

100778502

/EL/

**L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,  
LE  
A COUERON (Loire-Atlantique), 1, rue la salle, ci-après nommé,**

**Maître Pascal MOREAU, Notaire Associé de la société par actions simplifiées dénommée "ACTORIA NOTAIRES ASSOCIES", dont le siège est à NANTES, 6 rue Voltaire, soussigné, identifié sous le numéro CRPCEN 44014,**

**Avec la participation de Maître Frédérique CIRMAN, notaire à NANTES, assistant LE PRENEUR.**

**A reçu le présent acte contenant ACTE COMPLEMENTAIRE AU BAIL A CONSTRUCTION.**

**ENTRE**

La **COMMUNE DE COUERON LOIRE ATLANTIQUE**, Autre collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département LOIRE ATLANTIQUE, dont l'adresse est à COUERON (44220), 8, Place Charles de Gaulle, identifiée au SIREN sous le numéro 214.400.475.

Figurant ci-après sous la dénomination : le "**BAILLEUR**", sans que cette appellation nuise à la solidarité existante entre eux au cas de pluralité de bailleurs, y compris les époux.

**D'UNE PART**

La Société dénommée **HARMONIE HABITAT SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE**, Société anonyme à conseil d'administration au capital de 8722542,00 €, dont le siège est à SAINT HERBLAIN (44800), 8, Avenue des Thébaudières, identifiée au SIREN sous le numéro 868 801 523 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTES.

Figurant ci-après sous la dénomination : le "**PRENEUR**" sans que cette appellation nuise à la solidarité existante entre eux au cas de pluralité de preneurs, y compris les époux.

**D'AUTRE PART**

### **PRÉSENCE - REPRÉSENTATION**

- La COMMUNE DE COUERON LOIRE ATLANTIQUE est représentée à l'acte par .
- La Société dénommée HARMONIE HABITAT SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE est représentée à l'acte par

### **DÉCLARATIONS SUR LA CAPACITÉ**

Préalablement à la conclusion de l'avenant, les parties déclarent :

- Que les indications portées aux présentes concernant leur identité sont parfaitement exactes.
- Qu'ils ne sont pas dans un état civil ou commercial faisant obstacle à leur libre capacité, tel qu'il en a été justifié au notaire.

Le **BAILLEUR** seul déclare qu'il a la libre disposition des biens loués.

**PREALABLEMENT à la convention objet des présentes, il est exposé ce qui suit :**

### **EXPOSÉ PRÉALABLE**

#### **1/ Bail à construction initial**

Aux termes d'un bail à construction reçu par Maître Dominique BAGET, notaire à NANTES le 12 juillet 1990 publié à NANTES, le 12 septembre 1990, volume 1990 P numéro 5406,

La **COMMUNE DE COUERON, BAILLEUR** susnommée, a donné à bail à construction, sous diverses charges et conditions, à la société anonyme d'habitations à loyer modéré des marches de l'ouest (SAMO), au capital de DEUX CENT CINQUANTE MILLE FRANCS (250 000,00 FRF), dont le siège social est à NANTES, 8 rue Chateaubriand, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NANTES, sous le numéro B 872 802 988.

Les biens dont la désignation suit :

#### **DESIGNATION**

#### **A COUERON (LOIRE-ATLANTIQUE) 44220 rue des tanneurs,**

Un terrain

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
DI	0682	RUE DES TANNEURS	00 ha 00 a 88 ca
DI	0686	RUE DES TANNEURS	00 ha 01 a 01 ca
DI	0687	RUE DES TANNEURS	00 ha 01 a 28 ca
DI	0688	RUE DES TANNEURS	00 ha 01 a 92 ca
DI	0689	RUE DES TANNEURS	00 ha 01 a 73 ca
DI	0690	RUE DES TANNEURS	00 ha 02 a 56 ca
DI	0694	RUE DES TANNEURS	00 ha 00 a 21 ca
DI	0697	23 BD FRANCOIS BLANCHO	00 ha 01 a 56 ca
DI	0703	RUE DES TANNEURS	00 ha 00 a 12 ca
DI	0713	RUE DES TANNEURS	00 ha 00 a 60 ca
DI	0714	RUE DES TANNEURS	00 ha 00 a 95 ca
DI	0715	RUE DES TANNEURS	00 ha 00 a 70 ca
DI	0716	RUE DES TANNEURS	00 ha 00 a 48 ca
DI	0717	RUE DES TANNEURS	00 ha 00 a 32 ca

DI	0720	RUE DES TANNEURS	00 ha 00 a 42 ca
DI	0721	RUE DES TANNEURS	00 ha 00 a 16 ca

Total surface : 00 ha 14 a 90 ca

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

Ledit bail a été consenti à la SAMO, pour une durée de CINQUANTE CINQ ANS (55 ans) à compter du 1<sup>er</sup> janvier 1989 pour se terminer le 31 décembre 2044.

En vue de la construction d'un immeuble de quinze logements et huit garages. Ledit a construction a été consenti aux charges et conditions et notamment, moyennant,

- La remise en fin de bail par le PRENEUR au BAILLEUR des constructions et aménagements édifiés sur le terrain loué
- Une redevance annuelle fixée à la somme du francs symbolique (1 franc).
- Une participation de SIX CENT VINGT MILLE FRANCS (620 000,00 FRF) aux travaux de viabilité des terrains.

Ledit bail à construction est ci-annexé.

### **CONSTRUCTION – TRAVAUX**

Lesdites constructions ont fait l'objet :

- D'un permis délivré par la Mairie de COUERON, le 23 septembre 1988, sous le numéro 44 047 88 Z7491
- D'une déclaration d'achèvement des travaux en date du 19 septembre 1989 (achèvement déclaré en date du 28 juillet 1989)
- D'un certificat de conformité en date du 10 novembre 1989.

### **2/Cession de bail à construction**

Aux termes d'une cession de bail à construction, La société dénommée SOCIETE ANONYME DES MARCHES DE L'OUEST, société Anonyme d'HLM, par abréviation SA DES MARCHES DE L'OUEST, société Anonyme, ayant pour sigle SA.M.O, société anonyme à conseil de d'administration au capital de 1.000 000 euros dont le siège est à NANTES, 1 rue des Sassafras NP 90105, identifiée au SIREN, sous le numéro 872 802988 et immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés de NANTES.

A cédé le bail susvisé et les constructions à La société dénommée HARMONIE HABITAT SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE, société anonyme à conseil d'administration au capital de 5.328 876 €, dont le siège est à SAINT HERBLAIN, (44800) 8 avenue des Thébaudières, identifiée au SIREN sous le numéro 868 801 523 et immatriculé au Registre du Commerce et des sociétés de NANTES, suivant acte reçu par Maître Frédérique CIRMAN, Notaire à NANTES, le 5 décembre 2013, les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

- Quinze logements
- 8 garages destinés à être démolis par HARMONIE MUTUELLE.

Numéro de Logement	Tvoe	Surface réelle	Surface corrigée
1	T2	53,00	87,80
2	T2	53,00	87,80
3	T2	53,00	87,80
4	T2	53,00	87,88
5	T2	53,00	88,20
6	T2	53,00	88,20
7	T2	53,00	88,20
8	T2	53,00	87,64
9	T2	53,00	88,60
10	T2	53,00	88,60
11	T2	53,00	88,60
12	T2	53,00	87,88
13	T2	53,00	86,60
14	T2	53,00	86,60
15	T2	53,00	86,60
<b>TOTAUX EN M2</b>		<b>795,00</b>	<b>1317,00</b>

Moyennant la somme de HUIT CENT CINQUANTE MILLE EUROS (850 000,00 EUR).

Ladite cession de bail a été publiée au service de la publicité foncière de SAINT NAZAIRE 1.

Une copie de la cession de bail est ci-annexée.

**CECI EXPOSE, il est passé à l'acte complémentaire du bail objet des présentes.**

### **ACTE COMPLEMENTAIRE DU BAIL A CONSTRUCTION**

Par suite de la volonté du PRENEUR d'implanter des pompes à chaleur, qui se trouveraient localisées en dehors des parcelles spécifiées dans le bail à construction, il est procédé à la modification du bail de construction initial susvisé afin d'ajouter audit bail la parcelle dont la désignation suit :

#### **DESIGNATION**

#### **A COUERON (LOIRE-ATLANTIQUE) 44220 rue des tanneurs,**

Les pompes à chaleur matérialisé en bleue sur le plan de masse ci-annexé, à détacher de la parcelle section DI numéro 935, d'une plus grande importance, savoir :

- A l'ouest de la parcelle : Maisons centrales : PAC masquée par brise-vue en continuité du bardage des celliers ;
- Au sud de la parcelle :
  - Maisons aux extrémités : PAC sur pignon,
  - Maisons centrales : PAC masquée par brise-vue en continuité du bardage des celliers,
  - Maisons aux extrémités : PAC sur pignon
- A l'est de la parcelle :

- Maisons centrales : PAC masquée par brise-vue en continuité du bardage des celliers
- Maisons aux extrémités : PAC sur pignon
- Au nord de la parcelle :
  - Maisons aux extrémités : PAC sur pignon
  - Maisons centrales : PAC masquée par brise-vue en continuité du bardage des celliers.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
DI	0935	RUE DES TANNEURS	00 ha 45 a 62 ca

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

Les parties sont convenues de modifier l'assiette du BAIL A CONSTRUCTION par l'intégration d'une partie de la parcelle susvisée.

Le plan de masse matérialisant les futures installations est ci-annexé.

**Précision étant ici faite que LE PRENEUR n'assumera pas l'entretien de la parcelle visée ni aucune charge fiscale relative à celle-ci, à l'exception des pompes à chaleur susvisée objet des présentes.**

#### EFFET RELATIF

La commune de COUERON est devenue propriétaire de la parcelle de la manière suivante :

#### TRAVAUX

##### 1/AUTORISATION

Le PRENEUR s'engage à demander à l'autorité compétente les autorisations nécessaires pour la construction des pompes à chaleur susvisés.

Le PRENEUR s'oblige à édifier ou faire édifier à ses frais, sur le terrain présentement loué, des constructions conformes aux plans analysés ci-dessus.

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

Les constructions devront être édifiées conformément aux prescriptions réglementaires et aux obligations résultant de l'autorisation d'urbanisme demandée et en outre, en respectant les dispositions contractuelles des présentes.

Le preneur devra prendre toutes les dispositions utiles pour n'apporter aucun trouble de quelque nature qu'il soit à la propriété restant appartenir au BAILLEUR, et aux propriétés voisines, et plus particulièrement en ce qui concerne les travaux de terrassement et des fondations.

D'une façon générale en cas de trouble causé aux tiers par ces travaux de construction et ouvrages le PRENEUR sera seul responsable sans que le BAILLEUR puisse être inquiété à ce sujet.

#### Obligation d'affichage de l'autorisation

Le notaire informe les parties

- De l'obligation d'affichage de l'autorisation d'urbanisme tant en Mairie que sur le terrain et de la nécessité de faire constater dès le premier jour l'exécution de celle-ci ;

- De ce que l'autorisation d'urbanisme ne devient définitive que s'elle n'a fait l'objet :

1) D'aucun recours devant la juridiction administrative et ce dans le délai de deux mois qui court à compter de la plus tardive des deux dates suivantes : le premier

jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain et le premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage en mairie.

2) Ni d'aucun retrait dans les trois mois de sa délivrance pour cause d'illégalité.

## **2/CONTESTATION DE LA CONFORMITE**

LE PRENEUR est informé que l'Administration a trois mois pour contester la conformité des travaux exécuté

Les parties sont informés des obligations en la matière.

## **CHARGES ET CONDITIONS DU BAIL**

Les parties précisent en outre que les autres charges et conditions contenues dans le bail initial sont maintenues sans aucune modification et sont demeurées en annexes.

Le reste du bail à construction reste inchangé.

## **ENREGISTREMENT**

Les parties ne requièrent pas l'accomplissement de la formalité de l'enregistrement conformément à l'article 739 du Code général des impôts.

## **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, chacune des parties élit domicile en son adresse indiquée en tête des présentes.

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

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

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

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

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

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

### **CERTIFICATION D'IDENTITÉ**

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

### **FORMALISME 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**

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

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

PROJET