

## 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 :**

Tasnime AKBARALY, Nadia AKIL, Luc ALBERNHE, Georges ARDISSON, Eddine ARIZTEGUI, 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, Abdi EL KANDOUSSI, Hind EMAD, Maryse FAYE, Clare HART, Salim JAWHARI, Stéphane JOUAULT, Mustapha LAOUKIRI, Mustapha MAJDOUL, Sophiane MANSOURIA, Nicole MARIN-KHOURY, Isabelle MARSALA, Hervé MARTIN, Marie MASSART, Laurent NISON, Yvan NOSBE, Bruno PATERNOT, Manu REYNAUD, Agnès ROBIN, Séverine SAINT-MARTIN, Agnès SAURAT, Philippe SAUREL, Mikel SEBLIN, Radia TIKOUK, Annie YAGUE, Alban ZANCHIELLO.

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

Roger-Yannick CHARTIER ayant donné pouvoir à Nicole MARIN-KHOURY, Julie FRÊCHE 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, Stéphanie JANNIN ayant donné pouvoir à Mustapha MAJDOUL, Patricia MIRALLES ayant donné pouvoir à Annie YAGUE, Bernard TRAVIER ayant donné pouvoir à Isabelle MARSALA, Joëlle URBANI ayant donné pouvoir à Philippe SAUREL.

#### **Absent(es) / Excusé(es) :**

Mohed ALTRAD, Alenka DOULAIN, Flora LABOURIER, Coralie MANTION, Fatma NAKIB, Clothilde OLLIER, Catherine RIBOT, Célia SERRANO, François VASQUEZ

## **Réhabilitation de la résidence étudiante - Parc Montcalm - Bail à réhabilitation entre la Ville de Montpellier et CDC Habitat Social - Parcelle cadastrée HZ 241 - Rue des Chasseurs - Approbation - Autorisation de signature**

Monsieur Michaël DELAFOSSE, Maire, rapporte :

Dans le cadre de la Révision Générale des Politiques Publiques (RGPP) et de la réforme de la carte militaire, l'Ecole d'Application de l'Infanterie (EAI) a fermé ses portes à l'été 2010. La Ville a décidé de répondre immédiatement en engageant de façon volontariste la transformation de ce site désaffecté pour le remobiliser au service de son développement et de son rayonnement. En date du 6 avril 2012, la Ville de Montpellier a ainsi acquis auprès de l'Etat le foncier de l'ancienne EAI d'une superficie de 35 hectares, dont 22 hectares du Parc Montcalm.

Sur ce site, trois bâtiments situés dans le Parc Montcalm ont été transformés en résidence étudiante de 168 logements sur une emprise foncière d'environ 2 hectares. Cette résidence étudiante a fait l'objet en 2012 d'une convention entre la Ville et Nouveau Logis Méridional, nouvellement dénommé Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) Habitat Social, qui en a confié la gestion au Centre Régional des Œuvres Universitaires et Scolaires (CROUS). L'échéance initiale de cette convention était fixée le 31 août 2023. Par avenant en date du 22 août 2023, la convention a été prolongée d'un an, pour une échéance au 31 août 2024.

Avec environ 70 000 étudiants, la Ville perpétue sa tradition universitaire commencée dès le Moyen-Age. Le nombre de logements disponibles et le montant moyen des loyers sont des atouts pour les étudiants ce qui a permis à la Ville d'être classée comme la meilleure ville étudiante pour l'année scolaire 2023-2024.

Le quartier de la Cité Créative est fortement tourné vers la jeunesse, avec ses nombreux établissements de formation supérieure dans le domaine des industries culturelles et créatives (ICC). Cela nécessite l'accueil d'étudiants à proximité des établissements scolaires d'enseignement supérieur notamment à destination des étudiants précaires qui rencontrent des difficultés pour se loger sur le marché privé compte tenu de l'attractivité de la Ville et des répercussions sur l'évolution des prix des locations.

Dans l'objectif de pérenniser l'offre de logement social étudiant dans un cadre de vie verdoyant, à proximité du centre-ville et des transports en commun, la CDC Habitat Social s'est rapprochée de la Ville de Montpellier pour envisager un projet de réhabilitation de ces trois bâtiments.

Outre la vocation de l'accueil de population précaire, cette réhabilitation s'inscrit dans la lutte contre l'artificialisation des sols par le réinvestissement du patrimoine bâti existant et la prolongation de sa durée de vie limitant ainsi l'impact sur l'environnement.

La réhabilitation de cet ensemble immobilier vise également à améliorer sa performance thermique et à mettre les logements aux normes actuelles de confort en développant des espaces communs. Le programme de travaux envisagé par CDC Habitat Social est le suivant :

- La réalisation d'environ 170 logements d'une surface moyenne de 17 m<sup>2</sup>, ainsi que des espaces communs (notamment chaufferie, local rangement, laverie, local atelier vélos) ;
- Le raccordement à la chaufferie biomasse de la rue des Chasseurs ;
- La désimperméabilisation et la végétalisation des espaces extérieurs.

Le coût global prévisionnel de l'opération est estimé à environ 9 083 400 € TTC (neuf millions quatre-vingt-trois mille quatre cents euros), sur une durée d'amortissement de 43 ans. Compte tenu des investissements à consentir et de la durée d'amortissement, CDC Habitat Social a sollicité la conclusion d'un contrat de longue durée de type bail à réhabilitation, qui porte sur une assiette foncière d'environ 8 263 m<sup>2</sup>.

Le Pôle d'Evaluation Domaniale a émis un avis portant le montant annuel de la redevance à 133 200 € (cent trente-trois mille deux cents euros). Cependant, le caractère social de ce projet, entériné par le conventionnement des logements en Prêt Locatif Social (PLS) proposé par CDC Habitat social, permet de contribuer fortement à la politique volontariste de la Ville en matière d'accueil d'étudiants et de développement des logements sociaux.

Le dispositif est appuyé par le choix du futur gestionnaire proposé, le CROUS, dont la vocation première est le logement étudiant pour tous. Les éléments financiers transmis par CDC Habitat Social et le CROUS ne permettent pas de prendre en charge la redevance d'occupation évaluée par les services du Pôle d'Evaluation Domaniale dans la perspective de la fixation des loyers plafonds mensuels à 15,76 euros par m<sup>2</sup>, soit un loyer mensuel moyen d'environ 270 € pour un logement de 17 m<sup>2</sup> sur cette résidence.

Dans ce contexte, il est proposé que la redevance soit établie à l'euro symbolique avec dispense de paiement, afin de permettre à la Ville de contribuer à l'accueil des étudiants dans de bonnes conditions, et notamment des plus défavorisés d'entre eux. Il est indiqué dans le bail l'obligation de logement social étudiant pendant la durée du bail, compte tenu de l'effort financier de la Ville.

Afin de faciliter la fréquentation du parc Montcalm et le rayonnement de ce grand équipement public, la Ville de Montpellier souhaite mettre en service l'entrée-sortie située rue des Chasseurs et l'ouvrir au public sans attendre la prise d'effet du bail. Les usagers du parc pourront bénéficier d'une grande allée bordée de platanes, apportant ombrage et fraîcheur en été et d'emprises supplémentaires du parc jusqu'à présent réservées aux occupants de la résidence étudiante.

Il est en conséquence proposé la modification de l'emprise foncière de la convention d'occupation du 24 juillet 2012 afin de permettre à la Ville de pouvoir jouir librement des emprises non affectées aux résidences étudiantes dans le cadre du futur bail à réhabilitation et réaliser l'ouverture au public de l'allée de platanes.

Cela concerne une emprise d'environ 4200 m<sup>2</sup>, figurée en teinte verte sur le plan joint à la présente délibération. Cette réduction d'emprise sera réalisée sans versement d'indemnités entre les parties.

Conformément à la réglementation régissant les baux à réhabilitation, les trois bâtiments seront restitués en parfait état et en pleine propriété à la Ville en fin de bail.

**En conséquence, il est proposé au Conseil municipal :**

- D'approuver les termes du bail à réhabilitation entre la Ville de Montpellier et la Caisse des Dépôts et Consignations Habitat Social et ses annexes et d'autoriser la signature par la Ville de ce bail pour la réhabilitation des trois bâtiments de la résidence étudiante située rue des Chasseurs, sur une emprise foncière d'environ 8 263 m<sup>2</sup> issue de la parcelle cadastrée HZ 241, pour une durée de 43 ans, avec un programme de réhabilitation d'un montant d'environ 9 083 400 € TTC ( neuf millions quatre-vingt-trois mille quatre cents euros), moyennant une redevance à l'euro symbolique, avec dispense de paiement ;
- D'autoriser la signature par la Ville de ce bail et ses annexes ;
- D'autoriser la réduction partielle de l'emprise foncière de la convention d'occupation de 2012 avec la Caisse des Dépôts et Consignations Habitat Social et la signature de tout document permettant la mise en œuvre de cette modification partielle de la convention de 2012 ;
- De demander à l'étude notariale Lexnot accompagnée de l'étude Notaires Foch, notaires à Montpellier, d'établir l'acte portant bail à réhabilitation, aux frais de la CDC Habitat Social ;
- De dire que les crédits sont inscrits au budget de la Ville de Montpellier ;
- D'autoriser la Caisse des Dépôts et Consignations Habitat Social, ou tout tiers substitué, à déposer et à se voir octroyer toutes autorisations d'urbanisme ;
- 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 des voix exprimées.

Pour : 54 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Ne prennent pas part au vote : 2 voix

M. Christian ASSAF, Mme Maryse FAYE.

**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 :

- avis SF 4 octobre 2023.pdf
- tableau de gestion CDC.pdf
- Bail Parc Montcalm
- PLAN pour convention de gestion VF

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur  
034-213401722-20240326-264307-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.



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 4 octobre 2023

Direction départementale des Finances Publiques de l'Hérault

Pôle d'évaluation domaniale  
334 allée Henri II de Montmorency  
34 000 Montpellier

Le Directeur départemental des Finances  
publiques de l'Hérault  
à

#### POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Angélique SEBAT  
courriel : angelique.sebat@dgfip.finances.gouv.fr  
téléphone : 06 19 33 22 42  
Réf DS : 11854673  
Réf OSE : 2023-34172-21381

Mairie de Montpellier  
1 Place Georges Frêche  
34 267 Montpellier cedex 2

## DÉTERMINATION DE LA REDEVANCE D'UN BAIL EMPHYTÉOTIQUE ADMINISTRATIF

### AVIS RECTIFICATIF

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



*Nature du bien :* Ensemble immobilier

*Adresse du bien :* 5 rue des chasseurs / Montpellier

*Valeur de la redevance :* voir paragraphe 9

## 1 - CONSULTANT

Affaire suivie par Mme Sylvie GREZOUX (chargée d'opérations foncières)  
 Contact : 04 67 34 87 59 / [s.grezoux@montpellier3m.fr](mailto:s.grezoux@montpellier3m.fr)

## 2 - DATES

de consultation :	17/03/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	16/05/2023

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	Détermination d'une redevance d'un bail emphytéotique administratif

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

Bail à réhabilitation entre la ville de Montpellier et la CDC Habitat pour la réhabilitation de 3 bâtiments de la résidence étudiante du Parc Montcalm.

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Montpellier est la préfecture du département Hérault et la deuxième ville de la région Occitanie.

Elle est une commune urbaine d'une superficie de 57.22 km<sup>2</sup>, centre d'une métropole « Montpellier Méditerranée Métropole » située à proximité de la mer Méditerranée, dans la région historique du Languedoc sur un grand axe de communication joignant l'Espagne à l'ouest, l'Italie à l'est.

La Métropole bénéficie à l'est et au sud, de cinq sorties sur les autoroutes A9 et A709 (périphérique sur 23 km) et au nord-ouest, de la desserte par l'A75 vers Clermont-Ferrand via Béziers.

Elle est desservie par l'aéroport Montpellier-Méditerranée installé sur la commune de Mauguio, à une dizaine de kilomètres à l'Est du centre-ville, par la gare « Montpellier Saint-Roch » en centre-ville et depuis 2018 par la gare LGV Montpellier-Sud-De-France (Sud-Est).

Le réseau de transports publics de la métropole est constitué de 4 lignes de tramway et d'une quarantaine de lignes de bus, outre des vélos et voitures en libre-service et plusieurs parcs de stationnement.

Depuis 1990, Montpellier connaît l'une des plus fortes croissances démographiques du pays avec environ 296 500 habitants en 2020 contre 281 600 en 2016, et l'un des plus fort ratio du nombre d'étudiants par habitant avec ses 70 000 étudiants.

### 4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Bâtiments situés au sein du parc Montcalm sur une parcelle cadastrée HZ 254. Le parc Montcalm se situe au sein de la ZAC EAI et d'un quartier en pleine évolution, prochainement desservi par la ligne 5 du tram, en périphérie proche du centre-ville.

### 4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie (m <sup>2</sup> )	Nature réelle
Montpellier	HZ 258	5 bis Rue des Chasseurs	222 204 m <sup>2</sup>	Partiellement bâti
Total			222 204 m <sup>2</sup>	

### 4.4. Descriptif

Établissement public : cité étudiante du CROUS, accessible depuis la rue des Chasseurs. Construite dans la partie Nord-Est de la parcelle sur une surface d'assiette mesurée à environ 3 000 m<sup>2</sup>.

Résidence étudiante de 168 logements répartis sur 3 bâtiments sur une emprise foncière d'environ 2 hectares. Bâtiment A : 30 studios équipés (20 m<sup>2</sup> surface habitable). Bâtiment B : 44 chambres de 13 m<sup>2</sup> unitaire. Bâtiment C : 94 chambres duo de 17 m<sup>2</sup> unitaire. Surface habitable totale : 2 770 m<sup>2</sup>.

Gestion actuelle : convention établie entre la ville de Montpellier et Nouveau Logis Méridional (devenu CDC habitat). Convention établie en 2012 pour une durée de 11 ans (échéance le 31 août 2023). La gestion est effectuée par le CROUS.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Bailleur : Ville de Montpellier

Preneur : CROUS

### 5.2. Conditions d'occupation

Loué

## 6 - URBANISME

Cette zone recouvre de grandes unités foncières appartenant à des propriétaires, à caractère institutionnel. Ces unités foncières correspondent le plus souvent à de grands équipements collectifs, publics ou privés. Si la mixité urbaine ne s'exprime pas toujours pleinement à l'intérieur des limites de ces petites zones, elle s'exprime très largement à l'échelle des quartiers dans lesquels ces zones sont insérées. La parcelle est plus particulièrement située en secteur 3U1-1 : secteur de référence de la zone 3U1 regroupant la plupart des grandes propriétés et grands équipements publics ou privés.

## 7 - MÉTHODE (S) D'ÉVALUATION MISE (S) EN ŒUVRE

### 1. Méthode par comparaison

#### Pour l'évaluation de la valeur de l'immeuble apporté

Pour définir la valeur des bâtiments abritant une résidence pour étudiants CROUS, des cessions de résidences étudiantes et d'hébergement collectif seront recherchées ainsi que des cessions de studios à l'unité d'une superficie de 18 à 22 m<sup>2</sup>.



a. Cessions de résidences étudiantes ou d'hébergement collectif

<i>Immeubles d'hébergement collectif</i>								
N	date mutation	commune adresse	cadastre	nbe de logements / SU		Prix €	Prix/m <sup>2</sup>	Observations
1	22/03/2016	22 B rue du Carré du Roi, Montpellier	BW 161 pour 2086 m <sup>2</sup>	127	1 930	2 500 000	1 295	Bien occupé à titre précaire par l'acquéreur
2	12/05/2016	53 place Thermidor Montpellier	SA 221 pour 1 250 m <sup>2</sup>	151	3 857	12 680 000	2 819	151 logements, 4 locaux commerciaux, 96 parkings
3	19/06/2017	14 rue de la Merci Montpellier	BX 140 pour 2 526 m <sup>2</sup>	86	1 722	5 500 000	3 193	
4	13/09/2017	Route de Mauguio Montpellier	RW 61 pour 6 276 m <sup>2</sup>	142	3 430	7 300 000 pour les logements	2 128	Résidence en VEFA + 1 750 000 € pour les bureaux
5	29/12/2016	Avenue de la mer Pérols	AH 60, 61 pour 7 961 m <sup>2</sup>	336	8736,14 m <sup>2</sup> pour les logements	16 619 985 pour les logements	1 902 €	Résidence en VEFA
6	23/10/2017	Avenue du Pic ST Loup Montpellier	AO 343, 345 pour 5 361 m <sup>2</sup>	152	3013,78 m <sup>2</sup>	6 457 771	2 142	Résidence en VEFA
7	29/03/2021	Rue du Fbg St Jaumes	BW 5 pour 1038 m <sup>2</sup>	13	750 m <sup>2</sup>	1 820 000 €	2 426	13 logements, 1 crèche
					moyenne		2 336	

Les cessions de résidences étudiantes ou d'hébergement collectif font ressortir une fourchette de prix allant de 1 295 € à 3 193 € étant observé que les termes 4, 5 et 6 portent sur des résidences cédées en VEFA et se rapprochent du prix unitaire au m<sup>2</sup> des logements sociaux soit 2 000 à 2 100 € pour les plus grandes surfaces.

## b. Cessions de studios dans le secteur sur une période allant de 2020 à 2022

SPF MONTPELLIER 1	3404P01 2020P03750	172/INV/159/205 172/INV/159/463 172/INV/159/483	MONTPELLIER	38 RTE DE LAVERUNE	20/02/2020	1974	1	22	45 000	2045,45
SPF MONTPELLIER 1	3404P01 2020P09401	172/INV/159/367	MONTPELLIER	38 RTE DE LAVERUNE	17/06/2020	1970	1	21	66 300	3157,14
SPF MONTPELLIER 1	3404P01 2020P12691	172/INV/159/381	MONTPELLIER	38 RTE DE LAVERUNE	03/08/2020	1970	1	22	53 955	2452,50
SPF MONTPELLIER 1	3404P01 2020P13158	172/INV/159/291 172/INV/159/148	MONTPELLIER	38 RTE DE LAVERUNE	19/08/2020	1973	1	22	63 000	2863,64
SPF MONTPELLIER 1	3404P01 2020P19412	172/INV/159/392 172/INV/159/150	MONTPELLIER	38 RTE DE LAVERUNE	24/11/2020	1970	1	22	62 800	2854,55
SPF MONTPELLIER 1	3404P01 2021P01774	172/INV/159/345	MONTPELLIER	38 RTE DE LAVERUNE	13/01/2021	1970	1	22	52 000	2363,64
SPF MONTPELLIER 1	3404P01 2021P03648	172/INV/159/439 172/INV/159/206	MONTPELLIER	38 RTE DE LAVERUNE	09/02/2021	1974	1	22	65 000	2954,55
SPF MONTPELLIER 1	3404P01 2021P04895	172/INV/159/465	MONTPELLIER	38 RTE DE LAVERUNE	17/02/2021	1974	1	21	53 500	2547,62
SPF MONTPELLIER 1	3404P01 2021P04771	172/INV/159/450	MONTPELLIER	38 RTE DE LAVERUNE	17/02/2021	1974	1	22	58 500	2659,09
SPF MONTPELLIER 1	3404P01 2021P06866	172/INV/159/407 172/INV/159/217	MONTPELLIER	38 RTE DE LAVERUNE	23/03/2021	1970	1	21	52 000	2476,19
SPF MONTPELLIER 1	3404P01 2021P07884	172/INV/159/164 172/INV/159/327	MONTPELLIER	38 RTE DE LAVERUNE	29/04/2021	1973	1	22	61 000	2772,73
SPF MONTPELLIER 1	3404P01 2021P08996	172/INV/159/386	MONTPELLIER	38 RTE DE LAVERUNE	17/05/2021	1970	1	22	59 000	2681,82
SPF MONTPELLIER 1	3404P01 2021P16373	172/INV/159/312	MONTPELLIER	38 RTE DE LAVERUNE	24/08/2021	1973	1	21	58 500	2785,71
SPF MONTPELLIER 1	3404P01 2021P19279	172/INV/159/456 172/INV/159/209	MONTPELLIER	38 RTE DE LAVERUNE	15/10/2021	1974	1	21	50 000	2380,95
SPF MONTPELLIER 1	3404P01 2021P20253	172/INV/159/365	MONTPELLIER	38 RTE DE LAVERUNE	28/10/2021	1970	1	21	57 000	2714,29
									moyenne	2835
									médiane	2785

La valeur vénale des logements libres type studio dans le secteur est de l'ordre de 2 045 à 3 157 €/m<sup>2</sup> avec un prix moyen de 2 835 €/m<sup>2</sup>.

Compte tenu de la situation dans un secteur non encore desservi par le tramway et éloigné des universités, le prix de **2 050 €/m<sup>2</sup>** – proche de celui des logements sociaux – est retenu.

Pour le bâtiment A comportant 30 studios en bon état d'entretien, une valeur est arbitrée à 2 050 €/m<sup>2</sup>.

Pour le bâtiment B comportant 44 chambres en bon état d'entretien, un abattement de 15 % est appliqué à la valeur unitaire de 2 050 €/m<sup>2</sup> (absence de sanitaire et de cuisine individuelle), soit 1 743 €/m<sup>2</sup>.

Pour le bâtiment C avec 94 chambres en duo, en bon état d'entretien, un abattement de 10% est appliqué à la valeur de 2 050 €/m<sup>2</sup> (absence de la seule cuisine individuelle) soit une valeur établie à 1 845 €/m<sup>2</sup>.

Soit :  $[(30 \times 20 \text{ m}^2) \times 2\,050 \text{ €/m}^2] + [(44 \times 13 \text{ m}^2) \times 1\,743 \text{ €/m}^2] + [(94 \times 17 \text{ m}^2) \times 1\,845 \text{ €/m}^2] = (600 \text{ m}^2 \times 2\,050 \text{ €/m}^2) + (572 \text{ m}^2 \times 1\,743 \text{ €/m}^2) + (1\,598 \text{ m}^2 \times 1\,845 \text{ €/m}^2) = 1\,230\,000 \text{ €} + 996\,996 \text{ €} + 2\,948\,310 \text{ €} = 5\,175\,306 \text{ €}$

Il sera appliqué à ce montant un abattement de 20 % pour vente en bloc. Soit  $5\,175\,306 \text{ €} - 20 \% = 4\,140\,244,8 \text{ €}$  (arrondi à 4 140 000 €).

**Valeur vénale de l'immeuble 4 140 000 €.**

## **2. Méthode de l'apport net**

### **Pour la détermination de la redevance**

Le montant des apports respectifs du bailleur et du preneur à la date de conclusion du bail doivent être déterminés. L'éventuel écart positif constaté entre ces deux apports est dénommé apport net du bailleur. L'apport net du bailleur est égal à la différence entre la valeur d'apport de l'immeuble donné a bail (terrain, bâtiment, droits à construire portant sur des volumes) et la valeur actuelle de la valeur en fin de bail des constructions édifiées ou des aménagements réalisés par le preneur en cours de bail.

Un bail emphytéotique (classique ou administratif) concerne la location de biens immobiliers de très longue période comprise entre 18 et 99 ans, qui donne au preneur un droit réel sur le bien concerné par le bail. Comme le preneur s'engage sur une très longue durée, il peut entreprendre des travaux ou une construction pour améliorer ce bien et en profiter. Les améliorations profiteront au propriétaire sans que celui-ci ait à dédommager le locataire au terme du contrat.

C'est la différence entre la valeur d'un bien « brut » et la valeur d'un bien aménagé (coût global prévisionnel de l'opération) qui constitue pour ce dossier l'apport du preneur.

**Formulation abrégée de la méthode**

L'apport net du bailleur est égal à la différence entre la valeur d'apport de l'immeuble donné à bail et la valeur actuelle de la valeur en fin de bail des constructions édifiées ou des aménagements réalisés par le preneur en cours de bail.

La redevance [R] résulte de la formule suivante :  $R = (V - S) \times t$

> [V] étant la valeur vénale du bien donné à bail, à la date de conclusion du contrat ;

> [S] la valeur actuelle de la valeur en fin de bail de l'apport du preneur, soit la somme à placer à la conclusion du bail pour obtenir, en fin de bail, une somme égale à la valeur vénale à cette date des constructions ou **rénovations** effectuées par le preneur ;

> [V - S] l'apport net du bailleur ;

> [t] taux permettant le calcul d'une redevance annuelle. Traditionnellement basé sur un taux de rendement locatif du terrain, à défaut de termes de comparaison de taux issus des valeurs locatives de terrains comparables, le taux peut être un taux financier établi à partir du taux des placements sans risques à long terme.

**Construction du taux d'actualisation permettant le calcul d'une redevance annuelle :** taux sans risque (taux de marché OAT) (1) + prime de secteur immobilier (2) + prime de risque liée à l'immeuble (3).

**1) Taux sans risque :** Aux 21 et 25 septembre 2023, taux indicatifs des bons du Trésor et OAT

	21/09/23	25/09/23
2 ans	3,4663	3,4532
5 ans	3,1252	3,1244
10 ans	3,282	3,34
30 ans	3,73	3,865

Au cas particulier, le BEA est établi pour 43 ans il peut donc être choisi un taux supérieur au taux sur 30 ans.

Il conviendrait en principe de retenir le taux récent d'émission d'une OAT (obligations assimilables du Trésor), reflet du taux sans risque de marché, d'une durée proche de la durée du bail. Toutefois, les adjudications relatives à des OAT de très longue durée étant peu fréquentes, il est proposé de se référer au taux moyen de l'indice TEC 10 (Taux à Échéance Constante) du jour ou lissé qui reflète le taux de l'OAT à 10 ans.

Le TEC 10 varie quotidiennement ; il est retenu une moyenne sur trois ou six mois voire plus jusqu'à 10 ans.

À titre indicatif, le taux à 10 ans pourra être augmenté de (écarts moyens constatés après étude des différents taux des OAT) :

- + 0,40 % pour une durée de 15 ans ;
- + 0,58 % pour une durée de 20 ans ;
- + 0,64 % pour une durée de 25 ans ;
- + 0,67 % pour une durée de 30 ans ;
- + 0,75 % pour une durée de 50 ans ;

Ainsi pour un BEA de 43 ans le taux à 10 ans est égal à 3,34 %, la majoration du taux à 43 ans peut-être retenue dans la fourchette de 0,67 à 0,75. Au cas particulier, il est ainsi retenu un taux de  $3,34 \% + 0,70 \% = 4,04 \%$

## **2) La prime de risque dite « de secteur immobilier » ou « d'illiquidité » :**

Elle sanctionne le risque pris en ne procédant pas immédiatement à la vente du bien mais en spéculant sur le marché immobilier futur ; on qualifie également cette prime de « prime d'illiquidité » par référence aux possibilités de cession (ou de liquidité) d'un bien investi :

- ainsi, un immeuble est plus difficile à céder que d'autres investissements, comme les placements financiers,
- en outre, un immeuble faisant l'objet d'un bail emphytéotique est immobilisé sur une longue période et son rendement est en général assez faible tout au long du bail : il est donc plus difficile à céder qu'un immeuble libre ou faisant l'objet de baux à plus court terme.

Elle est comprise entre 0,20 % pour les marchés actifs à 0,5 % pour les marchés les moins actifs.

**Choix d'un taux moyen : 0,40 %**

## **3) La prime de risque « immeuble » qui tient compte de l'état et de la situation de l'immeuble :**

Paramètres : appréciation de la valeur en fin de bail, défaillance du preneur, appréciation qualitative, technique, physique de l'immeuble...

Le choix de la prime de risque est délicat. La fourchette de prime retenue par les opérateurs peut varier de 0,20 à 3,5 % voire plus. En pratique, le niveau retenu sera fonction de l'appréciation du risque lié à la valorisation future des constructions réalisées et au risque de défaillance du preneur.

Le risque est minimum, puisque le preneur va contribuer à l'entretien et à la valorisation d'un immeuble qui va être totalement rénové.

**Prime de risque : 0,20 %**

Le taux d'actualisation retenu est de :  $4,04 \% + 0,40 \% + 0,20 \% = 4,64 \%$

## 8 - DÉTERMINATION DE LA REDEVANCE

Rappel : redevance annuelle =  $[VI - VCI / (1+a)^n] \times t$

Valeur de l'immeuble apporté (VI)	€ 4 140 000	Valeur vénale de l'immeuble
Coût de l'investissement (VCI)	€ 8 919 987	coût global prévisionnel de l'opération
Durée du bail ou de l'AOT (n)	43	
taux d'actualisation (a)	4,64	déterminé à partir des taux d'intérêt à long terme
Valeur actuelle de l'investissement à l'expiration du bail	€ 1 268 708	$\text{Investissement} / (1 + (\text{taux d'actualisation}))^{\text{durée du bail}}$
<b>1 - 2</b>	€ 2 871 292	valeur du terrain - valeur actuelle de l'investissement à l'expiration du bail
Valeur de l'apport net	€ 2 871 292	
Taux de rendement attendu (t)	4,64	déterminé à partir des taux des obligations assimilables du Trésor indexées (OAT)
Redevance	<b>€ 133 228</b>	apport net x taux de rendement
Taux de capitalisation	3,22%	
Capitalisation de la redevance	€ 2 462 902	
Redevance capitalisée	€ 2 462 902	si redevance capitalisée > à la valeur de l'apport net ==> ramenée à l'apport net

**La redevance annuelle est égale à 133 200 €.**

**La redevance capitalisée est égale à 2 462 900 €, si le paiement est effectué au début du bail et en une seule fois.**

## 9 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord\* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

*\*pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

## 10- OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

**Il est rappelé que l'avis ne lie pas le consultant. En effet, il peut retenir un montant différent de la valeur indiquée sous réserve du contrôle de légalité. Le consultant devra obligatoirement viser l'avis dans sa délibération.**

## 11 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le directeur départemental des Finances publiques,



Christine FIGUIERE

Responsable de la division du domaine

**CONVENTION DE REPARTITION DE LA GESTION ET DE L'ENTRETIEN DU PERIMETRE DU BAIL ET DE L'ACCES AUX BIENS**

Indice D du 27/02/2024

	Description de l'équipement	Réparations / remplacement		Maintenance/Entretien	Nettoiemnt	Autres précisions
		Maîtrise d'ouvrage assurée par	Charge financière			
Portails, portillons, clôtures						
Contrôle d'accès, Accès parc N°1 / Accès CROUS N°1 / Accès CROUS N°2/ Accès CROUS N°3 sur le plan joint.	Des têtes de lecture pour carte magnétiques et boutons poussoirs, 1 boucle magnétique, 1 serveur informatique situé dans le bâtiment A ou B	CDCHS	CDCHS	CDCHS	SO	Le CROUS met à disposition sur demande des cartes magnétique ARD au bénéfice de tous les services publics nécessaires au bon fonctionnement de la résidence et du Parc.
Portail coulissant motorisé (accès Parc N°1 sur le plan annexé)	1 portail coulissant et sa motorisation	VILLE	VILLE	CDCHS	SO	
Portail piéton (accès Parc N°1 sur le plan annexé)	1 portail piéton manuel avec ferme porte et ventouse électro-magnétique	VILLE	VILLE	VILLE	SO	
Portail piéton (accès CROUS N°1 sur le plan annexé)	1 portail piéton manuel avec ferme porte et ventouse électro-magnétique	CDCHS	CDCHS	CDCHS	SO	
Portail piéton (accès CROUS N°2 sur le plan annexé)	1 portail piéton manuel avec ferme porte et ventouse électro-magnétique	CDCHS	CDCHS	CDCHS	SO	
Portail piéton (accès CROUS N°3 sur le plan annexé)	1 portail piéton manuel avec ferme porte et ventouse électro-magnétique	CDCHS	CDCHS	CDCHS	SO	
Portail coulissant motorisé (accès CROUS N°1 sur le plan annexé)	1 portail coulissant et sa motorisation	CDCHS	CDCHS	CDCHS	SO	
Portail coulissant motorisé (accès CROUS N°3 sur le plan annexé)	1 portail coulissant et sa motorisation	CDCHS	CDCHS	CDCHS	SO	
Clôtures	Clôtures délimitant les emprises faisant l'objet du Bail à réhabilitation	VILLE	50% VILLE 50% CDCHS	SO	SO	Pas de frais de MO facturés ou définir un % Participation de CDCHS pour le remplacement à l'identique ou financièrement équivalent uniquement
Portails (accès parc N°4 sur le plan annexé)	Portail manuel 2 battants ouvrant à la française, serrure sur organigramme	VILLE	VILLE	VILLE	SO	
Voirie / Espaces verts / Eclairage						
Voirie / trottoirs / Poubelles (en vert sur le plan annexé)	Enrobé, bordures, béton	VILLE	VILLE	VILLE	VILLE	
Voirie / trottoirs (en jaune sur le plan annexé)	Enrobé, bordures, béton	CDCHS	CDCHS	CDCHS	CDCHS	
Espaces verts (en jaune sur le plan annexé)		CDCHS	CDCHS	CDCHS	CDCHS	La réalisation des espaces verts (arbres, arbustes, prairie) par CDCHS nécessitera d'associer la ville (DNAP) à tous les phases, de la conception à la réception. La ville pourra effectuer 1 visite par an pour vérifier l'état des végétaux et formuler des recommandations le cas échéant.
Mats d'éclairage situés dans la zone verte sur le plan annexé	Mats, ampoules	VILLE	CDCHS	CDCHS	SO	Les mats en dehors de l'emprise verte seront déconnectés électriquement par CDCHS (actuellement branchés sur les service généraux des bâtiments CDCHS). La dépose sera réalisée par la VILLE ou son aménageur.
Borne incendie repérée sur le plan joint		VILLE	CDCHS	CDCHS	SO	
Réseaux divers						
Réseaux secs dans les zones en vert	Réseaux BT/HT/courant faible et fibre optique	VILLE	VILLE Cas particulier des <u>frais de raccordement</u> au réseau de distribution public: CDCHS prendra en charge 50% des frais de raccordement initiaux dans la limite de 15 000€ HT.	VILLE	SO	Les récentes investigations indiquent que les bâtiments A et B sont raccordés sur le poste transformateur dit poste "forage" situé dans le parc. Le bâtiment C est quant à lui raccordé au poste transformateur dit "Mazet" dans le parc. L'objectif de la ville est de supprimer ces postes transformateurs privés : les 3 bâtiments ABC seront raccordés au réseau de distribution publique (ENEDIS) en tarif jaune. Dans l'attente de cette bascule envisagée fin 2024, la ville assurera la gestion et la maintenance de ces postes privés. Un numéro d'astreinte sera communiqué à CDCHS en cas de problème d'alimentation électrique.
Réseaux secs dans les zones en jaune	Réseaux BT/HT/courant faible et fibre optique	CDCHS	CDCHS	CDCHS	SO	La ville via son aménageur réalisera les travaux de raccordement nécessaires à l'amenée des 2 points de livraison tarif jaune jusqu'en limite des parcelles en jaune. CDCHS fera son affaire du raccordement du point de livraison en limite de parcelle jusqu'aux bâtiments.
Réseaux humides EU/ EP/ AEP (parties en vert et en jaune sur le plan)	Réseaux existants à la signature du bail (cf. géoréférencement) et futurs	VILLE en partie verte CDCHS en partie jaune	VILLE en partie verte CDCHS en partie jaune	VILLE en partie verte CDCHS en partie jaune	SO	L'inspection des réseaux EP et EU réalisés les 17-18/01/2024 met en évidence un réseau en bon état général nécessitant quelques reprises localisées. En attente des vérifications sur AEP. Les interventions de rénovation seront réparties selon le même principe : la Ville via son aménageur en partie verte et CDCHS en partie jaune
Réseau éclairage permettant l'éclairage de la partie verte	Réseau enterré	VILLE	CDCHS	CDCHS	SO	
Réseau de chaleur privé (point de départ = point de livraison concessionnaire)	Réseau enterré	CDCHS en partie jaune VILLE en partie Verte	CDCHS	CDCHS	SO	La ville autorise CDCHS à faire réaliser le raccordement au réseau de chaleur (sous réserve de validation du tracé par la ville)



# BAIL A REHABILITATION SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES

COMMUNE DE MONTPELLIER  
/  
CDC HABITAT SOCIAL

105256007  
FL/AOB

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,  
LE ,  
A MONTPELLIER (Hérault), 819, Avenue Raymond Dugrand, au siège de  
l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Fanny LE COCGUEN-VIGUIER, notaire associée de la société  
civile professionnelle dénommée "François GRANIER, André BONNARY, Rémi  
FOURNIER MONTGIEUX, Jean-Christophe CLARON, Laurent DAUDET, Claire  
NACENTA, Fanny LE COCGUEN-VIGUIER, Christopher LEWANDOWSKI, Laura  
PAULE, Notaires associés d'une société civile professionnelle", titulaire  
d'offices notariaux à MONTPELLIER, JACOU et MAUGUIO (Hérault), soussignée,

A reçu,

Avec la participation de Maître Jean-Marc CABANES GELLY, notaire à  
MONTPELLIER, assistant le PRENEUR,

Le présent acte contenant BAIL A REHABILITATION à la requête des  
personnes ci-après identifiées.

## PARTIES

La **COMMUNE DE MONTPELLIER**, collectivité territoriale dont l'adresse est à  
MONTPELLIER CEDEX 2 (34267), 1 place Georges Frêche, identifiée au SIREN  
sous le numéro 213401722.

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**

**CDC HABITAT SOCIAL SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE** (ci-après abrégé « CDCHS »), société anonyme à directoire et conseil de surveillance, au capital de 281119536,00 €, dont le siège est à PARIS (75013), 33, avenue Pierre Mendès France, identifiée au SIREN sous le numéro 552 046 484 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés (RCS) de PARIS CEDEX 04.

Figurant ci-après sous la dénomination "**PRENEUR**" 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 MONTPELLIER est représentée à l'acte par son maire, Monsieur Michaël DELAFOSSE, nommé à cette fonction suivant délibération du conseil municipal numéro V2020-001 en date du 4 juillet 2020, transmise en préfecture de l'Hérault le 10 juillet suivant, dont une copie est annexée.

**Annexe n°1**

Monsieur DELAFOSSE ayant tous pouvoirs à l'effet du présent acte en vertu d'une délibération du conseil municipal numéro +++ en date du ++, transmise en préfecture le ++, dont une copie est annexée.

**Annexe n°2**

- CDC HABITAT SOCIAL SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE est représentée à l'acte par +++ en vertu d'une procuration sous seing-privé en date à Paris du +++++ 2023 consentie par Monsieur Thierry LAGET, Directeur Général Adjoint en charge du Développement et du Réseau CDC Habitat Partenaires, domicilié professionnellement à PARIS 13ème ARRONDISSEMENT (75013), 33 avenue Pierre Mendès France,

Monsieur LAGET, ayant lui-même agit en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Jean-Paul CLEMENT, Président du Directoire de ladite société, aux termes d'une délégation de pouvoirs en date du 25 avril 2023 ayant pris effet à compter du 23 mars 2023 à PARIS et spécialement habilitée en vertu d'une décision du Président du Directoire en date du +++++.

**Annexe n°3**

Monsieur Jean-Paul CLEMENT, agissant quant à lui, en qualité de Président du Directoire, fonction à laquelle il a été nommé par délibération du Conseil de Surveillance en date du 9 décembre 2021

**DELIBERATION MUNICIPALE**

Le représentant de la commune est spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération motivée de son Conseil municipal en date du ++++++++ télétransmise en préfecture de l'Hérault le ++++++++, dont une ampliation/ un extrait est annexée ci-avant.

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

Par suite, le représentant de la commune certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cette délibération.

Les **PARTIES** reconnaissent être parfaitement informées que cette délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois et/ou, dans le même délai, d'un déféré préfectoral. Par suite, les présentes pourraient être remises en cause.

Les **PARTIES** requièrent expressément le notaire soussigné de recevoir les présentes sous la condition suspensive de la purge des délais de recours prévus aux articles L. 2131-6, 2131-8 du Code général des collectivités territoriales et du délai de retrait prévu à l'article L. 242-1 du Code des relations entre le public et l'administration.

### **AVIS DE L'AUTORITE COMPETENTE DE L'ETAT**

En application des dispositions des articles L 2241-1 du Code général des collectivités territoriales, et 23 de la loi numéro 2001-1168 du 11 décembre 2001 (et de l'arrêté du 5 décembre 2016 pris pour son application), les présentes ont été précédées de l'avis de l'autorité compétente de l'Etat délivré à la date du 4 octobre 2023, sous le numéro 11854673.

### **DEFINITIONS**

Certains termes employés dans le corps du présent acte, débutant notamment par une majuscule, répondent aux définitions suivantes :

« Acte complémentaire »: acte constatant la réalisation des conditions suspensives prévues aux présentes ou leur défaillance.

"Annexe" désigne une annexe du Bail.

"Bail", "BAIL" ou "BAR" désigne le bail à réhabilitation objet des présentes

"BAILLEUR", "Bailleur", "PROPRIETAIRE" ou "Propriétaire" désigne la COMMUNE DE MONTPELLIER comparant de première part.

"Biens" ou "BIENS" désigne les Biens et droits immobiliers de nature immobilière objet des présentes.

"Convention de location" désigne la convention de location portant sur les biens objet des présentes établie entre CDCHS et le CROUS, en ce compris son exposé et ses annexes.

« Convention État » désigne une convention de la nature de celle prévue à l'article L 831-1 du code de la construction et de l'habitation, à mettre en place par le Preneur et dont la date d'expiration est identique à celle du présent bail à réhabilitation

"Ensemble Immobilier" ou « Immeuble » désigne l'ensemble immobilier objet des travaux à réhabilitation dont dépendent les Biens objet des présentes,

"Jour(s)" désigne tout jour calendaire, y compris les samedi, dimanche et jours fériés.

"Jour(s) Ouvré(s)" désigne tout jour de la semaine, sauf un samedi, un dimanche et jour férié en France métropolitaine où les banques sont ouvertes à PARIS pour la journée entière pour des opérations de virements bancaires de la nature de celles requises par le bail. Si l'une quelconque des obligations des parties doit être exécutée un jour qui n'est pas un Jour Ouvré et ne peut être exécutée ce jour-là, elle devra alors être exécutée le Jour Ouvré suivant, et si l'un quelconque des avis devant être donné aux termes des présentes doit être donné un jour qui n'est pas un Jour Ouvré, cet avis devra alors être donné au plus tard le Jour Ouvré suivant.

"Locaux loués" ou "Biens" désigne les Biens dépendant de l'Ensemble Immobilier objet des présentes considérés dans leur ensemble et constituant physiquement et dans la commune intention des Parties un tout indivisible, de sorte qu'aucune Partie ne pourra prétendre vouloir louer seulement une partie des Biens ci-

après désignés.

« Période Intermédiaire » : désigne la période comprise entre la date de signature des présentes et la date à laquelle toutes les conditions suspensives se trouveront réalisées.

"PRENEUR", "Preneur" ou "CDCHS" désigne la société CDC HABITAT SOCIAL comparant de seconde part.

"PARTIES" ou "Parties" désigne ensemble le Bailleur et le Preneur

« Tableau » : convention de répartition de la gestion et de l'entretien du périmètre du bail et de l'accès aux Biens, établie sous forme de tableau et plan formant annexe au présent acte, indice E, en date du 27 février 2024. Ce tableau comporte le détail des différents contrôles d'accès au site, les modalités de réalisation, d'entretien et d'imputation des frais afférents à ces équipements, ainsi que des réseaux divers desservant le bien objet du présent bail, encore des voiries, espaces verts et éclairages.

"Terrain" désigne le tènement foncier assiette de la résidence

Ces définitions ne sont pas limitatives ; d'autres définitions pouvant être ci-après convenues entre les Parties.

Préalablement à l'acte objet des présentes, il est exposé ce qui suit :

### **EXPOSÉ**

#### **I – Vente par l'ETAT FRANÇAIS à la commune de MONTPELLIER**

Aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné le 6 avril 2012, l'ETAT FRANÇAIS a vendu à la commune de MONTPELLIER, dans le cadre de l'exercice du droit de priorité institué par l'article L. 240-1 du Code de l'urbanisme, le site de "l'Ecole d'Application d'Infanterie" (ci-après dénommée par abréviation "EAI"), incluant les **BIENS** objets des présentes, aux fins de permettre la réalisation, dans l'intérêt général, d'actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme ainsi que la constitution de réserves foncières en vue de mettre en œuvre ces actions ou opérations d'aménagement, dans le cadre d'une politique locale de l'habitat avec renouvellement urbain.

La COMMUNE DE MONTPELLIER est ainsi propriétaire, sur son domaine privé, d'immeubles à usage principal de logements d'habitation situés à l'est du Parc Montcalm (ouvert au public) et en bordure de l'avenue de Toulouse, comprenant le Bien objet des présentes.

#### **II – Concession d'aménagement entre la Ville de MONTPELLIER et la SAAM**

Aux termes d'une délibération du conseil municipal de la ville de MONTPELLIER en date du 25 juin 2012, transmise en préfecture le 29 juin 2012, ledit conseil a désigné la SAAM comme titulaire de la concession d'aménagement de l'opération de l'EAI pour une durée de 15 ans et a approuvé les termes d'un traité de concession.

Le traité de concession d'aménagement a été signé par les parties le 11 juillet 2012, transmis en préfecture le 24 juillet 2012, notifiée par la ville de MONTPELLIER à la SAAM le 3 août 2012 et enfin affiché en mairie le 3 août 2012.

Par suite, sauf avenant de prorogation ou achèvement des construction anticipée, ladite concession expirera le 3 août 2027.

Aux termes dudit traité, la ville de Montpellier s'est engagée à céder à la

SAAM les terrains dont elle est propriétaire et qui sont nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement. La SAAM a reçu mission d'aménager et d'équiper les terrains en vue de réaliser cette zone d'aménagement concerté dénommée « EAI ».

Cette concession a fait l'objet des avenants suivants :

- un avenant n°1, approuvé par délibération du conseil municipal en date du 25 novembre 2013 et reçue en préfecture le 28 novembre 2013, signé le 10 décembre 2013, reçu en préfecture le 20 décembre 2013, ayant pour objet de modifier la date de remise des comptes rendu annuels à la collectivité et de confier à la SAAM une mission de gestion immobilière des bâtiments mis en location,

- un avenant n° 2, approuvé par délibération du conseil municipal n°2014/548 du 17 décembre 2014, reçue en préfecture le 19 décembre 2014, du conseil municipal signé le 22 avril 2015, reçu en préfecture le 27 mai 2015 ayant décidé d'une évolution du projet (augmentation de la superficie du parc à 20ha, limitation de l'urbanisation aux abords du parc) ces changements de programme ont entraîné une évolution du montant de la participation du concédant.

- un avenant n°3, approuvé par délibération du conseil municipal n°2015/432 du 5 novembre 2015, reçue en préfecture le 12 novembre 2015, signé le 11 décembre 2015, ayant décidé une évolution de l'échéancier de versement de la participation du concédant sans évolution du montant global.

- un avenant n°4, approuvé par délibération du conseil municipal n°2016/101 du 31 mars 2016, reçue en préfecture le 7 avril 2016, signé le 28 avril 2016, pour intégrer la réalisation d'un groupe scolaire dans l'opération.

- un avenant n°5, approuvé par délibération du conseil municipal n°2016/364 du 20 octobre 2016, reçue en préfecture le 25 octobre 2016, tenant compte de la mission de suivi des demandes d'implantations commerciales et adaptant la rémunération du concessionnaire en conséquence ,

- un avenant n°6, approuvé par délibération du conseil municipal n°V2017/372 du 3 novembre 2017, reçue en préfecture le 15 novembre 2017, signé le 19 décembre 2017, pour intégrer l'évolution de la participation du concédant et l'échéancier de son versement.

- un avenant n°7, approuvé par délibération du conseil municipal, n°V20185-042, en date du 3 avril 2018, reçue en préfecture le 20 avril 2018, signé le 18 juin 2018, reçu en Préfecture le 25 juin 2018, ayant pour objet de proroger de cinq ans la durée de la concession pour permettre à la SA3M de mener à bien la mission de stratégie d'accueil des entreprises dans le domaine des Industries Culturelles et Créatives (pôle de formation emblématique, réalisation de bureaux dans les anciens ateliers et l'ancien musée, offre d'hébergement temporaire pour les start-ups...).

- un avenant n°8, approuvé par délibération du conseil municipal, n°V2018/367 en date du 25 octobre 2018, reçue en préfecture le 30 octobre 2018, signé le 17 décembre 2018, reçu en préfecture le 28 décembre 2018, ayant pour objet d'augmenter le montant de la participation d'équilibre du concédant suite aux études réalisées dans le cadre de la préparation du programme des équipements publics de la ZAC EAI qui ont montré la nécessité de réaliser des travaux de maillage et renforcement du réseau d'eau potable (stockage et réseaux) en dehors du périmètre de l'opération ; ces travaux étant programmés dans le schéma directeur d'eau potable de Montpellier Méditerranée Métropole.

- un avenant n°9 approuvé par délibération du Conseil Municipal, n°2019/464, en date du 21 novembre 2019, reçue en Préfecture le 3 décembre 2019, signé le 27 janvier 2020, reçu en Préfecture le 3 février 2020, ayant pour objet la modification des missions de l'aménageur et du montant de la participation de la collectivité affectée au financement des équipements publics.

- un avenant n°10 approuvé par délibération du Conseil Municipal, n°2021/437, en date du 30 novembre 2021, reçue en Préfecture le 3 décembre 2019, signé le 27 janvier 2020, reçu en Préfecture le 3 février 2020, ayant notamment pour objet la définition des charges de l'aménageur concernant l'élaboration d'une plateforme numérique de service, et la prorogation de la durée de la concession jusqu'à 2039.

### **III - Zone d'Aménagement Concerté "EAI"**

#### **Dossier de création de la ZAC "EAI" :**

Par délibération du Conseil Municipal en date du 26 janvier 2017, reçue en Préfecture de l'Hérault en date du 31 janvier 2017, la Ville de MONTPELLIER a approuvé le dossier de création de la ZAC E.A.I.

Les parties déclarent avoir parfaite connaissance de ladite pièce.

#### **Dossier de réalisation de la ZAC "EAI"**

Par délibération du Conseil municipal de la Ville de Montpellier, en date du 28 juin 2018, reçue en préfecture le 10 juillet 2018 a été approuvé le dossier de réalisation de la ZAC EAI.

### **IV – Absence de déclaration d'utilité publique**

L'acquisition des terrains et la réalisation des travaux de la ZAC de l' « EAI » n'ont pas fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique.

### **IV- Transformation de la SAAM**

Aux termes d'une assemblée générale extraordinaire en date du 24 mai 2016, la société anciennement dénommée **SOCIETE D'AMENAGEMENT DE L'AGGLOMERATION DE MONTPELLIER** par abréviation SAAM, a adopté une modification de ses statuts, portant notamment sur la forme et la dénomination sociales :

- Changement de forme sociale : La société constituée sous forme de société publique locale d'aménagement a adopté la forme d'une société publique locale ;
- Changement de dénomination sociale : La société anciennement dénommée SOCIETE D'AMENAGEMENT DE L'AGGLOMERATION DE MONTPELLIER par abréviation SAAM a adopté la nouvelle dénomination de SOCIETE D'AMENAGEMENT DE MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE, par abréviation SA3M.

### **V – Pièces déposées concernant la ZAC « Quartier de la Cité Créative »**

Aux termes de l'acte de dépôt de pièces reçu aux présentes minutes le 9 juillet 2018, dont le Preneur reconnaît avoir reçu une copie dès avant ce jour, la SA3M a déposé notamment les pièces ci-après énumérées, savoir :

- Au titre du dossier de création :
  - Délibération de la Commune de Montpellier n°2015/199 en date du 18 juin 2015, transmise en Préfecture de l'Hérault le 25 juin 2015, aux termes de laquelle le conseil municipal de MONTPELLIER a approuvé les objectifs poursuivis pour la création de la future ZAC « EAI » et défini les modalités de concertation du public,
  - Délibération de la Commune de Montpellier n° 2017/1 en date du 26 janvier 2017, transmise en Préfecture de l'Hérault le 31 janvier 2017, aux termes de laquelle le conseil municipal de MONTPELLIER a approuvé le bilan de la concertation sur le projet de création de la future ZAC "EAI" et approuvé le dossier de création
  - Certificat d'affichage de la délibération n° 2017/1 en date du 27 mars 2017 délivré par la Mairie de MONTPELLIER,
- Rapport de présentation incluant :

- Plan de situation
- Plan de délimitation du périmètre
- Etude d'impact
- Régime de la taxe d'aménagement
- Etude de faisabilité sur les potentiels de développement en énergies renouvelables.

- Au titre de la concession d'aménagement entre la ville et la SA3M :

- Délibération n°2012-272 du conseil municipal de la Ville de MONTPELLIER en date du 25 juin 2012, transmise en Préfecture le 29 juin 2012 désignant la SAAM comme titulaire de la concession d'aménagement de l'opération de l'EAI pour une durée de 15 ans,
- Traité de concession d'aménagement signé le 11 juillet 2012, transmis en Préfecture le 24 juillet 2012, notifiée par la Ville de MONTPELLIER à la SAAM le 3 août 2012 et enfin affichée en Mairie le 3 août 2012,
- Procès-verbal de constat d'affichage de la délibération n°2012-272 susvisée,
- Délibération n°2013-532 du Conseil Municipal en date du 25 novembre 2013 et reçue en préfecture le 28 novembre 2013 approuvant l'avenant n°1 au traité de concession,
- Avenant n°1 au traité de concession, signé le 10 décembre 2013, reçu en préfecture le 20 décembre 2013, ayant pour objet de modifier la date de remise des comptes rendu annuels à la collectivité et de confier à la SAAM une mission de gestion immobilière des bâtiments mis en location,
- Délibération n°2014/548 du 17 décembre 2014, du conseil municipal de la Ville de MONTPELLIER reçue en préfecture le 19 décembre 2014, approuvant l'avenant n°2,
- Avenant n°2 signé le 22 avril 2015, reçu en préfecture le 27 mai 2015, ayant décidé d'une évolution du projet (augmentation de la superficie du parc à 20ha, limitation de l'urbanisation aux abords du parc) ces changements de programme ont entraîné une évolution du montant de la participation du concédant,
- Délibération n°2015/432 du 5 novembre 2015, du conseil municipal de la Ville de MONTPELLIER reçue en préfecture le 12 novembre 2015, approuvant l'avenant n°3,
- Avenant n°3 signé le 11 décembre 2015, reçu en préfecture le 17 décembre 2015, ayant décidé une évolution de l'échéancier de versement de la participation du concédant sans évolution du montant global,
- Délibération n°2016/101 du 31 mars 2016, du conseil municipal de la Ville de MONTPELLIER reçue en préfecture le 7 avril 2016, approuvant l'avenant n°4,
- Avenant n°4 signé le 28 avril 2016, reçu en préfecture le 11 mai 2016, pour intégrer la réalisation d'un groupe scolaire dans l'opération,
- Délibération n°2016/364 du 20 octobre 2016, du conseil municipal de la Ville de MONTPELLIER reçue en préfecture le 25, octobre 2016, approuvant l'avenant n°5,
- Avenant n°5 signé le 15 décembre 2016, reçu en préfecture le 19 décembre 2016, tenant compte de la mission de suivi des demandes d'implantations commerciales et adaptant la rémunération du concessionnaire en conséquence,
- Délibération n°V2017/372 du 3 novembre 2017, du conseil municipal de la Ville de MONTPELLIER reçue en préfecture le 15 novembre 2017, approuvant l'avenant n°6,
- Avenant n°6 signé le 19 décembre 2017, reçu en préfecture le 28 décembre 2017, constatant une évolution de la participation du concédant et de son échéancier de versement,
- Certificats d'affichage délivrés par la mairie,
- Attestation absence de recours délivrée par la Ville de Montpellier.

- Au titre du dossier de réalisation :

- Délibération n°V2018-182 du 28 juin 2018 du Conseil Municipal approuvant le dossier de réalisation de la ZAC,
- Délibération n° V2018-183 du 28 juin 2018 du Conseil Municipal approuvant le programme des équipements publics,
- Délibération n°2018-184 du 28 juin 2018 du Conseil Municipal approuvant la convention entre Montpellier Méditerranée Métropole, la Commune de Montpellier et la SA3M sur les modalités de remise d'ouvrages et les participations financières liées au volet eau potable en dehors du périmètre de la ZAC,
- Dossier de réalisation auquel a été joint la délibération de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 26 avril 2018, transmise en préfecture le 3 mai 2018, approuvant le programme des équipements publics de la ZAC.

- Au titre du CCCT et de ses annexes :

- Cahier des Charges de Cession et de Location des Terrains (C.C.C.T.), et ses annexes :
- Annexe 1 - Cahier des ambitions urbaines et qualités d'habiter et cahier des prescriptions architecturales paysagères et environnementales, secteur opérationnel n° 1 volume 1,
- Prescriptions architecturales paysagères et environnementales, secteur opérationnel n° 1 volume 2,
- Annexe 2 - Cahier des Limites de Prestations Techniques,
- Annexe 3 - Cahier des prescriptions de chantier applicables aux maîtres d'ouvrage,
- Annexe 4 - Questionnaires des besoins projetés par les constructeurs.

- Au titre de la situation environnementale :

- Consultations :
  - ✚ Consultation La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS),
  - ✚ Consultation de la base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL),
  - ✚ Consultation de la base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES),
  - ✚ Consultation de la base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer,
  - ✚ ESRIS en date du 3 juillet 2018.
- Cessation d'activité :
  - ✚ Notifications adressées par l'exploitant au Contrôleur Général des Armées pour la cessation d'activité du stockage et distribution d'hydrocarbure et de l'atelier de réparation,
  - ✚ Bordereau de transmission des mémoires de cessation d'activités au Contrôleur Général des Armées,
  - ✚ Note de demande de constitution des dossiers de cessations d'activités établie par l'Etat Major de Soutien de Défense de Lyon (EMSD) adressée à l'EMD pour les installations suivantes, savoir :
    - le stockage et la distribution d'hydrocarbure, rubrique 1435-3 de la nomenclature,
    - l'atelier de réparations automobiles, rubrique 2930-1-b de la nomenclature,
    - les deux forages, rubrique 1110 de la nomenclature, susvisés,
  - ✚ Bordereau d'envoi de la notification de cessation d'activité des trois transformateurs contenant du PCB, rubrique 1180-1 de la nomenclature en date des 20 décembre 2000, 10 août et 1er décembre 2005,



accompagné du récépissé par le Ministère de la Défense,

- Recherche historique de neutralisation, d'enlèvement et de destruction des munitions et des explosifs
  - ✚ Attestation par le Ministère de la Défense en date du 14 septembre 2010,
  - ✚ Attestation par le Ministère de la Défense en date du 2 novembre 2010,
- Diagnostics et études :
  - ✚ Rapport partiel du diagnostic de l'état du sous-sol, "SCHEMA CONCEPTUEL " par la société HPC ENVIROTEC SA, TECH' IINDUS A, 645 rue Mayor de Montricher, 13854 AIX EN PROVENCE Cedex 3, en date du 16 janvier 2012,
  - ✚ Rapport partiel du diagnostic de l'état du sous-sol, "SCHEMA CONCEPTUEL" par la société HPC ENVIROTEC SA, TECH' IINDUS A, 645 rue Mayor de Montricher, 13854 AIX EN PROVENCE Cedex 3, en date du 16 mai 2012,
  - ✚ Etude réalisée par le cabinet HPC ENVIROTEC, en date du 23 juin 2016, intitulée « Analyse des risques sanitaires résiduels »
  - ✚ Note synthétique établie par le bureau d'étude ANETA relative aux résultats des investigations environnementales des sols du site de l'ancienne caserne Guillaut,
  - ✚ Etude géotechnique préalable Mission G1-PGC (NF 94-500), Caserne GUILLOT, en date du 15 décembre 2014,
  - ✚ Etude géotechnique préalable Mission G1-PGC, (NF 94-500), Caserne GUILLOT-PARC MONTCALM, en date du 10 février 2016,
  - ✚ Etude géotechnique de conception Phase avant-projet, Mission G2-AVP (NF P94-500), Ancienne Caserne, en date du 27 novembre 2017,
- Dossier loi sur l'eau
  - ✚ Dossier de déclaration au titre des articles L 214-1 à L 214-6 du Code de l'Environnement portant sur le périmètre de la ZAC EAI,
  - ✚ Courrier en date du 3 août 2017, aux termes duquel la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) de l'Hérault a notamment indiqué ce qui suit :
    - ✚ « Les eaux pluviales de la ZAC de l'EAI ne pourront transiter vers le Lantissargues qu'une fois qu' au moins un des bassins d'écêtement (faisant l'objet d'une autre procédure d'autorisation) sera réalisé »
    - ✚ « De manière provisoire, le raccordement des premiers programmes immobiliers du projet se feront sur les réseaux pluviaux existants dont la gestion relève de la responsabilité de la Métropole de Montpellier. »
  - ✚ Courrier en date du 9 novembre 2017 aux termes duquel MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE a confirmé son accord pour le rejet des eaux pluviales de la ZAC EAI conformément aux éléments figurant dans le dossier Loi sur l'eau de la ZAC et aux principes validés par la DDTM dans son courrier du 8 avril 2016.
  - ✚ Courrier de la DDTM en date du 30 janvier 2018 précisant que le dossier était jugé régulier et qu'il ne serait pas fait opposition à la déclaration,
  - ✚ Récépissé de déclaration.
- Au titre de l'archéologie préventive :
  - ✚ Saisine de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) du Languedoc Roussillon en date du 18 décembre 2014, en vue de la réalisation d'un diagnostic archéologique anticipé dans le cadre du projet de reconversion de l'ancienne Ecole d'Application de l'Infanterie (EAI) à Montpellier,
  - ✚ Courrier en date du 19 janvier 2015, aux termes duquel la DRAC a notifié à la SA3M (anciennement SAAM) l'arrêté de prescription de

diagnostic n° 15/006-10605 concernant uniquement la parcelle HZ 241 sur l'emprise du parc Montcalm,

- ✚ Arrêté de prescription de diagnostic n° 15/006-10605 en date du 7 janvier 2015,
- ✚ Courrier de la DRAC en date du 27 octobre 2017 précisant que le diagnostic a montré la présence de vestiges archéologiques mais que les observations faites lors du diagnostic étant insuffisantes, le terrain se trouve libéré de toute contrainte archéologique.

• Divers :

- ✚ Courrier d'huissier de justice en date du 6 décembre 2017 indiquant que c'est à tort et par erreur que l'hypothèque judiciaire a été prise sur la parcelle cadastrée section HY numéro 25.
- ✚ Attestation de numérotage,
- ✚ Plan de repérage figurant la galerie technique enterrée.
- ✚ Avis favorable de la sous-commission départementale de sécurité publique en date du 19 octobre 2017.

Etant ici précisé que le présent acte n'intervenant pas du chef de l'aménageur, les dispositions du CCCT ne sont pas opposables au preneur ; ainsi qu'il a par ailleurs été confirmé par l'aménageur en un courriel du 28 février 2024, dont une copie est annexée.

**Annexe n°4**

**VI – Changement de dénomination de la Zone d'Aménagement Concerté « EAI » devenue « QUARTIER DE LA CITE CREATIVE »**

Par délibération en date du 30 novembre 2021, le conseil municipal a pris acte de la volonté de la ville de Montpellier de renforcer la visibilité et l'attractivité du quartier en cours d'aménagement sur le site de l'ancienne Ecole d'Application de l'Infanterie (EAI) dans le quartier Croix d'Argent. Pour ce faire, il a décidé de modifier le nom de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de « l'Ecole d'Application de l'Infanterie – EAI » en ZAC « du quartier de la Cité créative ».

**VII - Plan local d'urbanisme**

Le Plan local d'urbanisme a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 2 mars 2006 et modifié par délibérations dudit conseil en date des 21 décembre 2006, 25 juin 2007, 17 novembre 2008, 22 juin 2009, 29 mars 2010, 9 mai 2011, 23 juillet 2012, 22 juillet 2013 et par délibérations du conseil de la métropole en date des 5 mars, 28 mai 2015, et du 29 mars 2017.

**VIII – Bail consenti par la COMMUNE DE MONTPELLIER et Convention de sous-location au profit du CROUS**

Suite à l'appel à idées lancé par la Ville en juin 2009, pour définir le projet de reconversion du site de 38 hectares de l'EAI dont elle est propriétaire (ainsi qu'il a été précisé au « I » ci-dessus), cette dernière et la société anonyme d'habitations à loyer modéré (SA d'HLM) « le Nouveau Logis Méridional » (par abréviation « NLM »), dont le siège était alors à TOULOUSE CEDEX 5 (31506), 2, place de la Légion d'Honneur, immatriculée au RCS de TOULOUSE et identifiée au répertoire SIREN sous le numéro 330 814 559 se sont rapprochés afin d'établir les conditions de remise en exploitation provisoire de trois bâtiments sur cinq, pour héberger des étudiants avant la fin de l'année 2012, le tout, en partenariat avec le Centre Régional des Œuvres Universitaires et Scolaires (par abréviation le « CROUS ») de Montpellier.

En conséquence de quoi :

En 2012, la ville de Montpellier a consenti un premier bail de location au profit de la SA d'HLM « NLM », portant sur les Immeubles ci-après désignés, pour une durée de 11 ans, ayant pour terme le 31 août 2023.

Un extrait des dispositions de l'article 19 « SORT DES BIENS EN FIN DE CONVENTION » du bail initial sont ci-après littéralement retranscrites :

*« ....Au plus tard, à l'issue normale de la Convention, la Ville (ou l'aménageur qu'elle aura désigné) s'engage à proposer au Preneur (ou la société qui le contrôle ou une filiale qu'il contrôle) sur le site de l'EAI une charge foncière destinée à la réalisation d'une nouvelle résidence pour étudiants qui serait prise en gestion par le CROUS ... »*

En parallèle, NLM a signé avec le CROUS, le 25 juillet 2012, une convention de sous-location pour permettre le logement d'étudiants.

Ce bail et cette convention se trouvent tous deux liés, notamment dans leur durée, l'échéance de l'un entraînant l'échéance de l'autre.

Etant ici précisé que depuis lors, NLM a été absorbée par fusion avec la société alors dénommée « OSICA SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE », laquelle a alors adopté la dénomination sociale de « CDC Habitat Social, Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré », suivant délibération de son assemblée générale extraordinaire en date du 18 décembre 2018.

Le bail et la convention de sous-location arrivant à échéance au 31 août 2023, la Ville, CDC Habitat Social et le CROUS se sont à nouveau rapprochés afin d'envisager les modalités de poursuite du bail initial et de la sous-location, ainsi que le devenir de cette résidence étudiante.

Suite à ces échanges, il a été convenu d'engager, non pas une cession du foncier comme le prévoyait l'article 19 ci-dessus retranscrit (et ainsi la démolition des bâtiments dans le but de réaliser une nouvelle résidence étudiante), mais un projet de réhabilitation du site actuel, et ce, dans le prolongement du bail initial conclu entre les PARTIES et de la Convention de sous-location initiale avec le CROUS en vigueur expirant fin août 2023.

Entre-temps, un avenant à la convention d'occupation du 24 juillet 2012 a été conclu entre la ville et CDCHS, le 22 août 2023, à l'effet de proroger le terme de cette convention au 31 août 2024, dans l'attente de la définition des conditions administratives, techniques et financières d'un bail à réhabilitation.

#### **IX – Volonté de conclusion d'un bail à réhabilitation**

Le **BAILLEUR** déclare :

- désirer apporter à l'Immeuble des améliorations par des travaux permettant de maintenir sa location au profit des étudiants qui seront désignés par le CROUS (cf. Convention de location ci-après annexée),
- que son état général nécessite la réalisation d'importants travaux de réhabilitation.

Le **PRENEUR**, en tant que société anonyme d'habitations à loyer modéré, a qualité pour prendre cet immeuble à bail à réhabilitation, conformément aux articles L 252-1 à L 252-4 du Code de la construction et de l'habitation et des textes subséquents.

Ainsi, compte tenu de l'exposé qui précède, et afin de permettre la continuité de l'exploitation de l'Immeuble par le CROUS, les PARTIES se sont rapprochées et ont convenu de conclure aux termes des présentes un Bail à réhabilitation.

Une nouvelle Convention de location consentie par le Preneur au profit du CROUS, dont une copie est ci-**annexée**, a été signée concomitamment au présent acte.

#### **Annexe n°5**

Le Preneur déclare que la signature de ces deux conventions constitue une condition déterminante de son consentement. Il déclare en outre que l'expiration du présent bail entraînera l'expiration de la convention de location avec le CROUS.

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

### **BAIL A REHABILITATION**

La COMMUNE DE MONTPELLIER, **BAILLEUR**, donne à bail à réhabilitation à CDC HABITAT SOCIAL SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE, **PRENEUR**, qui accepte, le bien dont la désignation suit.

### **IDENTIFICATION DU BIEN**

#### **DESIGNATION ACTUELLE**

#### **A MONTPELLIER (HÉRAULT) 34000 Rue des chasseurs.**

Un ensemble immobilier composé à ce jour de trois bâtiments à usage de résidence étudiante, dénommés A, B et C, et anciennement dénommés « bâtiment « 16 Québec », « 15 Montréal », « 14 Guyane », à détacher d'un plus grand corps d'environ 221.204 m<sup>2</sup>, ainsi qu'il résulte du document d'arpentage demeuré ci-après visé.

**Le bâtiment A, ancien « 16 Québec », érigé en R+1 avec combles non aménagés est composé de :**

- 1 vide sanitaire dans lequel est situé une chaufferie fioul
- Une loge d'accueil
- Un local de service
- 1 salle de travail
- 1 local ménage
- 1 logement de fonction gardien de type 3 d'environ 80 m<sup>2</sup>
- 30 logements de type T1 d'une surface d'environ 20 m<sup>2</sup>

**Le bâtiment B, ancien « 15 Montréal », érigé en R+1, combles non aménagés, est composé de :**

- 1 vide sanitaire dans lequel est situé une chaufferie fioul
- 2 locaux ménage
- 1 local laverie
- 2 cuisines collectives équipées d'éviers et plaques de cuisson
- 4 locaux douches collectives
- 4 locaux WC collectifs
- 44 chambres d'une surface d'environ 13 m<sup>2</sup>

Ces deux bâtiments, assis sur une emprise cadastrée :

Section	N°	Lieudit	Surface
HZ	+++	RUE DES CHASSEURS	58a 57ca

**Le bâtiment C, ancien « 14 Guyane », érigé en R+2, est composé de :**

- 1 vide sanitaire
- 1 local salle TV / travail
- 1 loge gardien
- 1 local bagagerie
- 1 local chaufferie
- 1 local rangement
- 3 cuisines collectives
- 94 chambres d'une surface d'environ 17m<sup>2</sup>

Ce bâtiment assis sur une emprise cadastrée :

Section	N°	Lieudit	Surface
HZ	+++	RUE DES CHASSEURS	24 a 06 ca

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

#### SITUATION DU BIEN

Le plan d'arpentage constant la division de la parcelle sus-visée et permettant d'identifier le bien loué est **annexé**.

**Annexe n°6**

#### DESIGNATION PROVISoire APRES REHABILITATION

##### **A MONTPELLIER (34000), rue des chasseurs,**

Un ensemble immobilier composé de trois bâtiments à usage de résidence étudiante, dénommés A, B et C, et anciennement dénommés « bâtiment « 16 Québec », « 15 Montréal », « 14 Guyane », dont la désignation provisoire sous réserve de modifications éventuelles peut se définir comme suit à ce jour :

**- Le bâtiment A, ancien « 16 Québec », érigé en R+1 avec combles non aménagés, composé de :**

- un vide sanitaire,
- un local rangement / ménage,
- 36 logements de type T1 d'une surface d'environ 18,5 m²,
- Une pièce d'une surface d'environ 12,5 m² ;

**- Le bâtiment B, ancien « 15 Montréal », érigé en R+1, combles non aménagés, composé de :**

- un vide sanitaire dans lequel est situé une chaufferie collective,
- un local « Foyer »,
- un local « co-working »,
- une loge de gardien,
- une laverie,
- un local ménage,
- un local « atelier vélo »,
- un local technique / rangement,
- 24 logements de type T1 d'une surface d'environ 17,5 m²,
- Un logement de type T1 d'une surface d'environ 15,5 m²,
- Six (6) logements PMR de type T1 d'une surface d'environ 17,5 m² tous situés au rez-de-chaussée,

Ainsi qu'un local vélo et un local ordure ménagères/encombrants, et un parc de stationnement pour véhicules légers d'une capacité de 29 places dont deux (2) places PMR, ensemble les fonds en dépendant cadastrés :

Section	N°	Lieudit	Surface
HZ	+++	RUE DES CHASSEURS	58a 57ca

**- Le bâtiment C, ancien « 14 Guyane », érigé en R+2, composé de :**

- Un vide sanitaire,
- Un local rangement / ménage,
- Au minimum 95 logements de type T1 d'une surface d'environ 16,5 m²,
- Un local chaufferie collective,

Ainsi qu'un local vélo et un local ordure ménagères/encombrants, ensemble les fonds en dépendant cadastrés :

Section	N°	Lieudit	Surface
HZ	+++	RUE DES CHASSEURS	24a 06ca

#### **Division :**

La parcelle section +++ provient de la division de la parcelle précédemment reprise au cadastre même section, numéro 258, pour 22ha 12a 04ca, en vertu d'un document d'arpentage établi par +++, géomètre expert à +++, le +++, sous le numéro +++, vérifié et numéroté électroniquement par +++, géomètre du cadastre.

Les parties requièrent le notaire soussigné de faire procéder à la publication de cette division cadastrale au fichier immobilier, à l'appui du présent acte.

La désignation des immeubles avant et après division est rappelée ci-dessous, conformément à l'article 7 du décret numéro 55-22 du 4 janvier 1955 :

Avant division				Après division			
Section	Numéro	Lieudit	Contenance	Section	Numéro	Lieudit	Contenance
HZ	258	Rue des Chasseurs	22ha 12a 04ca	HZ	+++	Idem	24a 06ca
				HZ	+++	Idem	58a 57ca
				HZ	+++	idem	21ha 29a 41ca

#### **Origine cadastrale :**

La parcelle cadastrée section HZ numéro 258 provient d'un plus grand corps anciennement cadastrée section HZ numéro 241, résultant d'un document modificatif du parcellaire dressé par le cabinet SIRAGUSA géomètre expert à MONTPELLIER, le 16 septembre 2021 sous le numéro 11369T, publié au premier bureau du service de la publicité foncière de MONTPELLIER le 21 juin 2022, 2022P, numéro 20531.

**Antérieurement**, la parcelle cadastrée section HZ numéro **241** provenait (avec la parcelle cadastrée section HZ numéro 240 pour 1ha 32a 11ca) de la division de la parcelle cadastrée section HZ numéro **58**, constatée en un acte reçu par Maître André BONNARY, notaire à MONTPELLIER, le 6 avril 2012, et de son attestation rectificative du 7 mai 2012 visés au paragraphe « Effet relatif » qui suit.

#### **Accès au BIEN :**

Le Bailleur déclare que le Bien est accessible depuis la voie publique dénommée « rue des Chasseurs », par une impasse dépendant du domaine public de la commune, (cadastrée +++), laquelle est accessible par un portail motorisé pour accès véhicules, ainsi qu'un portillon d'accès pour piétons. Cet accès est identifié sous la référence « ACCES PARC N°1 » au plan de repérage ci-annexé.

#### **Annexe n°7**

Depuis cette impasse, les biens objets du présent acte sont accessibles, savoir :

- les bâtiments A et B, par un portail situé au Nord-Est de la parcelle, pour les véhicules, identifié sous la référence « Accès bâtiments A et B N°1 » ; et par un portillon d'accès piétons au sud, identifié sous la référence « Accès bâtiments A et B N°2 » au plan précité ;

- le bâtiment C, par un portail situé au Nord-Ouest de la parcelle, pour piétons et véhicules, identifié sous la référence « Accès au bâtiment C N°3 » au plan précité, et au Sud-Ouest, par un second portail d'accès piétons pour piétons et véhicules, identifié sous la référence « Accès Parc N°4 », lequel donne sur le parc Montcalm (ce parc dépendant du domaine public communal et disposant d'autres accès par ailleurs).

Il est par ailleurs précisé que l'aboutissement de l'impasse donne par ailleurs accès à deux portails, identifiés sous les références « Accès Parc N°2 » et « Accès Parc N°3 », donnant sur le parc Montcalm.

Les portails précités font l'objet d'un contrôle d'accès. Les autorisations d'accès sont définies au tableau ci-annexé (ci-après le « Tableau »).

#### **Annexe n°8**

Le Bailleur déclare que le portillon piétons de l'« Accès Parc N°1 » sera ouvert au public le jour, et **fermé le soir aux horaires habituelles d'ouverture et fermeture des parcs et jardins de la Ville de Montpellier**. Le Bailleur assurera néanmoins au preneur l'accessibilité à tout heure du jour et de la nuit de cet espace.

Les modalités d'entretien de ces équipements ainsi que des réseaux divers sont précisées dans le Tableau précité auquel les parties entendent se référer.

**Desserte du bien en réseaux divers :**

Le bien est desservi par divers réseaux existants tels que matérialisés en :

- deux plans réseaux moyenne et basse tension (HTA/BTA) à l'échelle 1/2000<sup>ème</sup> en date du 4 décembre 2017,
- un plan de détection des réseaux des bâtiments A et B, à l'échelle 1/200<sup>ème</sup> établi le 17 février 2023 par la société GALILÉ, dont le siège est à MONTARNAUD (34570), 255, rue Denis Papin,
- un plan de détection des réseaux du bâtiment C établi le 30 novembre 2023 par la société GALILÉ, susdénommée ;

Les copies de ces pièces sont annexées.

**Annexe n°9**

Ces réseaux transitent notamment sous l'impasse dépendant du domaine public communal, telle que précitée.

Le bailleur autorise expressément le preneur à réaliser les travaux de raccordement des biens à la chaufferie biomasse située rue des chasseurs, conformément au Tableau et au plan s'y rapportant.

**Absence de bornage :**

Le bailleur déclare que le bien n'a pas fait l'objet d'un bornage, mais que les clôtures de chacune des deux emprises (bâtiments A et B et dépendances d'une part, bâtiment C et dépendances, d'autre part) ont fait l'objet de relevés établis les 6 et 14 décembre 2023 par le cabinet SIRAGUSA, géomètres-experts à MONTPELLIER (34000), 1025, avenue Henri Becquerel, parc Club du Millénaire, bâtiment 4, dont les copies sont annexées.

**Annexe n°10**

**EFFET RELATIF**

Acquisition suivant acte reçu par Maître BONNARY, notaire à MONTPELLIER, le 6 avril 2012, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1, le 11 avril 2012, volume 2012P, numéro 7467.

Dont attestation rectificative établie par le notaire susnommé le 7 mai 2012, dont une copie authentique a été publiée audit bureau le 10 mai 2012, volume 2012 P, numéro 8991.

**CONSISTANCE - ETAT DES LIEUX**

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

Un état des lieux d'entrée pourra être établi à la requête de la plus diligente des parties, le preneur connaissant parfaitement les lieux pour en être locataire en vertu de la convention du 24 juillet 2012 et de son avenant du 22 août 2023.

Un état des lieux de sortie sera effectué également contradictoirement, ou à la requête de la partie la plus diligente, lors de la remise des clés.

### **ORIGINE DE PROPRIETE**

Les biens immobiliers dépendent du domaine privé de la commune de MONTPELLIER, bailleur, par suite de l'acquisition qu'elle en a fait de l'ETAT FRANÇAIS, dans le cadre de l'exercice du droit de priorité institué par l'article L. 240-1 du Code de l'urbanisme, pour une plus grande contenance constituant le site de "l'Ecole d'Application d'Infanterie" (ci-après dénommée par abréviation "EAI"), aux fins de permettre la réalisation dans l'intérêt général d'actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme ainsi que la constitution de réserves foncières en vue de mettre en œuvre ces actions ou opérations d'aménagement, dans le cadre d'une politique locale de l'habitat avec renouvellement urbain.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de **DIX NEUF MILLIONS D'EUROS (19.000.000€)**, stipulé payable de la façon suivante :

1°- A concurrence de **SIX MILLIONS TROIS CENT CINQUANTE MILLE EUROS (6.350.000€)**, conformément aux dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des communes, départements, régions et établissements publics locaux.

Toutefois, l'ETAT FRANCAIS, conformément aux dispositions de l'article L. 2241-3 du Code général des collectivités territoriales, a requis la Commune de MONTPELLIER de faire effectuer le paiement du prix entre les mains de Maître ANDRIEU, à charge par celui-ci, s'il y a lieu, de procéder sous sa responsabilité à la purge de tous privilèges, hypothèques ou saisies pouvant grever l'immeuble.

Le comptable public étant déchargé de toute responsabilité par ce mode de paiement, la Commune de MONTPELLIER s'est obligé à faire émettre le mandat nécessaire pour que celui-ci ait lieu entre les mains de Maître ANDRIEU dans le délai de quarante-cinq (45) jours suivant le dépôt de l'acte de vente au premier bureau des hypothèques et la délivrance de la prorogation de l'état hypothécaire n°2012H N°7210 déposée le 16 mars 2012 sur formalité ne révélant pas d'empêchements susceptibles de faire obstacle à la propriété incommutable de la Commune de MONTPELLIER.

Ce premier règlement a été effectué entre les mains de Maître André BONNARY, notaire à MONTPELLIER et a libéré d'autant et définitivement la Commune de MONTPELLIER envers l'ETAT FRANCAIS à l'égard de cette première fraction du prix de vente.

2°- A concurrence d'une deuxième partie soit **SIX MILLIONS TROIS CENT VINGT CINQ MILLE EUROS (6.325.000€)**, un an après la signature de l'acte de vente.

Le **BAILLEUR** déclare avoir acquitté cette deuxième partie du prix par la comptabilité de Maître André BONNARY, notaire à MONTPELLIER. En effet, aux termes de son acte d'acquisition en date du 20 décembre 2012, cette partie du prix avait été convertie et novée en l'obligation de payer cette somme à l'ETAT, en exécution des obligations souscrites par la commune de MONTPELLIER.

3°- Et à concurrence du solde, soit **SIX MILLIONS TROIS CENT VINGT CINQ MILLE EUROS (6.325.000€)**, deux ans après la signature de l'acte de vente.

Ce règlement a été effectué entre les mains de Maître André BONNARY, notaire à MONTPELLIER et a libéré entièrement et définitivement le bailleur envers l'ancien propriétaire à l'égard de cette fraction du prix de vente.

**Ledit acte contenait la précision suivante littéralement rapportée :**

*"(..) ainsi qu'il sera davantage exposé ci-après, que la Commune de MONTPELLIER prévoit de confier l'aménagement de ce tènement foncier dans le cadre des procédures en vigueur à un aménageur dont la mission sera de réaliser, en*



particulier sur les terrains acquis de l'Etat, un programme d'aménagement et de construction.

Aussi, en cas de revente des **BIENS** objet des présentes par l'**ACQUEREUR** à toute personne morale et précisément à l'aménageur qui sera désigné, l'acte prévoira la reprise par ce dernier de l'ensemble des obligations de l'**ACQUEREUR** quant au paiement des parties de prix payables à termes et leur modalités, les éventuels intéressements et compléments de prix, sans que cela n'emporte décharge de la Commune de MONTPELLIER qui restera garante vis-à-vis de l'Etat.

La Commune de MONTPELLIER restera à l'égard de l'Etat, le seul redevable et garant du paiement du prix, de l'intéressement et de tout complément éventuels.

Le **VENDEUR** déclare être parfaitement informé de ce que la modalité de paiement contenue aux présentes pourra donc être exécutée par le substitué de l'**ACQUEREUR**, tel que l'aménageur, et l'accepter expressément considérant que cette obligation ne présente à son égard aucun caractère intuitu personae.

[...]

## **29. CONDITIONS PARTICULIERES : CLAUSES DE SAUVEGARDE DES INTERETS DE L'ETAT**

En préambule, il est ici rappelé que les parties sont parvenues à un accord sur la présente vente sur la base d'un projet présenté par la Commune de MONTPELLIER quant au devenir des **BIENS** acquis.

Ce projet consiste pour l'essentiel en la réalisation d'une opération d'aménagement sur un ensemble de terrains dont ceux acquis aux présentes.

La Commune de MONTPELLIER prévoit de confier l'aménagement de ce tènement foncier dans le cadre des procédures en vigueur à un aménageur dont la mission sera de réaliser, en particulier sur les terrains acquis de l'Etat, un programme d'aménagement et de construction.

Sans préjuger de nécessaires évolutions et adaptations et à titre indicatif, ce programme en ce qu'il s'applique aux terrains objet de la présente vente, est le suivant :

Réalisation d'un parc d'une superficie de 150 000 M<sup>2</sup> et la réalisation d'un programme de construction pour une surface de plancher de 240.723 M<sup>2</sup> répartie ainsi par catégorie :

- Logements locatifs sociaux : 49.000 m<sup>2</sup>
- Logements accession aidée : 39.200 m<sup>2</sup>
- Logements accession libre : 107.800 m<sup>2</sup>
- Logements dans le bâti existant : 12.027 m<sup>2</sup>
- Commerces dans le bâti existant : 2.696 m<sup>2</sup>
- Activités professionnelles : 30.000 m<sup>2</sup>
- Et des équipements publics dont la Surface de plancher est à ce jour indéterminée.

Précision étant ici faite que les toutes les surfaces en m<sup>2</sup> indiquées aux termes des présentes dispositions, à l'exception du parc, sont des «surfaces de plancher » et que ces surfaces de plancher correspondent aux anciennes surfaces hors œuvre nette par application des dispositions du décret 2011-2054 du 29 décembre 2011.

Sur la base de ce programme, les parties sont parvenues à un accord financier et ont déterminé le prix de la présente vente.

Dans ce contexte, le niveau de prix consenti prenant particulièrement en compte l'importance dans la surface vendue du projet de réalisation d'un parc de quinze hectares ouvert aux citoyens, la situation au regard des règles d'urbanisme et la réalisation d'un programme de constructions notamment de logements sociaux (locatifs et accession aidée), l'Etat, afin de préserver ses intérêts dans le cas de la

réalisation d'opérations différentes du projet présenté par la ville, a souhaité que soient prévus deux dispositifs permettant le réaménagement des conditions financières du présent contrat dans l'hypothèse où un changement interviendrait dans les données initiales au regard desquelles il s'est engagé, modifiant ainsi l'équilibre financier de la vente .

En conséquence, les parties sont convenues d'introduire dans la présente vente deux clauses ayant pour effet de sauvegarder les intérêts de l'Etat pendant une durée de quinze ans, délai prévisionnel pour la réalisation de l'opération d'aménagement dont il vient d'être parlé.

Ces deux mécanismes sont les suivants :

### **29.1. CLAUSE D'INTERESSEMENT**

Dans la commune intention des parties, la présente disposition trouverait à s'appliquer dans le cas où, contrairement à son projet d'aménagement initial, la ville de MONTPELLIER revendrait tout ou partie des biens acquis dans leur état tel que résultant du transfert de propriété opéré ce jour.

En cas de mutation en tout ou en partie des biens objet de la présente vente dans les quinze (15) années des présentes, dans leur état physique et juridique initial, c'est-à-dire sans modification substantielle, pour un prix ou valeur supérieur au prix stipulé à la présente vente, la Commune de MONTPELLIER versera à l'Etat une somme égale à 50 % de la plus-value qu'elle aura réalisée.

Cette plus-value sera égale à la différence entre la somme du ou des prix de vente (ou valeurs déclarées) hors taxe sur la valeur ajoutée des terrains, bâtis ou non, issus de la division du bien initial, et le prix d'acquisition résultant des présentes.

Dans l'hypothèse d'un apport en société ou d'un échange, il sera pris en compte comme valeur de mutation la valeur déclarée du titre d'apport dans le contrat d'apport ou du titre de l'échange dans l'acte d'échange.

Toutefois pour tenir compte de l'érosion monétaire, le prix d'acquisition fixé aux présentes sera indexé à compter de ce jour en fonction de la variation de l'indice national du bâtiment TP01, tel qu'il est établi par le Ministère de l'Economie et des Finances et publié au Bulletin Officiel de la Concurrence, par application à la somme due du rapport :

$$\frac{I}{I_0}$$

Dans lequel :

$I_0$  : dernier indice connu à ce jour soit 697,7 (Février 2012)

$I$  : dernier indice connu 15 jours avant la date du jour de la signature de l'acte authentique.

Au cas où cette variation serait négative, il ne serait pas fait application de cette disposition d'indexation.

La différence entre le prix d'acquisition indexé et la somme des prix de ventes (ou valeurs déclarées) hors taxe sur la valeur ajoutée des terrains, bâtis ou non, issus de la division du bien initial constituera la plus-value brute.

De cette plus-value brute, il y aura lieu de déduire, pour déterminer la plus value nette dont moitié reviendra à l'Etat, les frais suivants, et uniquement ceux-là :

- Les frais et droits afférents à la présente vente

- Les travaux de réfection et de mise en sécurité des biens revendus ou cédés
- Les frais financiers réels supportés par l'acquéreur au titre des financements mis en place pour couvrir les coûts ci-dessus. Ces frais financiers devant correspondre aux frais habituellement pratiqués sur la place par des établissements notoirement reconnus,
- Les frais et coûts liés à la dépollution non pris en charge par le **VENDEUR**,

En revanche, ne seront pas déductibles les impôts et taxes afférents aux immeubles.

En cas de cession dans les quinze années des présentes de la totalité des titres de la société dont l'actif immobilier serait constitué uniquement par l'Immeuble resté en son état physique initial ou son état juridique initial, le montant de la plus-value sera déterminé en fonction de la valorisation de l'Immeuble retenue pour la vente des titres de la société, après déduction du montant de l'impôt sur les sociétés applicable à cette plus-value.

Pour permettre la mise en œuvre de la présente clause, la ville de MONTPELLIER, ou son substitué, s'oblige à notifier par lettre recommandée avec demande d' accusé de réception à l'Etat (Domicile à cet effet étant élu à la Direction Régionale des Finances Publiques de l'Hérault, Service France Domaine) dans les quinze (15) jours de leur signature :

- tout acte de Mutation ou promesse de Mutation ;
- tout acte de cession de parts ou promesse de cession de parts et son annexe sur la méthode de valorisation des parts indiquant la valorisation retenue pour l'Immeuble.

Considérant la méthode de calcul retenue impliquant la mutation de la totalité des biens acquis aux termes des présentes, il est d'ores et déjà convenu que dans l'hypothèse où la ville de MONTPELLIER conserverait dans son patrimoine une partie des biens acquis, cette partie sera estimée par le Service du Domaine pour permettre le calcul de l'éventuelle plus-value.

Spécifiquement sont exclus du calcul les biens dits "de retour" ou ceux affectés "d'une clause de retour obligatoire" correspondant aux biens immeubles indispensables à l'exploitation du service public et qui reviendraient de plein droit et gratuitement à la ville de MONTPELLIER en fin d'opération d'aménagement.

En conséquence des éléments pris en compte pour le calcul de cette éventuelle plus-value, sa détermination ne pourra intervenir qu'à la dernière mutation qui devra intervenir dans les quinze (15) ans des présentes.

A cette date et en l'état de l'estimation de biens éventuellement conservés par la ville de MONTPELLIER, cette dernière sera tenue de régler à l'Etat, dans les quatre vingt dix jours de la détermination de la plus value nette, l'intéressement de cinquante pour cent (50%).

En cas de désaccord entre les parties sur la mise en œuvre de ce calcul, celles-ci s'en remettront à un tiers expert qui interviendra sur le fondement de l'article 1592 du Code civil. Ce tiers expert sera nommé d'un commun accord ou à défaut d'accord par le président du TGI saisi par la partie la plus diligente. Les frais de cette expertise seront supportés par la partie dont les calculs initiaux se trouveront erronés.

Cette disposition, applicable dans les quinze (15) années des présentes, devra être portée à la connaissance de tout sous-acquéreur de la ville.

Nonobstant ces éventuelles mutations, la ville de MONTPELLIER restera à l'égard de l'Etat le seul interlocuteur et redevable éventuel de partie de la plus value.

Le notaire soussigné requiert expressément monsieur le conservateur des hypothèques de publier la présente clause.

## **29.2. COMPLEMENT DE PRIX**

Ce second dispositif a pour effet de prendre en compte la survenance d'évènements indéterminés à ce jour qui aurait pour conséquence de modifier l'équilibre financier des accords intervenus entre les parties.

L'aménagement du contrat ainsi envisagé est circonscrit de manière stricte par les parties aux deux seules hypothèses suivantes :

- Dans le cas où des droits à construire supplémentaires à ceux énoncés ci-dessus seraient mis en œuvre, sur les terrains objets des présentes, par la ville de MONTPELLIER ou tout autre acquéreur ayant la qualité de constructeur,
- Et dans le cas où la ville de MONTPELLIER ou son substitué ou sous-acquéreur procéderait, après modification du Plan Local d'Urbanisme, à une répartition différente par catégorie des droits à construire tels qu'établis ci-dessus dans le cadre de l'accord des parties.

Plus précisément, cette circonstance liées aux droits à construire résultera de la modification du Plan Local d'Urbanisme et de l'obtention d'autorisations administratives s'appliquant aux terrains objet des présentes, constituant en cela un élément lié à la survenance d'un évènement futur ne dépendant pas uniquement de la seule volonté de l'une des parties ni d'accords ultérieurs entre elles.

Par là même ce complément de prix ne peut en aucune manière être analysé comme une indétermination du prix de vente susceptible d'entraîner la nullité du contrat au regard des dispositions de l'article 1591 du Code civil.

Dans ces hypothèses, un complément de prix sera dû à l'Etat par la ville de MONTPELLIER à hauteur de cinquante pour cent (50%) de la plus-value nette résultant des seuls droits à construire supplémentaires à ceux du programme ci-dessus envisagé ou de la modification de la répartition par catégorie des droits à construire, dans les conditions ci-après précisées.

### **1°/ Détermination des hypothèses de complément de prix :**

#### **a) Dépassement global du programme initial de construction :**

Les parties sont convenues que dans l'hypothèse où, dans un délai de quinze années des présentes, des droits à construire supplémentaires à ceux prévus, seraient affectés et mis en œuvre sur tout ou partie du terrain objet de la présente vente, un complément de prix serait exigible.

Ce complément de prix sera dû pour tout mètre carré de surface de plancher résultant d'une modification du Plan Local d'Urbanisme et de permis de construire (ou ses modificatifs) obtenu au-delà de la constructibilité de 240.723 mètres carrés de surface de plancher, hors équipements publics, et générant une plus-value selon le mode de calcul ci-après détaillé.

#### **b) Répartition différente par catégorie du programme de construction initial:**

La ville de MONTPELLIER sera également redevable d'un complément de prix dans l'hypothèse où, sans augmenter la constructibilité totale indiquée dans le projet initial de la ville, des modifications seraient apportées à la répartition des surfaces par catégorie de constructions (logements locatifs sociaux, logements

accession libre, commerces, etc ...) ayant pour effet d'augmenter la valorisation par m<sup>2</sup> de surface de plancher toutes catégories confondues.

## **2°/ Méthode de calcul du complément éventuel de prix :**

L'éventuel complément de prix dû par la ville de MONTPELLIER à l'Etat représentera cinquante pour cent (50%) de la valorisation globale des droits à construire dans l'une ou l'autre des hypothèses.

Pour parvenir à la détermination de l'éventuel complément de prix, il y aura lieu de totaliser l'ensemble des droits à construire mis en œuvre par la ville de MONTPELLIER ou son substitué (aménageur en particulier) aux termes de tous les actes de ventes s'appliquant aux terrains objet des présentes. Ces actes de vente seront notifiés à l'Etat dans les conditions ci-après décrites.

La plus-value ou moins-value éventuelle sera calculée, par catégorie, en multipliant la différence entre les surfaces cédées et les surfaces fixées dans le programme initial, par la valeur au mètre carré réactualisée de la catégorie concernée.

La somme algébrique de ces résultats, par catégorie, déterminera la plus-value éventuelle que la ville de MONTPELLIER sera tenue de reverser à concurrence de 50% à l'Etat.

Il est ici précisé que le prix de vente stipulé aux présentes ne supporte pas de taxe sur la valeur ajoutée, et que par suite les prix de cessions à venir retenus pour la détermination du complément éventuel de prix s'entendront hors taxe sur la valeur ajoutée.

### Formule de calcul :

$$(b-y) \times z = C$$

*b* = la surface cédée par catégorie

*y* = surface par catégorie prévue dans le programme initial

*z* = valeur par mètre carré pour chaque catégorie actualisée hors taxe sur la valeur ajoutée

*C* = plus value ou moins-value par catégorie.

La somme algébrique des plus-values ou moins-values par catégorie (*C*) correspondra à l'éventuelle plus-value nette, dont moitié reviendra à l'Etat.

Pour la bonne compréhension de cette méthode de calcul, il est ici précisé que:

- Par catégories, il y a lieu d'entendre celles ayant servi de base à la négociation des parties :
  - Logements locatifs sociaux : 49.000 m<sup>2</sup>
  - Logements accession aidée : 39.200 m<sup>2</sup>
  - Logements accession libre : 107.800 m<sup>2</sup>
  - Logements dans le bâti existant : 12.027 m<sup>2</sup>
  - Commerces dans le bâti existant : 2.696 m<sup>2</sup>
  - Activités professionnelles : 30.000 m<sup>2</sup>

Le tout constituant le programme initial.

- Par valeurs hors taxes au mètre carré, il y a lieu d'entendre celles ayant servi de base à la négociation des parties sur la base du programme initial:

- Logements locatifs sociaux : 200 € par m<sup>2</sup>
- Logements accession aidée : 240 € par m<sup>2</sup>
- Logements accession libre : 400 € par m<sup>2</sup>
- Logements dans le bâti existant : 500 € par m<sup>2</sup>
- Commerces dans le bâti existant : 500 € par m<sup>2</sup>
- Activités professionnelles : 170 € par m<sup>2</sup>

- Par surface cédée : il y a lieu d'entendre la surface de l'ensemble des droits à construire mis en œuvre par la ville, substitué ou sous-acquéreur, après modification du PLU et obtention d'autorisations de construire,
- Par actualisation il y a lieu d'entendre l'indexation des valeurs ci-dessus par mètre carré du programme initial à compter de ce jour en fonction de la variation de l'indice national du bâtiment TP01, tel qu'il est établi par le Ministère de l'Economie et des Finances et publié au Bulletin Officiel de la Concurrence, par application à la somme due du rapport :

$$\frac{I}{I_0}$$

Dans lequel :

$I_0$  : dernier indice connu à ce jour soit 697,7 (Février 2012)

$I$  : dernier indice connu 15 jours avant la date du jour de la signature de l'acte authentique.

En cas de désaccord entre les Parties sur la mise en œuvre de ce calcul, celles-ci s'en remettront à un tiers expert, qui interviendra sur le fondement de l'article 1592 du Code Civil. Ce tiers-expert sera nommé d'un commun accord ou, à défaut d'accord sur son identité, par Monsieur le président du Tribunal de Grande Instance, saisi par la partie la plus diligente. Les frais de celui-ci seront supportés par la Partie dont le calcul était erroné.

Il ne sera pas fait application de cette indexation pour la valeur au mètre carré de logements sociaux qui ne suit pas, en règle générale, l'évolution du marché de l'immobilier.

### **3°/ Dispositions communes**

La présente stipulation de complément de prix sera transmise à tout sous-acquéreur de la ville de MONTPELLIER mais cessera de s'appliquer après la vente de tout ou partie des terrains à un acquéreur-constructeur qui mettra en œuvre un projet de construction sur la base des règles du Plan Local d'Urbanisme et d'un permis de construire devenu définitif.

La ville de MONTPELLIER, ou tout aménageur titré par cette dernière sur les biens objets des présentes, s'engage :

a) - à notifier par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception à l'Etat dans les quinze (15) jours de leur signature :

- tout acte de Mutation ou promesse de Mutation ;
- tout acte de cession de parts ou promesse de cession de parts et son annexe sur la méthode de valorisation des parts indiquant la valorisation retenue pour l'Immeuble.

- b) - à communiquer annuellement à l'Etat un tableau dans lequel figureront :
  - Les références des actes de vente,
  - La Surface de plancher cédée, ou droit à construire mis en œuvre par la Commune de MONTPELLIER, ou son substitué ou sous-acquéreur,

- L'affectation de cette Surface de plancher
- La copie du ou des permis de construire et leurs modificatifs,

Domicile à cet effet étant élu à la Direction Régionale des Finances Publiques de l'Hérault, Service France Domaine.

Considérant que l'éventuel dépassement de droits à construire ou la modification dans le programme de construction ne pourraient être connus qu'en fin d'opération, les parties conviennent de faire un point d'étape quinquennal. Ces points de situation seront provoqués à l'initiative de la partie la plus diligente.

En tout état de cause lors de la dernière mutation, qui devra intervenir dans les quinze ans des présentes, et après établissement de l'éventuel complément de prix, la ville de MONTPELLIER sera tenue de le régler à l'Etat, dans les quatre vingt dix jours.

Chaque complément de prix fera l'objet d'un avenant par acte authentique attestant de son paiement par la ville de MONTPELLIER, ou son délégataire agissant pour son compte, frais y afférents compris, et sera payable comptant le jour de la signature de l'avenant. Etant bien entendu que la ville de MONTPELLIER restera à l'égard de l'Etat le seul interlocuteur et garant du règlement des éventuels compléments de prix.

La présente clause ne pourra jamais avoir pour effet de remettre en cause la validité de la présente vente, le prix principal ou toute autre clause de la présente vente.

La présente clause ne pourra en aucun cas entraîner une diminution du prix ou remboursement d'une partie du prix de vente.

Le Notaire Soussigné requiert expressément le conservateur des hypothèques de publier la présente clause. »

**Etant ici précisé que lesdites obligations ne sont pas opposables au PRENEUR aux présentes.**

Une copie authentique de cet acte a été publiée au 1er bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 11 avril 2012, volume 2012P, numéro 7467.

Cet acte a été suivi d'une attestation rectificative valant reprise pour ordre en date du 7 mai 2012, publiée au premier bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 10 mai 2012, volume 2012P, numéro 8991.

Aux termes dudit acte de vente, il a été précisé ce qui suit, ci-après littéralement rapporté, savoir :

« Aux termes d'une décision du Ministère de la Défense en date du 29 mars 2012 dont l'original est demeuré ci-annexée après mention (**Annexe 3**), il résulte ce qui suit:

- Il a été constaté l'inutilité des **BIENS** objets des présentes aux services de l'Armée,
- Le déclassement de la partie des **BIENS** objets des présentes dépendant du domaine public de l'Etat, et leur remise à France Domaine,
- Pour le reste des **BIENS** comme dépendant du domaine privé de l'Etat, leur remise à France Domaine,
- Et l'autorisation de vendre aux charges et conditions essentielles stipulées aux termes des présentes. »

**Antérieurement**, les BIENS appartiennent à l'Etat Français à la suite des actes suivants :

1– aux termes d'un acte administratif reçu par Monsieur le Préfet de l'Hérault le 25 mars 1889 et transcrit au 1er bureau des hypothèques de Montpellier le 8 mai 1889 volume 1231 numéro 93,

L'Etat a acquis de la Ville de Montpellier, à titre d'échange, les parcelles sises sur la commune de Montpellier et alors cadastrées section H au lieudit "faubourg Saint Barthélémy" sous les numéros 416 à 422, 424, 435 et 436, 438, 442, 444 et 445 pour une contenance totale de vingt-quatre hectares soixante-dix-neuf ares et quatre-vingt-dix centiares

Cet échange a eu lieu sans soulte de part ni d'autre.

La remise effective des immeubles à l'Etat a été réalisée le 12 mars 1892.

2 – Une partie de l'ensemble immobilier appartenait à l'État pour se l'être fait remettre par la Ville de Montpellier ainsi que cela résulte d'un procès-verbal de remise en date du 12 octobre 1910 portant sur un tènement situé sur la commune de Montpellier et alors cadastré section H sous les numéros 337 à 350 pour une surface de treize hectares soixante dix neuf ares et vingt cinq centiares.

3 – aux termes d'un acte administratif reçu par Monsieur le Préfet de l'Hérault le 2 juillet 1966 et publié au 1er bureau des hypothèques de Montpellier le 28 juillet 1966 volume 3993 numéro 54,

L'Etat a acquis de la Ville de Montpellier, à titre d'échange, l'immeuble édifié sur la parcelle sise sur la commune de Montpellier et alors cadastrée section K numéro 789 et numéro 789bis pour une contenance de soixante et onze ares cinquante centiares .

Cet échange a eu lieu sans soulte de part ni d'autre.

Il a été précisé que les eaux pluviales en provenance de la toiture de l'immeuble cédé par la Ville et acquis par l'Etat se déversaient librement sur un terrain appartenant à la Ville qui acceptait que ces eaux continuent à se déverser sur son terrain.

### **DUREE**

Le présent bail à réhabilitation est consenti et accepté pour une durée de QUARANTE TROIS (43) années entières et consécutives prenant effet prévisionnellement le 1er septembre 2024 pour finir le 31 août 2067.

Il ne peut se prolonger par tacite reconduction.

Avant l'expiration de la durée du bail, les parties pourront convenir entre elles d'une prorogation par un avenant aux présentes.

### **CONDITIONS SUSPENSIVES**

Le présent acte fait l'objet des conditions suspensives stipulées ci-après.

#### **CONDITION SUSPENSIVE DE CONCLUSION D'UNE CONVENTION OUVRANT DROIT A L'AIDE PERSONNALISEE AU LOGEMENT DE L'ARTICLE L 831-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION**

Conformément aux dispositions de l'article L. 252-3 du Code de la construction et de l'habitation, la prise d'effet du présent bail à réhabilitation est subordonnée à la conclusion par le preneur d'une convention de la nature de celle prévue à l'article L. 831-1 du même code dont la date d'expiration devra être identique à celle du présent bail.

Cette condition suspensive devra être réalisée **au plus tard au 1<sup>er</sup> septembre 2024.**

La constatation de la réalisation de la condition suspensive fera l'objet d'un acte complémentaire à recevoir par le notaire soussigné dans le mois de la signature de la convention prévue à l'article L. 831-1 du Code précité, par le preneur, à sa requête et à ses frais,

Tous pouvoirs sont conférés par les parties à cet effet à tout clerc ou collaborateur du notaire soussigné. Cet Acte complémentaire sera publié au fichier



immobilier.

La réalisation de la condition résultera de la production, par le preneur, de la copie de la convention signée.

Les parties pourront, d'un commun accord et exprès, modifier le délai de la réalisation de la présente condition suspensive, pour autant que cet accord intervienne durant les cinq mois de ce jour.

A défaut de production de la convention prévue à l'article L. 831-1 du Code de la construction et de l'habitation dans le délai ci-dessus prévu, la condition suspensive sera défaillie ; cette défaillance fera l'objet d'un acte complémentaire constatant l'anéantissement rétroactif du présent bail à réhabilitation. Les parties confèrent tous pouvoirs à tout clerc ou collaborateur du notaire soussigné à l'effet d'établir cet acte complémentaire.

Les parties s'engagent à informer le notaire soussigné et le notaire participant, de la réalisation ou de la défaillance de la présente condition suspensive dans le mois du délai imparti pour sa réalisation.

**CONDITION SUSPENSIVE D'ABSENCE DE RECOURS ET DE DEFERE PREFECTORAL CONTRE LA DELIBERATION AUTORISANT LA CONCLUSION DU PRESENT ACTE**

Le présent bail est par ailleurs consenti sous la condition suspensive de ce que la délibération du conseil municipal numéro +++ du +++ précitée, ne fasse l'objet :

- d'aucun recours ni de déféré préfectoral en application de l'article L. 2131-6 du Code général des collectivités territoriales,
- d'aucune demande en déféré préfectoral sur le fondement de l'article L. 2131-8 du code précité,
- d'aucun retrait dans les quatre (4) mois de la décision, en application de l'article L. 242-1 du Code des relations entre le public et l'administration.

Cette condition devra être réalisée au plus tard le 1<sup>er</sup> septembre 2024. Sa réalisation résultera de la confirmation de l'absence de retrait par le bailleur, outre la production par lui d'une attestation de non-recours contentieux émanant du Tribunal administratif compétent.

La réalisation ou la défaillance de cette condition sera constatée aux termes de l'acte complémentaire précité.

Les parties s'engagent à informer le notaire soussigné et le notaire participant, de la réalisation ou de la défaillance de la présente condition suspensive dans le mois du délai imparti pour sa réalisation.

**CONDITION SUSPENSIVE DE PRODUCTION DU DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE COMPLET**

La réalisation des présentes est soumise à la condition suspensive stipulée dans l'intérêt commun des parties, de production par le bailleur du dossier de diagnostic technique complet dans le délai de trois mois à compter de ce jour.

Ce dossier de diagnostic technique complet devra intégrer, savoir :

- le dossier technique amiante,
- le diagnostic de performance énergétique,
- le diagnostic termites,
- l'état des risques et pollutions,

La transmission desdits rapports de diagnostic devra confirmer la visite de l'intégralité des locaux du bien objet du bail, par l'expert en diagnostics immobiliers.

En l'absence de l'un de ces diagnostics obligatoires en cours de validité, le

bailleur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

Cette condition devra être réalisée dans un délai de trois mois à compter de la signature du présent acte.

L'acte constatant la réalisation des conditions suspensives qui précède, fera état de l'établissement dudit dossier de diagnostic, qui en formera une annexe.

**CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DES AUTORISATIONS D'URBANISME EXECUTOIRES ET DEVENUES DEFINITIVES**

Les présentes sont conclues sous la condition suspensive de l'obtention par le Preneur :

- d'une décision expresse de non-opposition aux déclarations préalables ayant pour objet la réalisation des travaux portant sur les bâtiments A et B,
- d'un arrêté de permis de construire exprès ayant pour objet les travaux de réalisation des locaux vélos et poubelles des bâtiments A et B,
- d'un arrêté de permis de construire exprès ayant pour objet les travaux de réhabilitation portant sur le bâtiment C,

Le tout, purgées de tout recours, de tout retrait et de tout déféré préfectoral, au plus tard le 1<sup>er</sup> septembre 2024.

Il est précisé que la condition susvisée est stipulée dans l'intérêt exclusif du Preneur, et qu'il pourra y renoncer, en cas de défaillance de cette condition dans le délai ci-dessus fixé

**CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DE FINANCEMENTS**

Les présentes sont conclues sous la condition suspensive de l'obtention, par le Preneur, des financements suivants :

- Prêt n°1 : PLS, de la Caisse des Dépôts, d'un montant de minimum 4.632.534,00 euros pour une durée maximale de 40 ans à taux variable du livret A + 1,11%.
- Prêt n°2 : PHARE d'un montant minimum de 4.450.866,00 euros pour une durée de 35 ans,

Au plus tard Le 1<sup>er</sup> septembre 2024.

Il est précisé que la condition susvisée est stipulée dans l'intérêt exclusif du Preneur, et qu'il pourra y renoncer, en cas de défaillance de cette condition dans le délai ci-dessus fixé

**CONDITION SUSPENSIVE D'ABSENCE DE SERVITUDES**

Les présentes sont conclues sous la condition suspensive, au jour de la signature de l'Acte complémentaire, de l'absence de servitudes autres que celles dont il est le cas échéant fait état sous l'article « Servitudes » des présentes, susceptibles de modifier notablement la configuration des lieux et le proche environnement de l'Ensemble Immobilier, de le déprécier gravement, d'entraîner des surcoûts de fonctionnement ou encore susceptibles d'empêcher la réhabilitation projetée

**CONDITION SUSPENSIVE D'ABSENCE DE CHARGES HYPOTHECAIRES**

Les présentes sont conclues sous la condition suspensive de l'absence de charges hypothécaires et des créances garanties par la loi au jour de l'Acte complémentaire, ou à l'accord des créanciers permettant de reporter ces inscriptions sur les seuls droits du Bailleur.

Dans l'hypothèse où des inscriptions seraient révélées, le Bailleur supportera les frais de mainlevée, rapportera les certificats de radiation desdites inscriptions dans le délai de TROIS (3) mois de la signature de l'Acte complémentaire.

## **CONDITIONS**

### **JOUISSANCE**

Le **PRENEUR** jouira des immeubles loués en les prenant tels qu'ils sont au jour de la signature du présent bail, le preneur connaissant parfaitement les lieux pour en être locataire en vertu de la convention du 24 juillet 2012 et de son avenant du 22 août 2023. Il fera son affaire personnelle des servitudes tant de droit public que de droit privé pouvant grever l'immeuble, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe.

### **SITUATION LOCATIVE**

Le Bailleur déclare que l'immeuble fait d'ores et déjà l'objet d'une convention d'occupation au profit de la CDCHS, Preneur aux présentes, que les parties conviennent de résilier au jour de la réalisation des conditions suspensives du présent acte ; l'immeuble fait en outre l'objet d'une location par le Preneur au profit du CROUS, les deux conventions étant liées ainsi qu'il a été explicité en l'exposé.

L'immeuble est donc à ce jour occupé par les étudiants désignés par le CROUS. Le Bailleur déclare en avoir parfaite connaissance.

Le Preneur déclare faire son affaire personnelle de la gestion des baux ou convention d'occupation en cours à ce jour par le CROUS, d'éventuelles occupations sans droits ni titres, et de la libération des lieux par ses occupants.

### **SORT DE LA CONVENTION D'OCCUPATION**

#### **Avenant à la convention :**

Les parties conviennent de modifier l'assiette de ladite convention d'occupation, à compter de ce jour, comme suit :

Diminution de l'assiette de la convention d'occupation, en supprimant l'espace à usage de circulation publique matérialisé sous teinte verte au plan joint au Tableau.

En résultat de cette modification, consentie sans indemnité de part ni d'autre, ni de modification de la redevance, la ville de MONTPELLIER récupère l'entière propriété et disposition de cet espace et en assure la gestion sous sa responsabilité à compter de ce jour. De son côté, CDCHS fera son affaire avec le CROUS de la modification de leurs conventions susindiquées en ce qu'elles sont susceptibles de s'appliquer à cet espace.

L'assiette de la convention d'occupation actuelle est, par suite, désormais identique à celle du présent bail à réhabilitation.

#### **Résiliation de la convention d'occupation par suite de la prise d'effet du bail à réhabilitation :**

Les parties conviennent de la résiliation pure et simple de ladite convention d'occupation ainsi modifiée en ce qu'elle s'applique aux biens objets du bail à réhabilitation, à compter de la prise d'effet dudit bail, et ce sans indemnité de part ni d'autre, en sorte que lorsque l'ensemble des conditions suspensives du présent contrat aura été réalisé, le bail à réhabilitation sera substitué de plein droit aux dispositions de la convention d'occupation devenues caduques.

Cette résiliation sera constatée aux termes de l'Acte complémentaire.

### PERIODE INTERMEDIAIRE

Pendant la Période Intermédiaire, le Bailleur s'engage à :

- maintenir la couverture d'assurance multirisque des Biens, par application de la convention d'autorisation d'occupation temporaire du 24 juillet 2012,

- informer sans retard le Preneur de tout changement important qui pourrait affecter les Biens,

- ne consentir aucun droit réel ou personnel sur le Bien Immobilier, de le grever d'une charge quelconque, ou de consentir tout droit d'occupation, nouveau bail, sans l'accord exprès du Preneur ;

- ne pas faire exécuter tous changements, modifications ou autres travaux quelconques susceptibles d'affecter la nature, la consistance ou l'aspect du Bien Immobilier, sauf pour le préserver d'une occupation illicite ;

- de façon générale, gérer ledit Bien Immobilier à tous égards de façon raisonnable et dans le cours normal des affaires et respecter toutes les lois et réglementations applicables à l'Immeuble.

### EMPIETEMENT - USURPATIONS

Le **PRENEUR** 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.

### DESTINATION DES LIEUX

Le **PRENEUR** s'engage à affecter l'immeuble à usage d'habitation, uniquement pour la réalisation d'une résidence étudiante à vocation sociale, dont la gestion pourra être confiée à un tiers pendant toute la durée du bail.

Le preneur déclare à cet effet vouloir concéder la gestion des immeubles objet du présent bail au CROUS par la signature d'une nouvelle convention de location, ce jour concomitamment à la signature des présentes.

Tout changement d'affectation partielle ou totale de l'immeuble devra être soumis à l'agrément express du bailleur. En cas d'agrément, le changement sera constaté en un avenant au présent acte.

Cette sollicitation devra être effectuée par lettre recommandée avec accusé de réception auprès du bailleur. Le Bailleur aura un délai de 6 (six) mois pour se prononcer suivant la date de réception de la demande. Le silence gardé du Bailleur vaut refus de la demande de changement d'affectation.

### AFFICHAGE SUR LES MURS ET BATIMENTS

L'affichage sur les murs et les bâtiments est réservé au **PRENEUR** pour ses propres productions.

### TRAVAUX DE REHABILITATION - TRAVAUX D'EQUIPEMENT ET DE FINITIONS

Le **PRENEUR** prend l'engagement de réaliser dans l'immeuble, à ses frais exclusifs, les travaux de réhabilitation aux fins exclusifs de mise aux conditions modernes de vie d'une résidence étudiante à vocation sociale (en vue de sa location à des étudiants par un tiers gestionnaire). Ces travaux auront notamment pour objet, savoir : l'engagement d'un programme estimatif de travaux de 5.822.872,00 EUR HT pour la réhabilitation des trois bâtiments existants, ci-dessus plus amplement désignés visant notamment à améliorer leur performance thermique, à mettre les logements aux normes actuelles de confort et à développer des espaces communs.

Le coût global prévisionnel de l'opération étant estimé à **9.083.400,00 EUR TTC** pour une durée d'amortissement de 43 ans.

Le tout conformément au descriptif provisoire des travaux (sous réserve des appels d'offres) établi par le Preneur en date du 20 février 2024, dont un exemplaire est **annexé**.

### **Annexe n°11**

Les parties se sont accordées pour retenir les éléments ci-dessus comme

décrivant et estimant suffisamment les travaux d'amélioration, nonobstant les dispositions de la circulaire du Ministère de l'Équipement numéro 91-09 du 28 janvier 1991.

Ces travaux devront être effectués selon les règles de l'art en matière de réhabilitation et d'après les normes de sécurité et d'environnement en vigueur.

**Les parties précisent par ailleurs avoir convenu des modalités de réalisation et d'imputation des frais afférents aux travaux et à la gestion des accès (portails, portillons, clôtures), voiries, espaces verts et éclairages, et ainsi que réseaux divers, dans le Tableau ci annexé.**

#### Délai

Ces travaux devront être débutés au plus tard en septembre 2024 pour se terminer au plus tard en septembre 2026 sauf causes légitimes de suspension de délai.

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

Sont notamment considérés comme causes légitimes de report de délai d'exécution des travaux, les événements suivants :

- intempéries prises en compte par la Caisse du Bâtiment et des Travaux Publics, empêchant les travaux ou l'exécution des "Voies et Réseaux Divers" (V.R.D) selon la réglementation des chantiers du bâtiment ;
- grève générale ou partielle affectant le chantier ou les fournisseurs ;
- retard résultant du règlement ou de la liquidation judiciaire des ou de l'une des entreprises ;
- retard provenant de la défaillance d'une entreprise (la justification de la défaillance pouvant être fournie par le **PRENEUR** au **BAILLEUR** au moyen de la production du double de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par le maître d'œuvre du chantier à l'entrepreneur défaillant) ;
- retards entraînés par la recherche et la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à une entreprise défaillante ;
- retards provenant d'anomalies du sous-sol (telle que présence de source ou résurgence d'eau, nature du terrain hétérogène aboutissant à des remblais spéciaux ou des fondations particulières, découverte de site archéologique, de poche d'eau ou de tassement différentiel, tous éléments de nature à nécessiter des fondations spéciales ou des reprises, ou en cas de pollution des sols) et, plus généralement, tous éléments dans le sous-sol susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation ;
- injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux, à moins que ces injonctions ne soient fondées sur des fautes ou des négligences imputables au **PRENEUR** ;
- troubles résultant d'hostilités, cataclysmes, accidents de chantier ;
- épidémies ou pandémies amenant tant l'autorité publique que les entreprises participant directement ou indirectement au chantier à prendre des mesures sanitaires liées à la protection des personnes ;
- retards imputables aux compagnies cessionnaires ;
- retard lié à la non libération des bâtiments aux dates ci-dessus visées empêchant par voie de conséquence le Preneur de réaliser les travaux objet du présent Bail, par la production de tout justificatif de retard de libération des lieux produit par le Gestionnaire au Preneur ;
- retard lié à l'obtention de la ou des autorisation(s) d'urbanisme nécessaire(s) à la réalisation des travaux ci-dessus visés, sous réserve de la justification d'un dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme au plus tard le 29 mars 2024 pour l'emprise des bâtiments A et

B, et le 30 avril 2024 pour l'emprise du bâtiment C empêchant le début des travaux en septembre 2024.

- retard lié à l'obtention du caractère définitif de la ou des autorisations (s) d'urbanisme obtenue(s), laquelle ou lesquelles devront être purgées(s) de tout recours, tout retrait administratif et déferé préfectoral empêchant le début des travaux en septembre 2024
- retard lié au caractère infructueux d'un appel d'offres, le preneur étant soumis au Code de la commande publique pour la passation de ses marchés de travaux (au sens de l'article L. 1111-2 dudit code).

Ces différentes circonstances auront pour effet de retarder la livraison du bien loué d'un temps égal au double de celui effectivement enregistré, en raison de leur répercussion sur l'organisation générale du chantier.

En outre, en cas de report de la date limite de fin de travaux par application des causes légitimes de suspension ci-dessus visées emportant un report d'une année pour la mise à disposition des BIENS au CROUS ou à tout organisme tiers comme prévu ci-dessus, les parties conviennent de se revoir afin de convenir de la nécessité ou non d'établir un avenant aux présentes à l'effet d'allonger la durée du présent BAR.

#### **Equipements et finitions**

Le **PRENEUR** s'oblige également dans le délai ci-dessus :

- à installer dans les locaux loués les éléments d'équipement qui leur seront propres et prévus au document descriptif de référence ainsi qu'au Descriptif provisoire de travaux ci-dessus annexé ;
- à effectuer la finition intérieure des locaux loués conformément aux prévisions du même descriptif provisoire de travaux.

#### **Constatation de l'achèvement**

Les parties devront constater l'achèvement dans un document écrit, daté et signé par elles constatant l'exécution des travaux nécessaires à l'utilisation de l'immeuble conformément à la destination sus-indiquée, ainsi que l'exécution des éléments d'équipement et l'accomplissement des finitions.

A défaut d'accord entre elles, un expert sera désigné par le président du Tribunal judiciaire à la requête de la partie la plus diligente.

Le tout sauf à tenir compte de ce qui est indiqué ci-après relativement aux travaux de parachèvement.

#### **Parachèvement**

Le **PRENEUR** disposera des délais normaux compatibles avec la nature des ouvrages et plantations pour parachever l'aménagement du terrain extérieur à l'immeuble.

#### **Conformité**

Le **PRENEUR** s'oblige à faire toute diligence pour obtenir dans les plus brefs délais la justification de la conformité des travaux effectués.

#### **Dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage**

Un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage sera remis par le coordonnateur au **BAILLEUR** et au **PRENEUR** dans les trois (3) mois de la réception des travaux. Un exemplaire de ce dossier sera déposé au rang des minutes de l'office notarial dénommé en tête des présentes.

#### **SORT DES TRAVAUX REALISES EN FIN DE BAIL**

Conformément aux dispositions de l'article L 252-1 du Code de la construction et de l'habitation, les améliorations ainsi réalisées resteront acquises en fin de bail au **BAILLEUR** sans indemnité.

#### **MISE AUX NORMES DES BATIMENTS**

De convention expresse, le **PRENEUR** sera tenu, pendant le bail et ses éventuelles prorogations, d'effectuer les travaux rendus nécessaires par la mise en conformité des installations et des bâtiments avec les règles de protection des personnes et de l'environnement imposées par l'autorité administrative.

#### **ASSURANCES RELATIVES AUX LOCAUX**

a) Obligations pour **LE PRENEUR** : le **PRENEUR** devra, pendant le cours du bail, assurer pour une somme suffisante garantissant la reconstruction ou le remplacement :

- 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.

b) Obligation pour le **PRENEUR** de répondre de l'incendie : le **PRENEUR** répond de l'incendie sauf à prouver le cas fortuit, la force majeure ou le vice de construction antérieur aux présentes, ou que le feu ait été communiqué par un immeuble

c) Autres assurances : Le **PRENEUR** sera tenu d'assurer contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux et autres risques, les immeubles objet des présentes auprès d'une compagnie notoirement solvable.

Il devra également contracter une assurance couvrant sa responsabilité civile. Ces assurances seront contractées de manière à permettre à l'identique après réhabilitation, la reconstruction des immeubles ou leur remise en état ou la reconstitution des parties détruites. Le **PRENEUR** justifiera de ces assurances et de l'acquit exact des primes à première demande du **BAILLEUR**.

#### **ASSURANCES RELATIVES AUX TRAVAUX**

##### **Assurance dommages-ouvrage**

En application de l'article L 243-2 du Code des assurances, le **PRENEUR** s'engage à souscrire dès avant le début des travaux une assurance "dommages-ouvrage" auprès d'une compagnie agréée, et à en justifier au **BAILLEUR**, **au plus tard pour le jour de l'ouverture du chantier**.

Le **PRENEUR** devra pouvoir justifier du caractère effectif de cette police d'assurance, au moyen de la quittance des primes afférentes, qu'elles soient provisionnelles ou définitives, durant toute la période au cours de laquelle le bien relèvera de la garantie décennale.

A défaut, le **PRENEUR** ne pourra commencer les travaux, et ce report ne pourra repousser d'autant la date ci-dessus fixée pour la fin des travaux.

##### **Assurance de responsabilité**

Le **PRENEUR** s'engage à souscrire, conformément aux articles L 241-1 et L 242-2, 2ème alinéa du Code des assurances, une assurance responsabilité décennale de constructeur non réalisateur, auprès d'une compagnie agréée et à en justifier au Bailleur à compter de l'ouverture de chantier.

Le **PRENEUR** devra pouvoir justifier du caractère effectif de cette police d'assurance, au moyen de la quittance des primes afférentes, qu'elles soient provisionnelles ou définitives, durant toute la période au cours de laquelle le bien relèvera de la garantie décennale.

Le **PRENEUR** s'oblige en outre à transmettre au **BAILLEUR**, la liste des entreprises et maîtres d'œuvre avec les références de leurs contrats d'assurance responsabilité.

#### **PERTE PARTIELLE OU TOTALE DES LOCAUX**

A compter de la prise d'effet du bail :

En cas de sinistre entraînant la destruction totale ou partielle du bien loué, ou le rendant impropre à son occupation, les parties ont convenu de ce qui suit :

- le preneur aura la faculté de procéder à la reconstruction à l'équivalent du bien sinistré au moyen des primes à recevoir de sa compagnie d'assurances,
- dans le cas où le preneur déciderait de ne pas procéder à la reconstruction du bien sinistré, il s'oblige à reverser le montant de la prime à percevoir de sa compagnie d'assurances au titre dudit sinistre, et à subroger le bailleur dans tous ses droits en vertu dudit contrat d'assurances, afin de permettre à ce dernier à son choix, de faire reconstruire le bien sinistré ou de percevoir les primes
- dans le cas où le sinistre ne serait que partiel, le preneur aura les mêmes facultés que dessus ;

Dans le cas ci-dessus indiqué et si le preneur décide de ne pas reconstruire le bien sinistré, les parties conviennent de se revoir afin de déterminer les suites à donner au présent bail et notamment la possibilité de la réduction de l'emprise du bail aux immeubles non sinistrés, aux termes d'un avenant à recevoir par le notaire soussigné pour les besoins de la publicité foncière.

#### **CHANGEMENT DES LOCAUX - CONSTRUCTIONS OU AMELIORATIONS NON PREVUES AUX PRESENTES**

Le **PRENEUR** ne peut opérer dans les locaux de changements pouvant en diminuer la valeur ou en changer la destination telle qu'elle est définie aux présentes.

Il ne peut effectuer sur le fonds, sans l'autorisation du **BAILLEUR**, des constructions et améliorations non prévues aux présentes.

A défaut, ce dernier pourra exiger la remise en état des lieux, aux frais du **PRENEUR**, dans la mesure où ces travaux menaceraient la sécurité des locaux ou leur bon fonctionnement. L'absence de manifestation du **BAILLEUR** ne donnera aucun droit à indemnité au **PRENEUR**.

#### **DROIT D'ACCESSION**

Le **PRENEUR** profite du droit d'accession pendant toute la durée du bail.

#### **SERVITUDES**

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

Aux termes d'un acte reçu par maître André BONNARY, le 6 avril 2012, ont été consenties les servitudes ci-après littéralement rapportées :

#### **« CONSTITUTION DE SERVITUDES**

*Il est constitué, au profit du fonds dominant, grevant le fonds servant les servitudes ci-après indiquées :*

#### **FONDS DOMINANT**

*Propriétaire du fonds dominant : Etat Français*

*Désignation : Sur la commune de MONTPELLIER (Hérault), un immeuble cadastré **section HZ numéro 90** d'une superficie de cinquante neuf ares cinquante centiares (5950 m<sup>2</sup>) et **section HZ numéro 240** d'une superficie de un hectare trente deux ares onze centiares (13.211 m<sup>2</sup>)*

#### **FONDS SERVANT**

*Propriétaire du fonds servant : Commune de Montpellier*

*Désignation : Sur la commune de MONTPELLIER (Hérault), un immeuble cadastré **section HZ numéro 241** d'une superficie de vingt deux hectares douze ares douze centiares (221.212 m<sup>2</sup>)*

*Effet relatif :*

***Fonds dominant :** Les parcelles appartiennent à l'Etat, en vertu :*



- D'un acte administratif d'échange reçu par le préfet de l'Hérault en date du 25 mars 1889 transcrit au 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 8 mai 1889 volume 1231 numéro 95
- D'un acte administratif d'échange reçu par le préfet de l'Hérault en date du 2 juillet 1966, publié au 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 26 juillet 1966 volume 3993 numéro 54
- D'un acte administratif d'acquisition antérieur au 1<sup>er</sup> janvier 1956.

Etant précisé que la parcelle HZ 240 provient de la division d'un plus grand corps cadastré section HZ numéro 58 pour une contenance de vingt trois ares quarante quatre ares vingt trois centiares (234.423 m<sup>2</sup>) qui a fait l'objet d'une division donnant la parcelle HZ 240 et la parcelle HZ 241 d'une superficie de vingt deux hectares douze ares douze centiares (221.212 m<sup>2</sup>) .

**Fonds servant :** Acquisition aux termes des présentes, dont une copie authentique sera publiée au 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques de Montpellier.

#### **14.1. Servitude de passage piétons et divers véhicules pour les services d'urgence et de secours**

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage en tous temps et heures à pieds et avec tous véhicules.

Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leurs ayants-droit et préposés, à leur famille, pour leurs besoins personnels et professionnels.

Ce droit de passage s'exercera exclusivement sur une bande de terrain matérialisée en hachures mauves sur le plan dénommé "plan B, servitude de passage incendie" annexé aux présentes après mention (**Annexe 7**).

Ce droit de passage est réservé à l'usage des services d'urgence, de sécurité et/ou de secours tant aux biens qu'aux personnes, aux services de police, aux services d'incendie et de gendarmerie.

Ce droit de passage pourra être exercé tant par des véhicules de tout gabarit que par des piétons

Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas accord entre les parties.

Le propriétaire du fonds servant entretiendra à ses frais exclusifs le passage de manière qu'il soit normalement carrossable en tous temps. Le défaut ou le manque d'entretien le rendra responsable de tous dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et matières transportées, ainsi que de tout retard ou gêne dans la réalisation des services de sécurité pour lesquels est constituée cette servitude.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inadaptée à l'assiette dudit passage ou aux besoins des propriétaires du fonds dominant.

La présente constitution de servitude est consentie à titre gratuit et sans indemnité comme étant une condition des présentes.

Pour la perception du salaire, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros.

#### **14.2. Servitude de passage de réseaux sous-terrain d'eau potable et eaux usées, et d'implantation de compteurs et balises**

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage perpétuel en tréfonds de toutes canalisations tant d'alimentation en eaux que d'évacuation des eaux usées.

Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leurs ayants-droit et préposés, à leur famille, pour leurs besoins personnels et

professionnels.

Ce droit de passage s'exercera :

- en ce qui concerne la servitude d'adduction d'eau potable : sur une bande de terrain figurée en hachures mauves sur le plan dénommé "plan A, vente Et servitude de réseaux" annexé aux présentes après mention (**Annexe 8**).

- en ce qui concerne la servitude d'eaux usées : sur une bande de terrain figurée en hachures rouges sur le plan dénommé "plan A, vente et servitude de réseaux" ci-annexé aux présentes après mention (**Annexe 8**).

Ces canalisations sont déjà existantes. Le propriétaire du fonds dominant pourra, à tout moment, faire exécuter sur ces canalisations les travaux nécessaires à leur conservation, leur entretien, leur mise aux normes, leur remplacement, à ses frais exclusifs et par les services compétents selon les règles de l'art, et remettra le fonds servant dans son état primitif dès leur achèvement.

Le propriétaire du fonds dominant assurera l'entretien de ces gaines et canalisations par les seuls services compétents à ses frais exclusifs ainsi que leur remise en état si nécessaire.

L'utilisation de ce passage en tréfonds et les travaux tant d'installation que d'entretien ne devront pas apporter de nuisances au fonds servant. A ce droit de passage en tréfonds s'accompagne également le droit d'implantation de compteurs en surface ou enterrés.

Le propriétaire du fonds servant conserve la pleine propriété du terrain il pourra à tout moment demander un piquetage de l'ouvrage à l'Etat et/ou aux propriétaires successifs.

Le propriétaire du fonds servant s'engage à :

- ne procéder à aucune construction ni dépôts, ni remblais, à aucune plantation d'arbres dans la bande de servitude.
- maintenir à tout moment le libre accès à l'ouvrage.
- limiter à cinquante centimètres la profondeur des végétaux qui pourraient être plantés dans la bande de servitude et d'une façon générale à s'abstenir de tout acte de nature à nuire au bon fonctionnement, à l'entretien et à la conservation des ouvrages.
- à réduire la profondeur des plantations à une profondeur inférieure à cinquante centimètres si la nature du sous-sol (exemple sol rocheux) n'a pas permis d'enfouir les tuyaux plus profondément.
- indiquer la servitude à tout propriétaire successif.
- maintenir en place les bornes ou balises repérant les ouvrages qui pourraient être installées par le propriétaire du fonds dominant auquel il en donne dès à présent l'autorisation.
- signaler à l'Etat et/ou à tout propriétaire successif, au domicile élu aux présentes, au moins dix jours avant leur commencement, toute intention de travaux susceptibles de porter atteinte à la sécurité des réseaux.

La présente constitution de servitude est consentie à titre gratuit et sans indemnité comme étant une condition des présentes.

Pour la perception du salaire, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros.

#### **14.4. Servitude de passage de canalisation sous-terrain d'écoulement des eaux pluviales**

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage d'une canalisation souterraine des eaux pluviales.

Ce droit de passage s'exercera sur une bande de terrain figurée en hachures bleues sur le plan dénommé "plan A, vente et servitude de réseaux" ci-annexé aux présentes après mention (**Annexe 8**).

Le propriétaire du fonds servant conserve la pleine propriété du terrain il

*pourra à tout moment demander un piquetage de l'ouvrage à l'Etat et/ou aux propriétaires successifs.*

*Le propriétaire du fonds servant s'engage à :*

*- ne procéder à aucune construction ni dépôts, ni remblais, à aucune plantation d'arbres dans la bande de servitude.*

*- maintenir à tout moment le libre accès à l'ouvrage.*

*- limiter à cinquante centimètres la profondeur des végétaux qui pourraient être plantés dans la bande de servitude et d'une façon générale à s'abstenir de tout acte de nature à nuire au bon fonctionnement, à l'entretien et à la conservation des ouvrages.*

*- à réduire la profondeur des plantations à une profondeur inférieure à cinquante centimètres si la nature du sous sol (exemple sol rocheux) n'a pas permis d'enfouir les tuyaux plus profondément.*

*- indiquer la servitude à tout propriétaire successif.*

*- maintenir en place les bornes ou balises repérant les ouvrages qui pourraient être installées par le propriétaire du fonds dominant auquel il en donne dès à présent l'autorisation.*

*- signaler à l'Etat et/ou à tout propriétaire successif, au domicile élu aux présentes, au moins dix jours avant leur commencement, toute intention de travaux susceptibles de porter atteinte à la sécurité des réseaux.*

*En cas de détérioration apporté à cette canalisation du fait du propriétaire du fonds servant, ce dernier devra en effectuer à ses seuls frais la réparation sans délai.*

*La présente constitution de servitude est consentie à titre gratuit et sans indemnité comme étant une condition des présentes. »*

**Fin du rappel**

Une copie des plans demeure **annexée**.

**Annexe n°12**

**Il est ici fait observer que les servitudes relatées ci-dessus, compte tenu de leurs emprises, ne grèvent pas le bien objet du présent bail.**

#### **REGIME DES LOCATIONS CONSENTIES PAR LE PRENEUR DURANT LE BAIL ET A LA FIN DU BAIL**

Le **PRENEUR** pourra, pendant la durée du bail et de ses prorogations éventuelles, louer les locaux à l'usage de résidence étudiante à vocation sociale ainsi que renouveler les baux le cas échéant, et ce sous ses seules initiatives et responsabilités. Ces locations prendront automatiquement fin à l'expiration du bail.

Il est ici rappelé que concomitamment à la signature des présentes, est signée une Convention de location avec le CROUS qui sera chargé de la location et gestion de l'Immeuble aux fins de sous-location à des étudiants.

Les Parties déclarent que la location au CROUS par le Preneur constitue une condition déterminante des présentes, et par suite, conviennent qu'en cas de défaillance du CROUS emportant la résiliation de la Convention de location avant le terme des présentes, éventuellement prorogé, le Bailleur, préalablement informé de cette situation par le Preneur par lettre recommandée avec accusé de réception (LRAR), accepte que le CROUS soit remplacé par un autre locataire et d'autre part, pourra proposer un locataire au Preneur dans les six (6) mois suivant la notification de la défaillance du CROUS.

A défaut de proposition de location faite par le Bailleur au Preneur dans le délai ci-dessus, ce dernier disposera d'un délai supplémentaire de six (6) mois pour proposer un locataire au Bailleur à condition qu'il maintienne une vocation sociale de résidence étudiante des Immeubles objets des présentes. Etant ici précisé que ce nouveau locataire pourra être le Preneur lui-même ou l'une des filiales du Preneur.

Au terme du délai, si aucun locataire n'est trouvé, les Parties conviennent de se revoir pour étudier les conséquences de cette résiliation.

Information :

Conformément aux dispositions de l'article L 252-4 du Code de la construction et de l'habitation, six mois avant la date d'expiration du bail à réhabilitation, le **BAILLEUR** peut proposer aux occupants un contrat de location prenant effet à cette date. A défaut, le **PRENEUR** est tenu, au plus tard trois mois avant l'expiration du bail à réhabilitation, d'offrir aux occupants un logement correspondant à leurs besoins et à leurs possibilités. L'occupant qui n'a pas conclu de contrat de location ou accepté l'offre de relogement est déchu de tout titre d'occupation sur le logement à l'expiration du bail à réhabilitation. Au terme du bail à réhabilitation, le **PRENEUR** est tenu de restituer l'immeuble au **BAILLEUR** libre de location et d'occupation.

### **FIN DU BAIL ET ETAT DES LIEUX**

Un état des lieux de sortie sera dressé comme il est dit ci-dessus.

### **ABSENCE D'AUTORISATION D'URBANISME**

Le **PRENEUR** déclare :

- Que la réalisation des travaux de réhabilitation de l'Immeuble ci-dessus visés devront nécessiter l'obtention d'une ou plusieurs autorisation(s) d'urbanisme,
- qu'à ce jour il n'a pas procédé au dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

Le notaire soussigné attire l'attention du **PRENEUR** sur le fait qu'en l'absence de tout permis de construire, il existe un aléa quant à la réalisation de son projet de réhabilitation, ce que le **PRENEUR** reconnaît.

Il requiert en conséquence le notaire soussigné de recevoir le présent Bailsans attendre la délivrance de son (ses) autorisation(s) d'urbanisme.

### **Autorisations :**

Le Bailleur autorise le Bénéficiaire, dans le cadre de la réalisation des travaux objets du présent Bail, à :

- déposer à ses frais toute demande d'autorisation d'urbanisme,
- afficher à ses frais la ou les autorisation(s) d'urbanisme obtenue(s),
- réaliser également à ses frais et sous sa responsabilité tous sondages, études de sol, de sous-sol, tous prélèvements, toutes analyses,
- de réaliser, selon les modalités prévues au Tableau, les raccordements aux réseaux divers .

### **INFORMATION SUR LES TRAVAUX**

Le notaire informe le **PRENEUR** :

- de l'obligation d'affichage du permis de construire sur les lieux des travaux et de la nécessité de faire constater dès le premier jour l'exécution de celle-ci. L'affichage doit être effectué de manière visible de la voie ou des espaces ouverts au public, et ce sur un panneau rectangulaire dont les dimensions doivent être supérieures à quatre-vingts centimètres. Ce panneau doit comporter l'identité du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, la nature du projet, la superficie du terrain, la superficie du plancher hors-œuvre nette autorisée, la hauteur des bâtiments projetés, l'adresse de la Mairie où le dossier peut être consulté ainsi que la mention relative aux délais de recours ainsi qu'à l'obligation de notifier tout recours au bénéficiaire et à l'autorité ayant délivré le permis,
- de ce que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance-construction devra garantir les propriétaires successifs,
- que le permis de construire ne devient définitif que s'il n'a fait l'objet :
  - d'aucun recours devant la juridiction administrative et ce dans le délai de deux mois qui court à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain,

- d'aucun retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance,
- que les travaux doivent être entrepris dans un délai de deux ans à compter de la notification et, passé ce délai, ces travaux ne doivent pas être interrompus plus d'un an. Ce délai est prorogeable une fois d'un an sous certaines conditions. Il peut être porté à trois ans si le permis est délivré avant le 31 décembre 2015,
- qu'aucune action en vue de l'annulation d'un permis de construire n'est recevable à l'expiration de six mois à compter de l'achèvement de la construction,
- qu'il devra effectuer, lors de l'achèvement de la construction, la déclaration d'achèvement des travaux dite "déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT)", document obligatoire permettant de signaler à l'administration l'achèvement des travaux et la conformité de la construction avec le permis de construire et la déclaration préalable,
- de l'obligation qui est faite par les dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances, de souscrire dès avant toute ouverture du chantier de construction et/ou travaux de gros-œuvre ou de second-œuvre, une assurance garantissant le paiement des travaux de réparation des dommages relevant de la garantie décennale, ainsi qu'une assurance couvrant sa responsabilité au cas où il interviendrait dans la construction en tant que concepteur, entrepreneur ou maître d'œuvre, et que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance devra garantir les propriétaires successifs,
- qu'un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage tel que visé par l'article L 4532-97 du Code du travail devra lui être remis par le coordonnateur des travaux lors de la réception de ceux-ci, et que ce dossier devra être transmis, lors de la prochaine mutation au nouveau propriétaire et un exemplaire devra être annexé à l'acte constatant cette mutation,
- qu'il supportera le coût de l'élimination des déchets, s'il en existe, qu'ils soient les siens, ou ceux de producteurs ou de détenteurs maintenant inconnus ou disparus, pouvant se trouver sur les lieux.

Le Code de l'environnement définit le déchet comme étant tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, matériau, produit que son détenteur destine à l'abandon. Le déchet résulte de la simple activité ménagère, mais également d'une activité économique, il peut être inoffensif ou dangereux, il peut se dégrader ou être inerte.

Il exclut, de la réglementation sur les déchets, les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente.

Selon ce Code, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers. L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

#### **ETAT HYPOTHECAIRE**

Un état hypothécaire obtenu à la date de 16 mai 2023, dernier arrêté d'enregistrement, régulièrement prorogé le +++, ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Le Bailleur déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement

#### **DIAGNOSTICS TECHNIQUES**

Le dossier de diagnostics techniques n'a pas été établi à ce jour, et fait l'objet de la condition suspensive qui précède.

## **DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX**

### **Etat des risques**

La production de l'état des risques fait l'objet de la condition suspensive relative au dossier de diagnostic technique.

### **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.

### **Consultation de bases de données environnementales**

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services).
- 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 base de données GEORISQUES,
- La base de données ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement) soumises à autorisation ou à enregistrement, tenue par le ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire.

Une copie de chacune de ces consultations est annexée.

## **PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT**

Il est ici rappelé qu'aux termes de l'acte portant dépôt des pièces de la ZAC du Quartier de la Cité Créative (alors dénommée de l'E.A.I.), reçu aux minutes du notaire soussigné le 9 juillet 2018, ont notamment été déposées les pièces suivantes relatives à la situation environnementale du périmètre de la ZAC :

### **« Cessation d'activité :**

*Notifications adressées par l'exploitant au Contrôleur Général des Armées pour la cessation d'activité du stockage et distribution d'hydrocarbure et de l'atelier de réparation,*

*Bordereau de transmission des mémoires de cessation d'activités au Contrôleur Général des Armées,*

*Note de demande de constitution des dossiers de cessations d'activités établie par l'Etat Major de Soutien de Défense de Lyon (EMSD) adressée à l'EMD pour les installations suivantes, savoir :*

- *le stockage et la distribution d'hydrocarbure, rubrique 1435-3 de la nomenclature,*
- *l'atelier de réparations automobiles, rubrique 2930-1-b de la nomenclature,*
- *les deux forages, rubrique 1110 de la nomenclature, susvisés,*

*Bordereau d'envoi de la notification de cessation d'activité des trois transformateurs contenant du PCB, rubrique 1180-1 de la nomenclature en date des 20 décembre 2000, 10 août et 1er décembre 2005, accompagné du récépissé par le Ministère de la Défense,*

*-Recherche historique de neutralisation, d'enlèvement et de destruction des munitions et des explosifs*

*Attestation par le Ministère de La Défense en date du 14 septembre 2010,*

*Attestation par le Ministère de La Défense en date du 2 novembre 2010,*

*Diagnostiques et études :*

Rapport partiel du diagnostic de l'état du sous-sol, "SCHEMA CONCEPTUEL" par la société HPC ENVIROTEC SA, TECH' IINDUS A, 645 rue Mayor de Montricher, 13854 AIX EN PROVENCE Cedex 3, en date du 16 janvier 2012,

Rapport partiel du diagnostic de l'état du sous-sol, "SCHEMA CONCEPTUEL" par la société HPC ENVIROTEC SA, TECH' IINDUS A, 645 rue Mayor de Montricher, 13854 AIX EN PROVENCE Cedex 3, en date du 16 mai 2012,

Etude réalisée par le cabinet HPC ENVIROTEC, en date du 23 juin 2016, intitulée « Analyse des risques sanitaires résiduels »

Note synthétique établie par le bureau d'étude ANETA relative aux résultats des investigations environnementales des sols du site de l'ancienne caserne Guillaut,

Etude géotechnique préalable Mission G1-PGC (NF 94-500), Caserne GUILLOT, en date du 15 décembre 2014,

Etude géotechnique préalable Mission G1-PGC, (NF 94-500), Caserne GUILLOT-PARC MONTCALM, en date du 10 février 2016,

Etude géotechnique de conception Phase avant-projet, Mission G2-AVP (NF P94-500), Ancienne Caserne, en date du 27 novembre 2017,

#### -Dossier loi sur l'eau

Dossier de déclaration au titre des articles L 214-1 à L 214-6 du Code de l'Environnement portant sur le périmètre de la ZAC EAI,

Courrier en date du 3 août 2017, aux termes duquel la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) de l'Hérault a notamment indiqué ce qui suit :

« Les eaux pluviales de la ZAC de l'EAI ne pourront transiter vers le Lantissargues qu'une fois qu' au moins un des bassins d'écroulement (faisant l'objet d'une autre procédure d'autorisation) sera réalisé »

« De manière provisoire, le raccordement des premiers programmes immobiliers du projet se feront sur les réseaux pluviaux existants dont la gestion relève de la responsabilité de la Métropole de Montpellier. »

Courrier en date du 9 novembre 2017 aux termes duquel MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE a confirmé son accord pour le rejet des eaux pluviales de la ZAC EAI conformément aux éléments figurant dans le dossier Loi sur l'eau de la ZAC et aux principes validés par la DDTM dans son courrier du 8 avril 2016.

Courrier de la DDTM en date du 30 janvier 2018 précisant que le dossier était jugé régulier et qu'il ne serait pas fait opposition à la déclaration,

Récépissé de déclaration. »

Sont par ailleurs littéralement rapportées les clauses insérées aux termes de l'acte d'acquisition du **BAILLEUR** :

«

#### **31.11.1. INSTALLATIONS CLASSEES ET INSTALLATIONS OUVRAGES TRAVAUX ET ACTIVITES**

##### **31.11.1.1. ACTIVITES PASSEES**

Le **VENDEUR** déclare et garantit qu'il n'a pas été exploité d'autre installation soumise à déclaration, enregistrement ou autorisation que celle-ci-après indiquées, savoir:

- le stockage et la distribution d'hydrocarbure, rubrique 1435-3 de la nomenclature, installation n°007,
- l'atelier de réparations automobiles, rubrique 2930-1-b de la nomenclature, installation n°003,
- le forage de l'aire lavage atelier" d'une profondeur de 50 m, rubrique 1110 de la nomenclature, installation n°002,
- le forage de la "place des armées" d'une profondeur de 56 m, rubrique 1110 de la nomenclature, installation n°001,
- trois transformateurs contenant du PCB (dont un, implanté à l'époque sur la parcelle cadastrée section HY numéro 7), rubrique 1180-1 de la nomenclature,

Le **VENDEUR** déclare avoir effectué les diligences suivantes à ce jour:

- Les notifications adressées par l'exploitant au Contrôleur Général des Armées pour la cessation d'activité du stockage et distribution d'hydrocarbure et de l'atelier de

*réparation dont une copie est demeurée ci-annexée aux présentes après mention. (Annexe 31).*

- *Le bordereau de transmission des mémoires de cessation d'activités au Contrôleur Général des Armées dont une copie est demeurée ci-annexée aux présentes après mention. (Annexe 32).*
- *La note de demande de constitution des dossiers de cessations d'activités établie par l'Etat Major de Soutien de Défense de Lyon (EMSD) adressée à l'EMD dont une copie est demeurée ci-annexée après mention, pour les installations suivantes, savoir: (Annexe 33).*
  - *le stockage et la distribution d'hydrocarbure, rubrique 1435-3 de la nomenclature*
  - *l'atelier de réparations automobiles, rubrique 2930-1-b de la nomenclature,*
  - *les deux forages, rubrique 1110 de la nomenclature, susvisés,*
- *Le bordereau d'envoi de la notification de cessation d'activité des trois transformateurs contenant du PCB, rubrique 1180-1 de la nomenclature en date des 20 décembre 2000, 10 août et 1er décembre 2005, accompagné du récépissé par le Ministère de la Défense (Annexe 34)*

*Le VENDEUR déclare et garantit :*

- *que la notification de cessation d'activité qui concerne l'Etat est dérogatoire à celle prévue à l'article 34-1, II du décret n°77-1133 du 21 septembre 1977;*
- *que la notification de cessation d'activité est adressée au Contrôleur Général des Armées et non au Préfet,*
- *que la notification conforme aux dispositions qui s'imposent à l'Etat sera effectuée dans les plus brefs délais pour ce qui concerne l'ensemble des anciennes installations classées autre que celle du transformateur contenant du PCB et qu'il s'oblige à en justifier dans les meilleurs délais auprès de l'ACQUEREUR.*

#### Conséquences de la cessation d'activité

##### 1° Travaux

##### Prescription et exécution

*Le VENDEUR déclare que la cessation d'activité a entraîné des travaux de remise en état du site où l'installation était exploitée, de manière à sauvegarder les intérêts mentionnés à l'article L.511-1 du Code de l'environnement et à ne présenter aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, l'agriculture, la protection de la nature ou de l'environnement, la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.*

*Le VENDEUR déclare et garantit que ces travaux ont été effectués conformément aux prescriptions légales.*

##### 2° Mesures de surveillance du site :

*Le VENDEUR déclare et garantit qu'aucune mesure de surveillance du site n'a été prescrite.*

##### 3° Servitude d'utilité publique :

*A la suite de cette cessation d'activité, le Préfet du département de l'Hérault, n'a pas usé de la faculté prévue à l'article L.515-12 du Code de l'environnement pour instituer des servitudes d'utilité publique afin de protéger les intérêts mentionnés à l'article L.511-1 dudit code.*

##### 4° Information sur les dangers et inconvénients résultant de l'installation -renonciation par l'ACQUEREUR.

*Le VENDEUR déclare et garantit qu'à sa connaissance, les installations ayant été exploitées ne comportent aucun danger ou inconvénient important.*

*L'ACQUEREUR, au moyen des informations ci-dessus fournies par le VENDEUR, se reconnaît averti des activités ayant été exercées sur les terrains objets des présentes et des dangers et inconvénients importants pouvant en résulter.*



### 5° Engagement de l'ACQUEREUR

L'ACQUEREUR s'engage à assumer les travaux de remise en état supplémentaires et toutes mesures de surveillance du site pouvant être prescrites par le Préfet à compter de la signature de l'acte notarié réitérant les présentes.

Il réglera leur coût qui sera remboursé par le VENDEUR dans le cadre de la prise en charge du coût de dépollution ainsi qu'il est ci-après indiqué.

Ces engagements n'excluent pas le recours de l'ACQUEREUR contre tout exploitant antérieur d'une installation classée.

Le notaire soussigné a rappelé aux parties les dispositions de droit commun suivantes en la matière :

- l'exploitant qui met à l'arrêt définitif son installation déclarée doit notifier au préfet la date de cet arrêt au moins trois (3) mois avant celle-ci (C. env., art. R. 512-74, I) et que cette déclaration de cessation d'activité déclenche le contrôle préfectoral de la remise en état du site.
- après mise en demeure du Préfet, les sanctions administratives de l'article L. 514-1 du Code de l'environnement (travaux d'office et ou consignation en pratique) sont à la disposition de ce dernier si celui-ci est confronté à un exploitant qui ne veut pas assumer son obligation de remise en état (Circ., 8 févr. 2007, préc. : BO min. Écologie n° 2007/13, 15 juill. 2007). Les sanctions sont pénales: une peine contraventionnelle (1 500 EUR : C. env., art. R. 514-4, 7°). Quant au non-respect de l'arrêté de mise en demeure de prendre les mesures en question dans un délai déterminé, il expose son auteur à une peine correctionnelle (75 000 EUR / peine de prison de 6 mois au plus : C. env., art. L. 514-11, III).
- Le déclenchement du contrôle préfectoral de la remise en état du site est la déclaration de cessation d'activité et de la possibilité pour l'Administration de prescrire des mesures visant à la remise en état du site.
- La conséquence est que le terrain est susceptible de rester, sans limitation de durée, une installation juridiquement classée, alors qu'il n'y a matériellement plus d'exploitation. Ainsi, même si l'acquéreur réalise d'importants travaux de dépollution, le terrain ne sera plus matériellement pollué, mais le restera juridiquement.
- Le débiteur de l'obligation administrative de remise en état est le dernier exploitant, et s'il a disparu, son ayant droit.

Au cas particulier, la notification de cessation d'activité est adressée au Contrôleur Général des Armées et non au Préfet.

### 33.11.1.2. ACTIVITES ACTUELLES

Aujourd'hui, subsistent les installations suivantes, soumises à la réglementation des installations classées et à la réglementation des installations, ouvrages, travaux et activités:

- un transformateur à huile implanté sur la parcelle cadastrée HZ numéro 1,
- une chaufferie,
- deux forages sur la partie Parc Montcalm.

Le VENDEUR n'a pas été en mesure de produire la déclaration ou enregistrement établie et enregistrée concernant ce transformateur et cette chaufferie. L'ACQUEREUR déclare accepter la situation au regard de cette simple déclaration du VENDEUR, s'étant lui-même assuré de leur existence.

En ce qui concerne le transformateur à huile, propriété d'ERDF, l'ACQUEREUR s'oblige à faire son affaire personnelle des éventuelles démarches administratives, avec le concours éventuel du VENDEUR et se rapprochera d'ERDF sur ce point.

En ce qui concerne la chaufferie, le VENDEUR s'oblige à procéder à la dépose des équipements, notamment la purge de la canalisation de gaz et aux notifications de cessation d'activité et aux démarches d'usage, conformément à la réglementation en vigueur.

En revanche, le VENDEUR a produit à l'ACQUEREUR la fiche de recensement des deux forages ci-annexée après mention (Annexe 35). A l'égard de ces deux forages, l'ACQUEREUR a notifié au VENDEUR aux termes d'un courrier en date du 12 juillet 2010 dont une copie est demeurée ci-annexée (Annexe 36), qu'il conserve ces deux forages et qu'il fait son affaire de leur mise en conformité dans les délais légaux.

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle de toutes démarches de déclaration de

cession requises auprès de la Direction Régionale de l'Environnement en ce qui concerne le transformateur. Le **VENDEUR** déclare et garantit de son côté qu'il contribuera à ces démarches en tant que de besoin.

### **33.11.2. POLLUTION**

#### **33.11.2.1. Diagnostic DE L'ETAT DU SOUS-SOL dit "SCHEMA CONCEPTUEL" en date du 4 AVRIL 2012**

Les notaires soussignés et participant ont rappelé dès le 29 février aux parties la nécessité de procéder à des investigations exhaustives quant à la pollution des terrains objets des présentes.

Le **VENDEUR** a fait établir un diagnostic de l'état du sous-sol, dénommé ci-après "SCHEMA CONCEPTUEL " par la société HPC ENVIROTEC SA, TECH' IINDUS A, 645 rue Mayor de Montricher, 13854 AIX EN PROVENCE Cedex 3, dont le rapport partiel en date du 4 avril 2012 est demeuré ci-annexé aux présentes après mention (**Annexe 37**)

Une copie de ce rapport est demeurée ci-annexé après visa des parties.

L'**ACQUEREUR** déclare en avoir pris parfaite connaissance pour en avoir reçu un exemplaire dès avant ce jour.

Le **VENDEUR** déclare qu'en raison des délais qu'il a souhaité tenir pour la réitération des accords de vente, cette étude n'est que partielle tant dans son étendue périmétrique que dans son champs d'investigation.

Cette étude fera l'objet des compléments nécessaires après la signature des présentes.

Les compléments de ce schéma conceptuel seront alors notifiés sans délai par le **VENDEUR** à l'**ACQUEREUR**.

#### **33.11.2.2. Recherche historique de neutralisation, d'enlèvement et de destruction des munitions et des explosifs- attestations par le Ministères de La Défense en date des 14 septembre et 2 novembre 2010**

En application des dispositions des articles 2 et 5 du Décret n°76-225 du 4 mars 1976, le Ministre de La Défense, par délégation, a établi suite aux recherches effectuées, deux attestations, savoir:

Une attestation en date du 14 septembre 2010 n°5280 dont l'original est demeurée ci-annexée après mention (**Annexe 38**) dont il résulte ce qui suit par extrait rapporté:

"le général de corps d'armée André HELLY, gouverneur militaire de Lyon, commandant la région terre Sud-Est et officier de la zone défense Sud-Est certifie que les immeubles dénommés:

"(...)

"Parc Montcalm, situé sur la Commune de MONTPELLIER, immatriculé au site CHORUS sous le n°158761 et enregistré au fichier G2D sous le n°340.172.019 F

"(...)

"Ont fait l'objet d'un examen au regard des opérations mentionnées à l'article 2 "du décret précité.

"Des recherches historiques ont été menées en liaison avec les archives "départementales et communales, qui ont indiqué que les emprises "susmentionnées n'ont pas fait l'objet de bombardement et qu'il "n'y pas été enfoui de munitions ou autres engins explosifs.

"En conséquence, cette emprise peut faire l'objet d'une aliénation.

"(...)"

Une attestation en date du 2 novembre 2010 n°6359 dont l'original est demeurée ci-annexée après mention (**Annexe 39**) dont il résulte ce qui suit par extrait rapporté:

"le général de corps d'armée André HELLY, gouverneur militaire de Lyon, commandant la région terre Sud-Est et officier de la zone défense Sud-Est certifie que les immeubles dénommés:

"(...)

"Pavillon des Chasseurs situé sur la Commune de MONTPELLIER, immatriculé au site CHORUS sous le n°158834 et enregistré au fichier des armées sous le n°340.172.023 J

"a fait l'objet d'un examen au regard des opérations mentionnées à l'article 2 "du

décret précité.

"Des recherches historiques ont été menées en liaison avec les archives départementales et communales, qui ont indiqué que les emprises "susmentionnées n'ont pas fait l'objet de bombardement et qu'il "n'y pas été enfoui de munitions ou autres engins explosifs.

"En conséquence, cette emprise peut faire l'objet d'une aliénation.

"(...)"

### **33.11.2.3. Charge conventionnelle du coût de dépollution et de remise en état du site en vue du changement d'affectation.**

Nonobstant les obligations administratives de remise en état du site et de la charge à qui elle incombe vis-à-vis de la Préfecture, savoir l'ancien exploitant et s'il a disparu son ayant droit, les parties sont expressément convenues que le coût de dépollution incombera définitivement au **VENDEUR**.

De droit, se trouvent exclues de cette obligation les pollutions consécutives à des phénomènes naturels, les pollutions dont la source est située à l'extérieur de l'emprise vendue, et les pollutions dont les causes sont nées postérieurement à la date de signature des présentes

Pour la mise en jeu de cette clause, les parties sont convenues de prendre en considération le cas d'une pollution révélée par le schéma conceptuel partiel produit aux présentes et ses compléments (1°) et la découverte ultérieure fortuite d'une pollution (2°).

#### **1°) Pollution révélée par le schéma conceptuel partiel et ses compléments :**

Il ressort du schéma conceptuel partiel produit aux présentes ce qui suit:

- **En ce qui concerne le site du Parc Montcalm:**  
« (...) Les résultats d'analyses au laboratoire ont ainsi permis de mettre en évidence les éléments suivants :
  - la présence de teneurs ponctuelles dépassant notablement le bruit de fond en ETM au droit du site (en cuivre, en cadmium, plomb et zinc),
  - la présence de teneur significative en benzo(a)pyrène en partie Est du site (W17),
  - des teneurs faibles voire inférieures aux seuils de quantification analytique en les autres substances analysées (HC C5-C10 et C10-C40, HAP, BTEX, COIIV et PCB) pour l'ensemble des échantillons analysés,
  - l'absence d'impact sur l'air du sol avec des teneurs inférieures aux seuils de quantification analytique du laboratoire pour l'ensemble des substances analysées. (...) »

#### **En ce qui concerne le site de la Caserne de Guillaud**

- « (...) Les investigations (...) ont permis de mettre en évidence les éléments suivants :
  - la présence de remblais observés sur l'ensemble du site jusqu'à au moins 4,3 m de profondeur sur certains sondages (refus avant atteinte du terrain naturel), ces remblais intégrant ponctuellement des matériaux exogènes (briques, plastique, bois, résidus de brûlage, ferraille et/ou verre),
  - la présence ponctuelle d'odeurs au droit des sondages suivants:
    - \*Partie Ouest:
      - S31 (ateliers: menuiserie, serrurerie...): odeur suspecte légère à moyenne entre 0,7m et 2,2m de profondeur,
      - S33 (stockage de déchets divers): odeur légère suspecte entre 1,5 et 2,0 m de profondeur,
      - S44 (fosses de visite et activité de réparation de véhicules): odeur forte d'hydrocarbures entre 0,3 et 0,8 m de profondeur,
      - S47 (emplacement d'un ancien déshuileur): odeur moyenne d'hydrocarbures, associée à des matériaux de couleur noire, entre 0,4 et 0,5 m de profondeur,
      - \*Bordure Ouest: S37 et S39/2 (emplacement des anciennes aires de distribution de carburant): odeurs moyennes d'hydrocarbures entre 1,8 et 3,5 m de profondeur,
    - la présence ponctuelle de matériaux de couleur noire, gris/noir ou marron/noir (absence d'odeur notable) au droit des sondages suivants:
      - \*Partie Nord-Est: S07 (ancienne chaufferie FOD) entre 0,0 et 0,5 m de profondeur,
      - \*Partie Nord: S18 (halle de stockage divers) entre 0,9 et 1,1 m et entre 1,5 et 1,6m de profondeur,
      - \*Partie Ouest: S45 (fosses de visite et activité de réparation de véhicules) entre 0,25 et 1,2 m de profondeur,
      - \*Partie centrale: S51 (répartition aléatoire) entre 0,2 et 0,6 m de profondeur, S56 (ancienne chaufferie FOD) entre 0,7 et 2,1 m de profondeur,

*\*Bordure Sud-Ouest: S12 (soute à munitions) entre 0,0 et 0,8 m de profondeur.(...)*

*(...)Remarques: ces constats seront à mettre en parallèle avec les résultats d'analyses et ne peuvent être exploités seuls.*

*Ces constats ont permis d'orienter les analyses au laboratoire, actuellement en cours et dont les résultats nous seront communiqués en fin de semaine prochaine.*

*Les piézomètres seront posés les 17 et 18 avril 2012 et les résultats analytiques des eaux souterraines seront disponibles en fin de semaine 17.*

*Le rapport final vous sera envoyé en semaine 19. (...)"*

*Ainsi qu'il est indiqué ci-dessus, ce schéma sera complété par des analyses ultérieures effectuées par l'Etat dans les meilleurs délais, de manière à déterminer de façon plus complète la pollution du terrain.*

*Les parties conviennent que la dépollution éventuelle devra être effectuée de manière à permettre la réalisation en toute hypothèse du programme voulu par la Ville de MONTPELLIER.*

*Le programme voulu par la Ville de MONTPELLIER devra être notifié à l'Etat. Celui-ci devra mentionner les différentes implantations des aménagements, changements d'usage et constructions déterminés par la Ville de MONTPELLIER.*

*Cette dépollution sera alors entreprise, sur la base du schéma conceptuel et de ses compléments qui auront déterminé la nature de la pollution, aux endroits où la ville de MONTPELLIER, ses substitués et sous-acquéreurs, entendent développer le programme de construction ci-dessus indiqué, qu'il s'agisse de constructions, de réutilisation de bâtiments existants, de réalisation d'espaces publics ou d'affectation d'espaces existants à de nouveaux usages.*

*A cet effet la Ville de MONTPELLIER, ses substitués ou sous-acquéreurs, notifiera par lettre recommandée à l'Etat l'emprise de son projet d'aménagement ou de construction permettant ainsi d'identifier les lieux qui devront être, s'il y a lieu, dépollués.*

*La Ville de MONTPELLIER, ses substitués ou sous-acquéreurs commandera les travaux de dépollution des sols destinés à recevoir des aménagements, constructions ou conservés pour un usage nécessitant une dépollution, par une entreprise désignée par un appel d'offres respectant les dispositions de mise en concurrence législativement et/ou réglementairement opposables au moment de la consultation.*

*Cette facture sera produite par l'ACQUEREUR au VENDEUR.*

*2°) Pollution découverte fortuitement ou résultant d'un changement d'usage ou de programme:*

*Les parties conviennent qu'il y a lieu d'envisager les trois hypothèses suivantes:*

**1ère hypothèse : la découverte fortuite sur le programme en dépit des travaux de dépollution pratiqués:** *En cas de découverte fortuite de pollution non traitée ou insuffisamment traitée en dépit de travaux effectués aux endroits notifiés par la Ville de MONTPELLIER, comme correspondant à son programme d'aménagement ainsi qu'il est dit ci-dessus;*

**2ème hypothèse: la découverte fortuite sur le programme liée aux insuffisances du Schéma conceptuel et ses compléments:** *En cas de découverte de pollution non révélée par le Schéma conceptuel et ses compléments en raison d'insuffisance des investigations effectuées au regard du programme notifié par la Ville.*

**3ème hypothèse: l'exigibilité des travaux de dépollution liée à la modification du programme** *(soit quant à son périmètre soit quant à son affectation):*

*L'Etat sera tenu de régler le coût des travaux de dépollution complémentaires consécutifs à une modification du programme (soit quant à son périmètre soit quant à son affectation)*

*Dans le cadre de la mise en œuvre de son programme d'aménagement et/ou de construction ou changement d'usage résultant des dispositions du présent acte qu'il corresponde ou varie du programme notifié à l'Etat conformément à ce qui est dit ci-dessus, les parties conviennent qu'en cas de découverte de pollution dans les trois hypothèses susvisées par l'ACQUEREUR, ses substitués, et/ou sous-acquéreurs, le VENDEUR sera tenu, en raison de son obligation légale, de supporter le coût des travaux de dépollution et des frais ci-*

rapportant.

Lesdits travaux devront permettre en toute hypothèse la réalisation effective du programme voulu par la Ville de MONTPELLIER.

L'Etat serait alors appelé par la ville de MONTPELLIER, ses substitués ou sous-acquéreurs, afin que soit établi un constat contradictoire de cette pollution.

Cette dépollution sera alors effectuée par une entreprise désignée par un appel d'offres respectant les dispositions de mise en concurrence législativement et/ou réglementairement opposables au moment de la consultation.

### 3°) Dispositions communes aux biens en cas de dépollution

Sauf contestation par l'Etat quant à la nature de la pollution, et/ou l'origine de la pollution, la facture établie par ladite entreprise sera transmise par la Ville de MONTPELLIER à l'Etat, qui la remboursera dans le délai de quatre vingt-dix ( 90) jours de sa production.

Dans l'hypothèse où la production de cette facture acquittée interviendrait dans le délai de quatre vingt-dix (90) jours de l'un des deux termes de paiement, les parties sont expressément convenues d'imputer sur cette fraction de paiement le montant total de ladite facture.

En cas de désaccord entre les Parties sur la nature et l'origine de la pollution, celles-ci s'en remettront à un tiers expert, qui interviendra sur le fondement de l'article 1592 du Code Civil. Ce tiers-expert sera nommé d'un commun accord ou, à défaut d'accord sur son identité, par Monsieur le président du Tribunal de Grande Instance, saisi par la partie la plus diligente. Les frais de celui-ci seront supportés par la Partie dont les prétentions auront été reconnues erronées. »

### **FIN DE RAPPEL LITTERAL**

**Le PRENEUR** aux présentes, déclare avoir parfaite connaissance de tout ce qui précède.

Le **BAILLEUR** déclare :

- qu'il ne s'est pas produit de son chef sur le terrain dont il s'agit, d'incident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, selon les dispositions de l'article L211-5 du Code de l'environnement, et qu'il n'a reçu du préfet aucune prescription à ce titre.

- qu'il n'existe pas sur le terrain de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article L541-3 du Code de l'environnement ;

- qu'il n'a jamais été exercé sur les lieux ou sur les lieux voisins des activités dangereuses ou à inconvénient pour la santé et l'environnement, à l'exception de ce qui est relaté ci-avant ;

- qu'il dispose des informations qui sont ci-dessus littéralement indiquées concernant les installations classées existantes et ayant existées,

- qu'il y a lieu de déduire de ces informations ci-après qu'une partie du terrain d'assiette de la ZAC de l'EAI est susceptible d'être frappé de pollution résultant de l'exploitation passée de l'Etat ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation.

- qu'il y a lieu de déduire de ces informations ci-avant que les biens ne sont pas soumis à la réglementation relative aux ICPE, les formalités de cessation d'activité, de sortie du répertoire ICPE, ainsi que les travaux de remise en état du site ayant été effectués.

### **PROXIMITE D'ACTIVITES AGRICOLES - INDUSTRIELLES - ARTISANALES - COMMERCIALES**

Le **BAILLEUR** a informé le **PRENEUR** qui le reconnaît, des dispositions de

l'article L 112-16 du Code de la Construction et de l'Habitation aux termes desquelles les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales, commerciales ou aéronautiques, n'entraînent pas droit à réparation lorsque notamment l'acte authentique constatant l'aliénation a été établi postérieurement à l'existence des activités occasionnant lesdites nuisances, dès lors que ces activités s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur.

**Le PRENEUR** déclare avoir parfaite connaissance de ces dispositions et installation et faire son affaire personnelle, sans recours contre le **BAILLEUR**.

## **DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME**

### **URBANISME**

#### **Note de renseignements d'urbanisme :**

Une demande de certificat d'urbanisme d'information a été adressée aux services compétents de la commune par lettre recommandée avec demande d'avis de réception le 18 janvier 2024. Une copie de cette demande ainsi que l'accusé de réception sont annexés.

Cette demande, restée sans réponse à l'issue d'un délai d'un mois, vaut délivrance d'un certificat d'urbanisme d'information tacite..

En conséquence, et afin d'informer l'**ACQUEREUR**, une note de renseignements d'urbanisme en date du 27 février 2024 a été téléchargée sur le site de la commune. Cette note est annexée.

#### **Annexe n°13**

L'**ACQUEREUR** reconnaît que le notaire soussigné lui a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets de cette note.

Il s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées sur cette note.

### **EMPLACEMENTS RESERVES**

La note d'urbanisme ci-dessus visée révèle l'existence de deux emplacements réservés, savoir :

- l'un, R 57, au profit de la commune, pour la création d'équipements publics,
- l'autre, C 187, au profit de Montpellier Méditerranée Métropole (venant aux droits de l'Agglomération de Montpellier), pour la création d'un cheminement entre la rue de Fontcouverte et le « site de l'EAI ».

Un extrait du plan local d'urbanisme ci-annexé précise les emprises de ces emplacements réservés.

#### **Annexe n°14**

Toute construction est interdite à l'endroit de ces emplacements.

Le propriétaire peut mettre en demeure la collectivité ou le service public de les acquérir.

La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné ci-dessus, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation.

### **CESSION - HYPOTHEQUE**

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

Toutefois, la cession qui ne peut être que de la totalité des locaux ne peut avoir lieu qu'au profit d'un des organismes énumérés à l'article L 252-1 du Code de la construction et de l'habitation.

En cas de sous-location ou cession, le **PRENEUR** reste responsable avec le cessionnaire ou le sous-locataire de l'exécution des obligations résultant des présentes ainsi que du paiement de la redevance.

### **REDEVANCE**

Le bail est consenti et accepté moyennant une redevance symboliquement fixée à UN EURO (1,00 EUR), ainsi qu'en la remise au bailleur, à l'issue du bail, des constructions et améliorations réalisées, par voie d'accession (laquelle interviendra sans indemnité).

Le bailleur dispense expressément le preneur à s'acquitter de la partie de la redevance stipulée en numéraire.

Les parties évaluent à ce jour les constructions et améliorations à réaliser par le preneur à la somme toutes taxes comprises de NEUF MILLIONS QUATRE-VINGT-TROIS MILLE QUATRE CENTS EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (9.083.400,00 EUR TTC).

Le montant de cette redevance a été fixé en considération de l'affectation des biens telle que déterminée au paragraphe « DESTINATION DES LIEUX ». Dans le cas où cette affectation viendrait à être modifiée, conformément aux stipulations du paragraphe dont s'agit, le montant de la redevance pourra également être modifié.

### **IMPOTS, TAXES ET CHARGES**

Le **PRENEUR** devra acquitter toutes les contributions, impôts et charges relatives aux locaux.

Sont rappelés ci-dessous les troisième et quatrième alinéas de l'article 1384 B du Code général des impôts, lesquels disposent que :

*« Les logements pris à bail, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2005, dans les conditions fixées par les articles L. 252-1 à L. 252-4 du code de la construction et de l'habitation, sont exonérés de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant la durée de ce bail. Les pertes de recettes résultant de cette exonération sont compensées intégralement.*

*Pour les logements pris à bail dans les conditions fixées aux articles L. 252-1 à L. 252-4 du code de la construction et de l'habitation, les communes et les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre sur le territoire desquels les logements locatifs sociaux, au sens de l'article L. 302-5 du même code, représentent au moins 50 % des résidences principales peuvent, par une délibération prise dans les conditions prévues au I de l'article 1639 A bis et pour la part de taxe foncière sur les propriétés bâties qui leur revient, supprimer l'exonération prévue au troisième alinéa du présent article. »*

A cet égard, le bailleur déclare qu'aucune délibération n'a été prise à ce jour, à l'effet de supprimer l'exonération précitée.

### **PRIVILEGE**

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

### **RESILIATION DU BAIL**

Le **BAILLEUR** peut demander la résiliation du bail six (6) mois après un commandement de payer ou mise en demeure d'exécuter demeuré infructueux et contenant intention du **BAILLEUR** de se prévaloir du bénéfice de la présente clause,

en cas d'inexécution d'une seule des conditions du présent bail.

### **NOVATION DU PROPRIETAIRE**

En cas de vente du Bien, par le Bailleur à un tiers, au cours du présent bail, cette vente emporterait novation du propriétaire à la date mentionnée à l'acte attestant du transfert de propriété, le tiers reprenant l'ensemble des droits et obligations découlant du Bail.

### **PUBLICITE FONCIERE**

Ce bail sera publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER (2<sup>ème</sup> bureau).

Le présent acte est exonéré de taxe de publicité foncière, en application du 6° de l'article 743 du Code général des impôts.

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, réduite de moitié en application de l'article 881 L du Code général des impôts, les parties déclarent que le montant cumulé des redevances et charges est évalué pour la durée du bail à NEUF MILLIONS QUATRE-VINGT-TROIS MILLE QUATRE CENT UN EUROS (9.083.401,00 EUR).

### **ELECTION DE DOMICILE**

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

### **COPIE EXECUTOIRE**

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

### **FRAIS**

Le montant des droits fiscaux et autres frais de ce bail est à la charge du **PRENEUR**, ainsi qu'il s'y oblige.

### **CONCILIATION PREALABLE – COMPETENCE**

A défaut d'accord entre les Parties sur l'une quelconque de leurs obligations respectives en application du Bail à réhabilitation, celles-ci désigneront d'un commun accord un conciliateur.

A défaut pour les Parties de nommer un tel conciliateur dans les quinze (15) Jours Ouvrés suivant la date à laquelle le désaccord aura été constaté, il sera procédé à cette désignation à la requête de la Partie la plus diligente par le Président du Tribunal Judiciaire de Montpellier statuant en référé, les frais et honoraires de l'ordonnance et de la procédure de conciliation étant supportés à parts égales entre le Bailleur et le Preneur. Le conciliateur aura pour mission d'assister les Parties pour parvenir à un accord entre elles.

En cas de conciliation amiable, le conciliateur fixera en accord avec les Parties le montant de ses honoraires. Les frais et honoraires de la conciliation seront avancés par moitié par chacune des Parties. Ils seront supportés à parts égales par le Preneur et le Bailleur.

Pour tous litiges relatifs aux présentes qui ne pourraient être réglés à l'amiable selon la procédure indiquée ci-dessus, les Parties donnent compétence exclusive au Tribunal compétent du ressort de la Cour d'Appel de MONTPELLIER.

### **POUVOIRS - PUBLICITE FONCIERE**

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

### **CONCLUSION DU CONTRAT**



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

### **DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE**

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

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

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

### **MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES**

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

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

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

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

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

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

#### **FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

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

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

#### **DONT ACTE sans renvoi**

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

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

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

Dossier n° 32000

Echelle : 1/ 1000

Date : 14/03/2024

M

Montpellier

CABINET SIRAGUSA

GEOMETRES EXPERTS

Parc Club du Millénaire - Bât 4

1025, Av. Henri Becquerel

34000 MONTPELLIER

Tel : 04.99.136.136

Fax : 04.99.136.137

Email : geometre@siragusa.fr

SA3M

BY Altémed

ETOILE RICHTER

45, Place Ernest GRANIER

34960 MONTPELLIER CEDEX 2

QUARTIER DE LA CITE CREATIVE

PARC MONTCALM

Propriété de la ville de Montpellier

CADASTRE SECTION HZ n°258a et 258b

Plan annexe au bail à réhabilitation Ville de Montpellier / CDC habitat social

