

**Séance ordinaire du
mardi 26 mars 2024**

Extrait du registre des
délibérations du Conseil
municipal de la Ville de
Montpellier

**L'an deux-mille-vingt-quatre et le vingt-six mars, les
membres du Conseil municipal, légalement convoqués,
se sont assemblés au lieu ordinaire des séances, Salle du
Conseil, sous la présidence de Monsieur le Maire,
Michaël DELAFOSSE.**

Nombre de membres en exercice : 65

**Urbanisme durable et
maîtrise foncière**

Présents :

Taslime AKBARALY, Nadia AKIL, Georges ARDISSON, Michel ASLANIAN, Christian ASSAF, Yves BARRAL, Boris BELLANGER, Christophe BOURDIN, Françoise BOUTET-WAISS, Véronique BRUNET, Elodie BRUN-MANDON, Emilie CABELLO, Michel CALVO, Sébastien COTE, Michaël DELAFOSSE, Jean-Dominique DELAVEAU, Mickaël DIORE, Fanny DOMBRE-COSTE, Jacques DOMERGUE, Caroline DUFOIX, Hind EMAD, Maryse FAYE, Clare HART, Salim JAWHARI, Stéphane JOUAULT, Mustapha LAOUKIRI, Sophiane MANSOURIA, Nicole MARIN-KHOURY, Isabelle MARSALA, Hervé MARTIN, Marie MASSART, Fatma NAKIB, Laurent NISON, Yvan NOSBE, Bruno PATERNOT, Manu REYNAUD, Agnès ROBIN, Séverine SAINT-MARTIN, Agnès SAURAT, Mikel SEBLIN.

**Absent(es) ayant voté par procuration en application de l'article L 2121-20
du Code général des collectivités territoriales :**

Eddine ARIZTEGUI ayant donné pouvoir à Marie MASSART, Roger-Yannick CHARTIER ayant donné pouvoir à Nicole MARIN-KHOURY, Julie FRÈCHE ayant donné pouvoir à Michaël DELAFOSSE, Clara GIMENEZ ayant donné pouvoir à Hervé MARTIN, Serge GUISEPPIN ayant donné pouvoir à Salim JAWHARI, Mylvia HOUGUET ayant donné pouvoir à Françoise BOUTET-WAISS, Radia TIKOUK ayant donné pouvoir à Stéphane JOUAULT, Bernard TRAVIER ayant donné pouvoir à Isabelle MARSALA, Alban ZANCHIELLO ayant donné pouvoir à Sébastien COTE.

Absent(es) / Excusé(es) :

Luc ALBERNHE, Mohed ALTRAD, Alenka DOULAIN, Abdi EL KANDOUSSI, Stéphanie JANNIN, Flora LABOURIER, Mustapha MAJDOUL, Coralie MANTION, Patricia MIRALLES, Clothilde OLLIER, Catherine RIBOT, Philippe SAUREL, Célia SERRANO, Joëlle URBANI, François VASQUEZ, Annie YAGUE

**Ligne 5 de tramway - Mise en œuvre des mesures compensatoires
environnementales - Bail civil entre la Ville de Montpellier et Montpellier
Méditerranée Métropole - Parcelle cadastrée AA 56 à Montferrier sur Lez -
Approbation - Autorisation de signature**

Madame Maryse FAYE, Adjointe au Maire, rapporte :

Dans le cadre d'une politique ambitieuse de création d'une offre de mobilité décarbonnée à l'horizon 2025, la Ville de Montpellier soutient le projet porté par Montpellier Méditerranée Métropole de création de la ligne 5 de tramway sur une longueur de 20,5 kilomètres, qui va desservir les Communes de Lavérune, Montpellier, Clapiers, Montferrier-sur-Lez et Prades-le-Lez. Avec cette 5^e ligne de tramway, la Métropole offre une nouvelle diagonale Nord / Sud-Ouest à son réseau, maillant encore plus finement et de manière plus étendue sa toile de transports.

Face aux enjeux environnementaux et de santé publique liés à la croissance du trafic automobile sur le territoire, Montpellier Méditerranée Métropole relève un défi majeur pour sa transition écologique : celui d'une mobilité plus verte, à la fois sociale et solidaire. Par une convention du 1^{er} février 2011, la société dénommée Transports de l'Agglomération de Montpellier (TaM) a été mandatée pour l'étude et la réalisation de cette ligne 5.

Pour la réalisation de ce projet, Montpellier Méditerranée Métropole doit mettre en place des mesures compensatoires aux impacts résiduels des travaux sur la faune et la flore. La mise en œuvre de ces mesures compensatoires destinées à pallier les effets de cette opération d'aménagement sur le milieu naturel entre dans le cadre de la loi du 8 août 2016 relative à la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages.

Après une recherche de terrains adaptés pour répondre au volet environnemental de ce projet, la Métropole et la TaM ont identifié des terrains, propriété de la Ville de Montpellier. Montpellier Méditerranée Métropole a donc sollicité la Ville afin de conclure un bail civil pour l'occupation de la parcelle cadastrée AA 56 d'une superficie de 5703 m² située avenue Agropolis, sur la Commune de Montferrier-sur-Lez.

Cette parcelle est incluse dans le bail emphytéotique du 25 juillet 1980 conclu entre la Ville de Montpellier et l'Institut Agro Montpellier. La résiliation partielle de ce bail a fait l'objet d'une délibération du Conseil municipal en date du 11 décembre 2023, et à ce jour l'acte de résiliation partielle est en cours de rédaction dans une étude notariale. Cet acte notarié sera par conséquent signé avant le bail civil, objet de la présente délibération.

Le bail civil entre la Ville de Montpellier et Montpellier Méditerranée Métropole est conclu pour une durée de cinquante (50) ans, moyennant un loyer annuel de 17,39 euros (dix-sept euros et trente-neuf centimes), soit pour la durée du bail un montant de 869,50 euros (huit cent soixante-neuf euros et cinquante centimes) qui sera payé sous forme de versement unique. Ce loyer est conforme à l'arrêté préfectoral n° DDTM34-2023-10-14274 du 13 octobre 2023 relatif aux indices des fermages pour l'année 2023.

En conséquence, il est proposé au Conseil municipal :

- D'approuver les termes du bail civil entre la Ville de Montpellier et Montpellier Méditerranée Métropole pour une durée de cinquante (50) années, moyennant le versement d'un loyer annuel de 17,39 € (dix-sept euros et trente-neuf centimes), soit un montant total de loyer de 869,50 € (huit cent soixante-neuf euros et cinquante centimes) pour la durée du bail, pour l'occupation de la parcelle cadastrée AA 56 d'une superficie de 5703 m² sur la Commune de Montferrier-sur-Lez ;
- De dire que les recettes sont inscrites au budget de la Ville de Montpellier ;
- D'autoriser la saisine d'un office notarial pour la rédaction du bail civil, aux frais de Montpellier Méditerranée Métropole ;
- D'autoriser Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer le bail ainsi que tout document relatif à cette affaire.

À l'issue d'un vote à main levée, la présente délibération est adoptée à l'unanimité.

Pour : 49 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Ne prend pas part au vote : 0 voix

Fait à Montpellier, le 8 avril 2024

**Pour extrait conforme,
Monsieur le Maire**

Signé.

Michaël DELAFOSSE

Publiée le : 9 avril 2024

Liste des annexes transmises en Préfecture :

- BAIL CIVIL COMMUNE DE MONTPELLIER _ MONTPELLIER SUP AGRO

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur
034-213401722-20240326-262951-DE-1-1
Acte Certifié exécutoire
Envoi en Préfecture : 08/04/24
Réception en Préfecture : 08/04/24

Monsieur le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe qu'il peut faire l'objet d'un recours gracieux dans un délai de deux mois adressé au Maire ou d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification.



104779001
CC/AEA

**BAIL CIVIL
COMMUNE DE MONTPELLIER / MONTPELLIER MEDITERRANEE
METROPOLE
Ligne 5 de tramway**

**L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,
LES**

pour

pour

A

MONTPELLIER (34000) 50 Place Zeus, en l'Hôtel de Métropole pour le
LOCATAIRE,

MONTPELLIER (34000) 1 Place Georges Frêche, en l'Hôtel de Ville pour le
BAILLEUR,

**Maître Christophe CAULIER, Notaire associé de la société dénommée
ONB SAS, titulaire d'un office notarial à BAILLARGUES (34670), 242 Avenue du
Golf (CRPCEN 34013),**

A reçu le présent acte contenant BAIL CIVIL

A LA REQUETE DE :

- "BAILLEUR" -

La **COMMUNE DE MONTPELLIER**, collectivité territoriale, personne morale
de droit public située dans le département de l'Hérault dont l'adresse est à
MONTPELLIER (34000), Hôtel de Ville 1 Place Georges Frêche, identifiée au SIREN
sous le numéro 213401722.

- "LOCATAIRE -

L'Etablissement dénommé **MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE**, Etablissement Public de Coopération Intercommunale, personne morale de droit public, dont le siège est à MONTPELLIER CEDEX 2 (34961), 50 place Zeus CS 39556, identifiée au SIREN sous le numéro 243400017.

PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- La COMMUNE DE MONTPELLIER est représentée à l'acte par

Madame **Maryse FAYE** agissant en sa qualité de 3^{ème} Adjointe déléguée à l'Urbanisme durable et à la Maîtrise foncière, fonction à laquelle elle a été nommée suivant délibération du conseil municipal de ladite commune numéro V2020-003, en date du 4 juillet 2020, transmise en Préfecture de l'Hérault le 10 juillet 2020, dont copie est demeurée annexée aux présentes après mention.

Annexe n°1

Ayant reçu par ailleurs délégation de fonction par Monsieur Michaël DELAFOSSE, dans les domaines de l'Urbanisme durable et de la Maîtrise foncière, suivant arrêté numéro VAR2020-0029, en date du 24 juillet 2020, visée par la Préfecture de l'Hérault le même jour, dont copie est demeurée ci-annexée aux présentes après mention.

Annexe n°2

Monsieur Michaël DELAFOSSE, agissant lui-même en sa qualité de Maire de la commune de MONTPELLIER, fonction à laquelle il a été nommé suivant délibération du Conseil Municipal numéro V2020-001 du date du 4 Juillet 2020, transmise en Préfecture de l'Hérault le 10 juillet 2020, et dont une copie est demeurée annexée aux présentes.

Annexe n°3

Et ayant reçu délégation de pouvoirs suivant délibération dudit Conseil numéro M2020-005 du 4 Juillet 2020, transmise en Préfecture de l'Hérault le 10 Juillet 2020, dont la copie est demeurée annexés aux présentes après mention.

Annexe n°4

Spécialement autorisée à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération du Conseil Municipal n° +++ en date du 26 mars 2024, télétransmise en préfecture de l'Hérault le ++, et dont une copie est demeurée annexée aux présentes après mention.

Annexe n°5

Ladite délibération a été publiée dans les conditions de l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit.

Observation étant faite que le délai de deux mois prévus par l'article L 2131-6 du Code sus visé n'est pas encore écoulé et que la Commune n'a reçu notification d'aucun recours devant le Tribunal administratif par le représentant de l'Etat dans le département pour acte contraire à la légalité à ce jour, ainsi que son représentant sus nommé le déclare.

- L'Etablissement dénommé MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE est représentée à l'acte par

Madame **Coralie MANTION**, agissant :

– en qualité de Vice-Présidente, fonction à laquelle elle a été nommée suivant délibération du Conseil de Métropole numéro M2020-96, en date du 15 juillet 2020, reçue en Préfecture de l'Hérault le 21 Juillet 2020, et dont une copie est demeurée annexée aux présentes.

Annexe n°6

Ayant reçu par ailleurs délégation de fonction par Monsieur Michaël DELAFOSSE, dans les domaines du Développement, de l'Aménagement durable du territoire, l'Urbanisme et la Maîtrise foncière, suivant arrêté numéro MAR2020-0369 du 29 octobre 2020, transmis en Préfecture de l'Hérault, le 30 octobre 2020 et dont une copie est demeurée annexée aux présentes.

Annexe n°7

Monsieur Michael DELAFOSSE, agissant lui-même en qualité de Président de MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE, fonction à laquelle il a été nommé suivant délibération du Conseil de Métropole M2020-94 du date du 15 Juillet 2020, déposée en Préfecture de l'Hérault le 21 juillet 2020, et dont une copie est demeurée annexée aux présentes.

Annexe n°8

Et ayant reçu délégation de pouvoirs suivant délibération dudit Conseil numéro M2020-98 du 15 Juillet 2020, transmise en Préfecture de l'Hérault le 21 juillet 2020, dont les copies sont demeurées annexées aux présentes.

Annexe n°9

Spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération du Conseil de Métropole n° +++ en date du +++++, télétransmise en préfecture de l'Hérault le +++, et dont une copie est demeurée annexée aux présentes. Ladite délibération a été publiée dans les conditions de l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales auquel l'article L 5211-1 du même code le prévoit.

Annexe n°10

Observation étant faite que le délai de deux mois prévus par l'article L 2131-6 du Code sus visé auquel l'article L 5211-3 du même code renvoie, n'est pas encore écoulé et que la Métropole n'a reçu notification d'aucun recours devant le Tribunal administratif par le représentant de l'Etat dans le département pour acte contraire à la légalité à ce jour, ainsi que son représentant sus nommé le déclare.

EXPOSE

MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE développe sa politique de mobilité décarbonnée au travers de la création de la ligne 5 de tramway. Pour la réalisation de ce projet, elle doit mettre en place des mesures compensatoires aux impacts résiduels des travaux sur la faune et la flore. Ces mesures compensatoires sont destinées à pallier les effets de cette opération d'aménagement sur le milieu naturel.

Pour répondre au volet environnemental de ce projet, elle recherche des terrains pour mettre en œuvre ces mesures compensatoires, confiant parallèlement à un organisme chargé de gérer et contrôler l'exécution des mesures compensatoires.

MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE a identifié des terrains sur la commune de MONTFERRIER-SUR-LEZ appartenant à la COMMUNE DE MONTPELLIER pouvant bénéficier de la mise en œuvre des mesures compensatoires

Ceci exposé, il est passé à l'objet des présentes.

La COMMUNE DE MONTPELLIER loue à MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE, selon les dispositions du Code Civil, et aux conditions des présentes, le BIEN ci-après désigné :

IDENTIFICATION DU BIEN

DÉSIGNATION

A MONTFERRIER-SUR-LEZ (HÉRAULT) 34980 Le Gasconnet,
Une parcelle de terrain.
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AA	0056	LE GASCONNET	00 ha 57 a 03 ca

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

Un extrait de plan cadastral est **annexé** aux présentes après mention.

Annexe n°11

Tout ce qui est ci-dessus désigné constitue "**LE BIEN LOUE**" au sens du présent contrat.

Le locataire déclare bien connaître le bien loué pour l'avoir visité préalablement aux présentes.

Origine cadastrale

La parcelle cadastrée section AA numéro 56 provient de la division parcellaire de la parcelle anciennement cadastrée section AA numéro 42 suivant procès-verbal du cadastre n°1474F en date du 14 avril 2022, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2, le 22 avril 2002, volume 2022P, numéro 7131.

Origine cadastrale antérieure

La parcelle anciennement cadastrée section AA numéro 42 provient de la division parcellaire de la parcelle anciennement cadastrée section AA numéro 24 suivant procès-verbal du cadastre n°1173T en date du 21 août 2007, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2, le 22 août 2007 volume 2007P numéro 11271.

La parcelle cadastrée section AA numéro 24 provient de la parcelle anciennement cadastrée section B numéro 933 suivant procès-verbal de remaniement du cadastre en date du 17 mars 1993, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2, le 18 mars 1993, volume 93P, numéro 3271.

La parcelle cadastrée section B numéro 933 provient de la division parcellaire de la parcelle anciennement cadastrée section B numéro 507, suivant acte administratif en date du 4 février 1974, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2 le 29 mars 1974, volume 65, numéro 110.

DESTINATION

Le bien loué est destiné exclusivement à un usage conservatoire des milieux naturels dans le cadre de la mise en œuvre des mesures compensatoires visées en exposé, permettant de favoriser la faune et la flore, avec réalisation d'installations dans ce but, le cas échéant, intégrés à l'environnement, telles que clôtures, abreuvoirs, gîtes à reptiles, etc..

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Legs suite au décès de Monsieur Jean Marcel Joseph Henri de LUNARET

Ladite parcelle sise sur la commune de MONTFERRIER SUR LEZ dépend du Domaine de LAVALETTE qui a été légué par Monsieur Jean Marcel Joseph Henri de LUNARET, suite à son décès le 16 février 1919 :

1/ en nue-propriété à la COMMUNE DE MONTPELLIER,

2/ l'usufruit revenant à la sœur du défunt, Madame Françoise Thérèse Marie Rose de LUNARET, veuve de Monsieur Henri BUSSON de LAVEVRE, domiciliée à MONTPELLIER (34000) – 5, rue des Trésoriers de France,

Aux termes d'un testament olographe en date du 12 novembre 2010, déposé aux minutes de Maître Jean PRIVAT, Notaire à MONTPELLIER (Hérault), le 16 février 1919.

Etant ici précisé que depuis le décès de Madame veuve BUSSON de LAVEVRE survenu le 12 mars 1909, la COMMUNE DE MONTPELLIER est pleinement propriétaire dudit Domaine depuis cette date.

Résiliation partielle du bail emphytéotique consenti à l'INSTITUT AGRO

Par bail emphytéotique reçu en la forme administrative par Monsieur le Maire de MONTPELLIER le 25 juillet 1980, la COMMUNE DE MONTPELLIER a mis gratuitement certaines parcelles dudit Domaine de LAVALETTE, dont celle objet des présentes, à la disposition de l'Ecole Nationale Supérieure Agronomique de Montpellier (ENSAM), devenu aujourd'hui INSTITUT NATIONAL D'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR POUR L'AGRICULTURE, L'ALIMENTATION ET L'ENVIRONNEMENT (INSTITUT AGRO) composées de bâtiments et installation liés à l'enseignement et à la recherche agronomique, pour une durée de 99 ans à compter du 1^{er} décembre 1980.

Une expédition de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de MONTPELLIER 1 le 17 février 1984, volume 290, numéro 324.

Ce bail emphytéotique a fait l'objet de plusieurs avenants, dont celui reçu par Maître ++++++, Notaire à BAILLARGUES (Hérault), le ++++++, emportant notamment résiliation partielle dudit bail emphytéotique à concurrence de la parcelle objet des présentes.

Une expédition de cet avenant au bail emphytéotique est en cours de publication au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2.

DUREE

Le contrat est conclu pour une durée initiale de CINQUANTE (50) années à compter de la signature des présentes.

La première de ces dates est la "date d'effet" du bail au sens du présent contrat.

TERME DU BAIL

Le bail cesse de plein droit à son terme.

Toutefois, les parties pourront décider, expressément et avant l'arrivée du terme, de le proroger pour une durée de CINQ (5) années.

RESILIATION ANTICIPEE

Résiliation par le locataire

Le **LOCATAIRE** aura la faculté de résilier le contrat par anticipation, à tout moment.

Le congé ainsi donné par le **LOCATAIRE** devra être notifié au **BAILLEUR** par lettre recommandée avec avis de réception au moins SIX (6) mois à l'avance. Ce congé constitue un préavis, par suite durant toute sa durée le **LOCATAIRE** sera toujours redevable envers le **BAILLEUR** de l'exécution des présentes. A l'expiration du délai de préavis, le **LOCATAIRE** est déchu de tout titre d'occupation du bien loué.

De convention expresse entre les parties, le délai de préavis ne commencera à courir, en cas de congé, qu'à compte du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée.

Résiliation par le bailleur

Le **BAILLEUR**, quant à lui, n'aura aucune faculté de résilier le contrat par anticipation. Il n'aura que le droit d'en demander, éventuellement, la résiliation en cas d'inexécution.

CONDITIONS GENERALES

Le présent contrat est consenti et accepté tant sous les conditions édictées au Code civil que sous les usages locaux et aux conditions générales suivantes que les parties s'obligent à exécuter chacune en ce qui la concerne.

Usage

Le **LOCATAIRE** usera raisonnablement du bien loué suivant la destination prévue ci-dessus. Il s'engage à ne pas modifier cette destination.

Il s'engage à respecter, s'ils existent, les règlements pouvant s'appliquer au bien loué de manière que le **BAILLEUR** ne puisse être ni inquiété ni recherché à ce sujet.

Le **LOCATAIRE** utilisera, s'ils existent, les équipements et accessoires communs en respectant le droit d'usage concurrent des autres occupants et de telle façon que le **BAILLEUR** ne soit jamais inquiété à cet égard pour quelque cause que ce soit.

Cession - Sous-location

Le **LOCATAIRE** ne pourra pas céder les droits qu'il tient du présent bail, ni sous-louer, ni même prêter, tout ou partie de la chose louée, sans accord préalable écrit du **BAILLEUR**.

En cas de sous-location non autorisée par le **BAILLEUR**, ce dernier pourra demander, outre la résiliation du bail, le remboursement de l'intégralité des sous-loyers perçus.

Assurance

Le **LOCATAIRE** devra, pendant toute la durée du contrat, faire assurer le bien loué pour une somme suffisante contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de **LOCATAIRE**.

Impôts

Le **LOCATAIRE** devra acquitter avec exactitude toutes les taxes, contributions, redevances et les impôts lui incombant personnellement et dont le **BAILLEUR** pourrait être responsable à un titre quelconque, ainsi que ceux dont le **BAILLEUR** est habituellement redevable, à l'exception de l'impôt foncier qui demeurera en totalité à la charge du **BAILLEUR**.

Il devra justifier de leur acquit auprès du **BAILLEUR**, et notamment à l'expiration de la présente convention par arrivée du terme ou par résiliation anticipée.

Visite

Le **BAILLEUR** pourra visiter le bien loué ou le faire visiter par toute personne dûment mandatée par lui, pour la surveillance et l'entretien de l'immeuble, et ce au moins deux fois par an à charge de prévenir le **LOCATAIRE** au moins quarante-huit heures à l'avance, et à tout moment en cas d'urgence.

Il pourra également, en vue de la vente, ou de la relocation du bien loué en fin du présent bail ou de sa résiliation anticipée, le faire visiter à condition d'en aviser le **LOCATAIRE** préalablement.

Tolérances

Il est formellement convenu entre les parties que toutes les tolérances de la part du **BAILLEUR** relatives aux clauses et conditions du présent bail, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais, et dans aucune circonstance, être considérées comme entraînant une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni comme engendrant un droit quelconque pouvant être revendiqué par le **LOCATAIRE**. Le **BAILLEUR** pourra toujours mettre fin à ces tolérances par tous moyens.

Il est ici précisé que la non-opposition expresse du **BAILLEUR** à la mise en place d'installations, dont il aura été avisé dans les formes et délais prévus aux présentes, ne constitue pas une tolérance de sa part.

ENTRETIEN - REPARATIONS

Obligations du locataire

Le **LOCATAIRE** aura à sa charge l'entretien courant du bien loué, ainsi que de l'ensemble des réparations dites locatives, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, cas fortuit ou force majeure.

Il entretiendra le terrain, notamment pour répondre à ses obligations de débroussaillage, et sera responsable des détériorations causées par les intempéries ou un mauvais usage de celles-ci.

Il s'engage à ne pas faire de dégâts irréversibles au terrain.

ETAT DES LIEUX

Le **BAILLEUR** est tenu de délivrer au **LOCATAIRE** le bien loué en bon état.

Un état des lieux sera établi à la demande d'une des deux parties.

A défaut de cet état des lieux contradictoire, par suite de carence de l'une des parties ou de désaccord entre elles, l'état des lieux sera établi par huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente, l'autre partie dûment appelée.

Un exemplaire de l'état des lieux sera remis à chaque partie pour être joint à la copie exécutoire et à la copie authentique du présent contrat.

Un autre état des lieux sera établi, à la demande d'une des deux parties, en fin de bail.

Dans la mesure où l'état des lieux, que ce soit à l'entrée ou à la sortie, est effectué par un huissier de justice, les frais seront supportés par moitié par chacune des parties.

SERVITUDES

Le **LOCATAIRE** supportera les servitudes passives, apparentes ou non apparentes, continues ou discontinues, et profitera de celles actives, le tout dans la mesure où elles existent et résultent de la situation naturelle des lieux, de la loi, des règlements d'urbanisme ou de conventions.

Le **BAILLEUR** déclare qu'il n'y a pas de servitude.

LOYER

La location est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel de DIX-SEPT EUROS ET TRENTE-NEUF CENTIMES (17,39 EUR), soit pour la durée du bail de 50 ans, un montant total de HUIT CENT SOIXANTE-NEUF EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (869,50 EUR).

Le loyer ne sera pas actualisé.

D'un commun accord entre les parties, ce loyer est payable sous forme d'un versement unique, à l'expiration du bail :

- soit de la totalité du loyer, dans le mois suivant l'arrivée normale du terme du bail,
- soit d'une fraction du loyer calculée au prorata temporis, dans le mois suivant la résiliation anticipée du bail, toute année commencée étant due en entier.

Le **BAILLEUR** se réserve également la possibilité de demander le versement de la totalité du loyer, dans le mois de la signature des présentes, ce que le **LOCATAIRE** accepte, étant précisé que dans l'hypothèse d'une résiliation anticipée ultérieure du bail, le **BAILLEUR** s'oblige à restituer au **LOCATAIRE** la fraction du loyer trop perçu, calculée au prorata temporis, toute année commencée étant due en entier.

Ce loyer est conforme à l'arrêté préfectoral n° DDTM 34-2023-10-14274 du 13 octobre 2023 relatif aux indices des fermages pour l'année 2023.

CHARGES

Il est précisé que le loyer ne s'accompagne d'aucune autre charge.

PAIEMENT DU LOYER

Le montant des loyers est à verser à l'adresse suivante :

Trésorerie de

Lorsque le **LOCATAIRE** en fera la demande, le **BAILLEUR** sera tenu de lui transmettre une quittance gratuitement.

La quittance portera le détail des sommes versées par le **LOCATAIRE**.

DEPOT DE GARANTIE

Le **BAILLEUR** ne souhaite pas recevoir de dépôt de garantie.

CLAUSE RESOLUTOIRE

En cas de non-paiement à son échéance de l'une des sommes dues par le **LOCATAIRE** au titre du loyer et deux (2) mois après un commandement de payer resté sans effet, la présente location sera résiliée de plein droit s'il s'agit du défaut de paiement des loyers.

DIAGNOSTICS

Termites

Le terrain se trouve dans une zone délimitée par arrêté préfectoral en application de l'article L 133-5 du code de la Construction et de l'Habitation, c'est à dire dans un secteur contaminé ou susceptible de l'être par arrêté préfectoral en date du 20 juin 2001.

Le **BAILLEUR** déclare ne pas avoir reçu d'injonction municipale de procéder à des traitements de lutte contre les termites, et qu'à sa connaissance, le terrain ne renferme aucun termite et n'a pas non plus été infesté dans le passé.

Etat des risques

Un état des risques réalisé par le notaire soussigné sur le site PREVENTIMMO, de la société SEPTIO SOLUTIONS PROPTech sise à VALBONNE (06560) 80 rue des Lucioles – Espace de Sophia bât C le 15 février 2024 est **annexé** aux présentes après mention.

Annexe n°12

A cet état sont annexés :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'immeuble concerné sur le plan cadastral,
- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.
- Le règlement du PPRn inondation approuvé le 28 février 2013,
- La note de présentation du PPRn inondation approuvé le 28 février 2013,
- La note de présentation du PAC Feu de forêt, notifié le 17 décembre 2021

Plan de prévention des risques naturels

Le terrain est situé dans le périmètre d'une **zone à risques** du Plan de Prévention des Risques Naturels d'**Inondation** approuvé le 28 février 2013.

Des prescriptions s'appliquent dans les zones rouges (Rd, Ru, Rn, Rp) qu'elle que soit la destination du bien.

Il est renvoyé aux pages 44, 45 et 46 du règlement demeuré annexé aux présentes après mention.

Annexe n°13

Le terrain n'est pas situé dans le périmètre d'une zone à risques du plan de prévention des risques **de feux de forêts** approuvé le 21 mars 2005.

Le terrain est situé dans le périmètre d'une zone à risques du Porter A Connaissance Feu de Forêt notifié le 17 décembre 2021

Radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m3).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

L'immeuble n'est pas situé dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3.

Selon la cartographie du potentiel radon des formations géologiques établie par l'IRSN, la commune est classée en potentiel de catégorie 1 .

Une copie de cette cartographie et de la définition des trois catégories est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone 2.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **BAILLEUR** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

Secteur d'information sur les sols

Des secteurs d'information sur les sols comprenant les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement peuvent être créés conformément aux dispositions de l'article L 125.6 du Code de l'environnement.

La consultation de la base de données GEORISQUES a révélé que le territoire de la commune de MONTPELLIER supporte divers secteurs d'information sur les sols.

Le **VENDEUR** déclare que le BIEN vendu est situé hors emprise desdits secteurs.

Le résultat de la recherche est demeuré ci-joint et annexé aux présentes après mention.

Annexe n°14

Ces documents ont été portés à la connaissance de l'**ACQUEREUR**.

Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aérodrômes

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodrômes, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme.

Ainsi qu'il résulte de la consultation de la base de données GEOPORTAIL, dont une copie est demeurée annexée aux présentes après mention.

Annexe n°15

Aléa – Retrait gonflement des argiles

L'immeuble est concerné par la cartographie des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols établie par les ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

La carte d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel identifie quatre catégories de zones :

- Les zones d'exposition forte, qui correspondent à des formations essentiellement argileuses, épaisses et continues, où les minéraux argileux gonflants sont largement majoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau très sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition moyenne, qui correspondent à des formations argileuses minces ou discontinues, présentant un terme argileux non prédominant, où les minéraux argileux gonflants sont en proportion équilibrée et dont le comportement géotechnique indique un matériau moyennement sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition faible, qui correspondent à des formations non argileuses mais contenant localement des passées ou des poches argileuses, où les minéraux argileux gonflants sont minoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau peu ou pas sensible au phénomène, selon l'endroit où on le mesure.
- Les territoires qui ne sont pas classés dans l'une des trois zones précédentes sont des zones d'exposition résiduelle, où la présence de terrain argileux n'est, en l'état des connaissances, pas identifiée.

En l'espèce l'immeuble se trouve dans une zone d'exposition moyenne.

Une copie de la cartographie est **annexée** aux présentes après mention.

Annexe n°16

DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relatives aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).
- La consultation de la base de données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services).
- La consultation de la base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif).
- La consultation de la base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire (ICPE).

Une copie de l'ensemble des consultations de bases de données environnementales est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes après mention.

Annexe n°17**DOMICILE**

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

COPIE EXECUTOIRE

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

FRAIS

Les émoluments du présent acte seront supportés par le **BAILLEUR** et le **LOCATAIRE** chacun pour moitié.

Les frais de l'état des lieux dressé par huissier seront supportés également par le **BAILLEUR** et le **LOCATAIRE** chacun pour moitié.

PUBLICITÉ FONCIÈRE

Ce bail sera publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2.

DECLARATIONS FISCALES

Pour la perception de tous droits fiscaux dus à raison des présentes, les parties évaluent le montant des loyers qui seront perçus sur la période du bail à la somme de HUIT CENT SOIXANTE-NEUF EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (869,50 EUR) et les charges augmentatives du loyer à la somme de ZÉRO EURO (0,00 EUR).

POUVOIRS - PUBLICITÉ FONCIÈRE

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

MÉDIATION

En cas de différend entre les parties au présent acte ou avec un tiers, à propos de sa validité, son interprétation, son exécution ou son inexécution, celles-ci pourront, préalablement à toute instance judiciaire, saisir le centre des médiateurs-notaires SUD MEDIANOT (04.99.24.44.66 – sudmedianot@notaires.fr).

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 Electronique 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.

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.

RÉCAPITULATIF DES ANNEXES

NUMERO D'ANNEXES	TYPE D'ANNEXE
Annexe 1	Délibération conseil municipal de Montpellier numéro V2020-003, en date du 4 juillet 2020 portant élection de Mme FAYE en qualité d'adjointe au Maire
Annexe 2	Arrêté numéro VAR2020-0029, en date du 24 juillet 2020 portant délégation de fonctions en matière d'Urbanisme par le Maire au profit de Mme l'Adjointe au Maire
Annexe 3	Délibération conseil municipal de Montpellier numéro V2020-001 en date du 4 Juillet 2020 portant élection de M. DELAFOSSE en qualité de Maire
Annexe 4	Délibération numéro V2020-005 en date du 4 juillet 2020 portant délégation de pouvoirs au profit du Maire
Annexe 5	Délibération du Conseil Municipal n° V2023-353 en date du 10 octobre 2023 autorisant la signature du bail civil
Annexe 6	Délibération du Conseil Métropolitain portant élection de Madame Coralie MANTION en qualité de Vice-Présidente
Annexe 7	Arrêté du Président de la Métropole portant délégation de fonctions au profit de Madame Coralie MANTION
Annexe 8	Délibération du Conseil Métropolitain portant élection de M. Michaël DELAFOSSE en qualité de Président de la Métropole
Annexe 9	Délibération du Conseil Métropolitain portant délégation de fonctions au profit de Monsieur le Président
Annexe 10	Délibération du Conseil de Métropole n° 2023-390 en date du+++++++autorisant la signature du bail civil
Annexe 11	Plan cadastral
Annexe 12	Un état des risques
Annexe 13	Plan des préventions des risques naturels
Annexe 14	Information sur les sols
Annexe 15	Cartographies Plan d'Exposition aux bruits aérodrome
Annexe 16	Cartographies Plan d'Exposition aux bruits aérodrome
Annexe 17	Consultations bases données environnementales

DONT ACTE sur quinze pages

Comprenant

Paraphes

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

Fait et passé aux lieu(x), jour(s), mois et an ci-dessus indiqués.

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

BAILLEUR COMMUNE DE MONTPELLIER Représentée par Mme FAYE	
LOCATAIRE M.M.M. Représenté par Mme MANTION	
NOTAIRE	