question n'était pas définitivement fixée lors de l'échéance du terme qui suivra la demande de révision, l'**EMPHYTEOTE** ne pourrait pas en profiter pour différer le paiement et il devra verser dès la présentation de la quittance, une somme égale à celle acquittée précédemment, sauf compte ultérieur, à moins que la juridiction saisie, si le différent venait devant elle, estime utile de fixer un loyer provisoirement différent, notamment à la demande en révision faite dans les formes légales.

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Le **BAILLEUR** déclare vouloir soumettre le présent bail à la taxe sur la valeur ajoutée conformément à l'article 260 6° du Code général des impôts, en conséquence la redevance s'entend hors taxe. A ce sujet, il précise que l'**EMPHYTEOTE** est redevable de ladite taxe, ce que celui-ci justifie. En conséquence, le **BAILLEUR** s'engage à déposer sa déclaration d'option dans les plus brefs délais à la Recette de LAGNY SUR MARNE.

Il est ici précisé que cette option prend effet le premier jour du mois suivant sa déclaration au service des impôts. Cette option pourra être dénoncée à tout moment après une durée initiale de cinq années civiles à partir de celle de l'option. La dénonciation de l'option a pour conséquence l'obligation pour l'assujetti de procéder à la régularisation de la taxe sur la valeur ajoutée.

AMELIORATION DES BIENS LOUES

L'**EMPHYTEOTE** s'engage à améliorer les biens ci-dessus désignés dans les conditions prévues au paragraphe « Constructions nouvelles et améliorations ».

Notamment l'**EMPHYTEOTE** s'engage à exploiter et entretenir le château, ses dépendances et son parc, afin d'y réaliser un projet incluant une école gastronomique formant aux différents métiers des arts culinaires, de la restauration et de l'hôtellerie.

La présente clause constitue une condition essentielle et déterminante sans laquelle la commune de FERRIERES EN BRIE n'aurait pas contracté.

L'**EMPHYTEOTE** sera libre de développer, autour de cette destination, un programme d'activités connexes, permettant de rechercher des points de rencontre privilégiés des acteurs économiques et académiques, pour favoriser l'équilibre économique de l'opération, ou pour les besoins de ses relations de mécénat et partenariat ou dans le cadre de la location ou prêt de ses espaces pour toute manifestation événementielle et/ou de prestige (à l'exception des mariages et de réceptions à caractère familial), qu'il souhaiterait acquérir.

CONDITIONS DE JOUISSANCE

1°) Jouissance

L'**EMPHYTEOTE** jouira des immeubles loués à l'exemple d'un bon père de famille sans commettre ni souffrir qu'il y soit fait des dégâts ou des dégradations.

2°) Empiètement - Usurpations

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

3°) Destination des lieux – Objet du bail

L'**EMPHYTEOTE** ne pourra changer la destination des lieux loués.

4°) Affichage sur les murs et bâtiments

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

5°) Réparations locatives ou de menu entretien

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

6°) Grosses réparations - Reconstruction.

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

7°) Mise aux normes des bâtiments

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

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

8°) Assurances.

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

- son mobilier, son matériel et plus généralement, tous les biens lui appartenant et garnissant le fonds ;
- le recours des propriétaires et le risque des voisins ;
- ses salariés contre les risques d'accident du travail.

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

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

9°) Ramonage

L'**EMPHYTEOTE** fera ramoner les cheminées lorsque ce sera nécessaire et au moins une fois l'an, et il devra en justifier au **BAILLEUR**.

10°) Perte partielle du fonds ou de son exploitation

Il est expressément convenu que l'**EMPHYTEOTE** ne pourra demander de réduction partielle de la redevance pour perte partielle du fonds ou de son exploitation par cas fortuit.

11°) Changement du fonds - Constructions - Améliorations

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

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

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

12°) Droit d'accession

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

13°) Trésor

L'**EMPHYTEOTE** n'aura pas droit au trésor qui pourrait être découvert pendant la durée de son bail sauf en qualité d'inventeur.

14°) Servitudes

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

15°) Fin du bail - Obligation de l'EMPHYTEOTE

Quelle que soit la cause de la fin du bail, à sa sortie, l'**EMPHYTEOTE** devra restituer les lieux en bon état, conformément à l'état des lieux qui aura été dressé comme il est dit ci-dessus, et sauf les modifications et transformations régulièrement autorisées et effectuées au cours du bail et notamment les constructions auxquelles il se sera engagé.

16°) Constructions nouvelles et améliorations

L'**EMPHYTEOTE** pourra faire aux biens loués, ou les améliorations et/ou constructions prévues aux termes du présent acte, toutes les améliorations qu'il jugera utiles, et toutes constructions nouvelles, à ses frais, à charge pour lui de solliciter toutes les autorisations administratives nécessaires, et notamment de faire toute demande de permis de construire ou toute déclaration de travaux requises par la réglementation en vigueur, et de respecter les droits des tiers, et notamment des propriétaires riverains. Il sera également tenu, en qualité de maître de l'ouvrage, de souscrire toutes assurances de construction, et notamment toutes assurances dommages ouvrage et assurances de responsabilité.

Il profitera du droit d'accession pendant toute la durée du bail, conformément à l'article I 451-10 du Code Rural.

L'**EMPHYTEOTE** ne pourra opérer aucun changement des biens loués qui en diminue la valeur.

S'il fait des améliorations ou des constructions qui augmentent la valeur des biens loués, il ne pourra les détruire, ni réclamer à cet égard aucune indemnité, les constructions nouvelles et améliorations revenant au bailleur de plein droit à la fin du bail, quelle qu'en soit la cause, sans indemnité.

A ce sujet, les parties précisent que l'**EMPHYTEOTE** aura la charge de la rénovation du château de FERRIERES EN BIRE édifié sur les parcelles objets des présentes, et la réhabilitation de ses dépendances (pavillons de garde, cuisine, orangerie, faisanderie, bergerie et grille aux lions) selon un programme défini par lui afin de permettre l'exploitation de l'activité.

Ledit planning des travaux est ci-joint et annexé aux présentes par suite de l'approbation des parties. (ANNEXE 5)

La réalisation de ce projet nécessitera des travaux de rénovation du château et de ses dépendances, pour y accueillir les services administratifs, les cuisines, le restaurant d'application, le musée des arts de la table et les salles de cours.

DESIGNATION DU REPRESENTANT DE LA COLLECTIVITE PUBLIQUE CONTRACTANTE

Pour l'exécution du bail, le Maire est désigné, avec faculté de déléguer toute personne de son choix, comme étant la personne compétente pour représenter la

commune, et notamment pour donner l'accord sur les avant-projets d'exécution de l'EMPHYTEOTE et pour donner son accord sur les remises d'ouvrage.

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.

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.

3°) Sous location

L'**EMPHYTEOTE** pourra librement sous louer les biens ci-dessus désignés pour la durée du bail restant à courir ou pour une durée inférieure.

IMPOTS ET TAXES

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

PRIVILEGE

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

URBANISME

Une note de renseignements d'urbanisme a été délivrée au Notaire soussignée le 10 juillet 2013 numéro RU 0771811300004 par la commune de FERRIERES EN BRIE et le 15 juillet 2013 numéro RU 07737413000 par la commune de PONTCARRE dont les originaux sont ci-joints et annexés. (ANNEXES 6 et 7)

L'**EMPHYTEOTE** reconnaît avoir été parfaitement averti de ces dispositions et notamment des informations relatives aux servitudes d'urbanisme et conditions de construction devant être respectées dans l'ensemble de ses démarches administratives tendant à la construction des édifices nouveaux.

AMIANTE

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande au **BAILLEUR** de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} Juillet 1997.

Le **BAILLEUR** déclare que l'immeuble dont il s'agit a fait l'objet d'un permis de construire délivré antérieurement au 1^{er} Juillet 1997.

Par suite, les dispositions sus visées ont vocation à s'appliquer aux présentes.

Le rédacteur des présentes a donné connaissance aux parties :

I - des dispositions des décrets imposant aux propriétaires de biens immobiliers bâtis d'effectuer la recherche de matériaux contenant de l'amiante, et l'obligation de procéder, dans certaines hypothèses, à un contrôle périodique, à une surveillance par un organisme agréé ou à des travaux appropriés ;

II - du contenu des articles R 1334-15, R 1334-16 et R 1334-17 du Code de la santé publique relatifs aux immeubles d'habitation, respectivement :

"Les propriétaires d'immeubles d'habitation ne comportant qu'un seul logement font réaliser, pour constituer l'état prévu à l'article L. 1334-13 en cas de vente, un repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante."

"Les propriétaires des parties privatives d'immeubles collectifs d'habitation y font réaliser un repérage des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante.

Ils font également réaliser un repérage des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante, pour constituer l'état prévu à l'article L. 1334-13 en cas de vente."

"Les propriétaires des parties communes d'immeubles collectifs d'habitation y font réaliser un repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante."

III – et du contenu de l'article R 1334-18 du Code de la santé publique relatif aux immeubles à usage autre que l'habitation, savoir :

"Les propriétaires des immeubles bâtis autres que ceux mentionnés aux articles R. 1334-15 à R. 1334-17 y font réaliser un repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante."

Le bien objet des présentes ayant fait l'objet d'un permis de construire antérieur au 1^{er} Juillet 1997 entre dans le cadre des dispositions sur l'amiante.

Deux arrêtés du 12 Décembre 2012 relatifs aux listes A et B ont été publiés au journal officiel du 28 Décembre 2012. L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux et produits contenant de l'amiante doit être réalisé conformément aux dispositions desdits arrêtés à compter du 1er Avril 2013.

BAILLEUR et EMPHYTEOTE prennent acte de la réglementation sus-visée.

Or, l'EMPHYTEOTE dispense expressément le BAILLEUR de fournir un tel diagnostic déclarant vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre quiconque.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

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

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

EXISTENCE D'UN PLAN SUR LES RISQUES NATURELS

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

Il résulte des informations sur les risques majeurs naturels prévisibles pour ce qui concerne les présentes que les communes de FERRIERES EN BRIE et PONTCARRE sont soumises à des plans de prévention des risques liés aux mouvements de terrain.

ABSENCE DE SINISTRE DONNANT LIEU A INDEMNITE

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le propriétaire déclare que, pendant la période où il a été propriétaire, l'immeuble n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

ETAT DES RISQUES

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques en date du 13 septembre 2013 est demeuré ci-joint et annexé après mention. (ANNEXES 8 et 9)

ABSENCE DE PLAN SUR LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Il n'existe pas à ce jour de plan de prévention des risques technologiques applicable aux présentes ainsi qu'il résulte de l'arrêté préfectoral sus visé.

ABSENCE DE SINISTRE DONNANT LIEU A INDEMNITE

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le propriétaire déclare que, pendant la période où il a été propriétaire, l'immeuble n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

ZONE DE SISMICITE

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

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

Il est ici précisé que l'immeuble objet des présentes se situe en zone de sismicité 1 (sismicité faible) et qu'il y a lieu de respecter, à l'exception des zones de sismicité très faible, pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, les règles édictées par les articles L111-26 et R 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

PUBLICITE FONCIERE - FISCALITE

Ce bail sera publié au service de la publicité foncière de MEAUX (...)

Taxe de publicité foncière :

En vertu de l'instruction du 18 avril 2011(BOI 7 C-2-11 N°5) commentant les nouvelles règles applicables en matière de droits de mutation à titre onéreux issues de l'article 16 de la loi de finances rectificative du 9 mars 2010, il est prévu que les baux emphytéotiques qui concourent à la production d'immeubles peuvent être assujettis sur option, à la TVA et sont alors exonérés de droits d'enregistrement ainsi que de la taxe départementale de publicité foncière.

Les présentes étant soumises sur option, à la TVA ainsi qu'il a été dit ci-dessus, et concourant à la production d'immeubles, ainsi que cela résulte du planning des travaux qui demeure ci-dessus visé et annexé, il ne sera perçu en vertu des présentes aucune taxe de publicité foncière.

Contribution de sécurité immobilière :

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, les parties déclarent que le montant cumulé des redevances et des charges est évalué pour la durée du bail à SIX MILLIONS D'EUROS (6.000.000,00 EUR).

ELECTION DE DOMICILE

V. P. 13

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

COPIE EXECUTOIRE

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

FRAIS

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

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'Office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment auprès du service de la publicité foncière compétent et à des fins comptables et fiscales. Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'Office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'Office Notarial : Etude de Maîtres Denys PAUCHON, Guy SIATA et Catherine BALAZS, Notaires associés à BERRE L'ETANG (Bouches du Rhône), 13 Avenue du 8 Mai Téléphone : 04.42.85.40.21 Télécopie : 04.42.85.10.28 Courriel : scp.pauchon-siata-balazs@notaires.fr .

DONT ACTE sur douze pages

Comprenant :

- renvoi approuvé : néant
- barre tirée dans des blancs : néant
- ligne entière rayée : néant
- chiffre rayé nul : néant
- mot nul : néant

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

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

SUIVENT LES SIGNATURES

**ACTE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE PAR LA COMMUNE DE FERRIERES EN BRIE
AU PROFIT DE LA SARL LE CHATEAU EN DATE DU 13 SEPTEMBRE 2013**

MENTION POUR LES BESOINS DE LA PUBLICITE FONCIERE

Pour les besoins de la publicité foncière, Maître Catherine BALAZS Membre de la Société Civile Professionnelle « Denys PAUCHON, Guy SIATA et Catherine BALAZS, Notaires associés », titulaire d'un Office Notarial situé à BERRE L'ETANG (13130), 13 Avenue du 8 Mai, soussigné CERTIFIE et ATTESTE qu'il y a lieu de porter à l'acte ci-dessus les rectifications suivantes :

En page DOUZE (12), au paragraphe « Contribution de sécurité immobilière », après les mots « SIX MILLIONS D'EUROS (6.000.000,00 EUR) », il y a lieu d'ajouter :

« « *Ladite contribution se ventilant de la manière suivante :*

- *A concurrence de QUATRE MILLIONS TROIS CENT DEUX MILLE DEUX CENT QUATRE VINGT QUATORZE EUROS (4.302.294,00 €) pour le service de la publicité foncière de MEAUX*
- *A concurrence de UN MILLION SIX CENT QUATRE VINGT DIX SEPT MILLE SEPT CENT SIX EUROS (1.697.706,00 €) pour le service de la publicité foncière de MELUN. » »*

FAIT A BERRE L'ETANG (Bouches du Rhône),
LE 23 OCTOBRE 2013.



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

Il certifie le présent extrait littéral contenu en QUATORZE pages, exactement conforme à la minute et à la copie authentique destinée à recevoir la mention de publicité foncière, atteste que les parties dudit acte non rapportées ne renferment ni condition ni réserve contraire, et approuve une mention complémentaire./.



A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.