

PAGE 1

N° DOSSIER: 80767

CLERC: 02

REPERTOIRE N°:

N° COMPTABLE: 000000

----- BAIL EMPHYTEOTIQUE) -----

DOCUMENT HYPOTHECAIRE NORMALISE

-----PREMIERE PARTIE-----

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT DIX HUIT
LE dix neuf juin à MALAKOFF en l'Hôtel de Ville pour
le BAILLEUR
ET le vingt quatre juin à PARIS (16ème) 54 Avenue Victor
Hugo, chez Maître LAROUTE pour le PRENEUR.

Me Pierre MASSIANI Notaire membre de la Société Civile
Professionnelle "Jacques BROQUISSE Pierre MASSIANI et Frank LODIER"
titulaire d'un Office Notarial à VANVES (Hauts de Seine), 31,
Boulevard du Lycée,

A reçu le présent acte authentique auquel sont parties les
personnes morales ci-après nommées, contenant bail emphytéotique :

I

IDENTIFICATION DU BAILLEUR

La VILLE DE MALAKOFF

Représentée par :

. Monsieur Jean CLAVEL, Adjoint au Maire, domicilié en
l'Hôtel de Ville de MALAKOFF

Agissant :

1°) En vertu de la délibération du Conseil Municipal de la
Ville de MALAKOFF en date du 29 Janvier 1997 dont une copie du procès
verbal est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

Monsieur CLAVEL déclare que cette délibération est devenue
exécutoire le 11 Février 1997 et n'a fait l'objet d'aucun recours
administratif.

J.C.
4E.

1

PAGE 2

2°) En vertu de la délégation de pouvoirs par Madame Catherine MARGATE, Maire de MALAKOFF, au profit de Monsieur CLAVEL, en date du 23 Septembre 1996 dont une copie est également demeurée ci-jointe et annexée à l'acte après mention.

Ci-après dénommée dans le corps de l'acte sous le vocable
"LE BAILLEUR"

D'UNE PART

ET,

La Société Anonyme Immobilière d'Economie Mixte du FOND des GROUX, S A I E M au capital de 2 843 500 francs, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le n° B 572059459 ayant son siège social à PARIS XIIIème 83/85 boulevard Vincent Auriol,

Représentée par :

Monsieur Yves ESSER, Président du Conseil d'Administration de ladite Société, demeurant à PARIS XIIIème 83/85 Boulevard Vincent Auriol, agissant en cette dite qualité, fonction à laquelle il a été désigné aux termes d'une délibération dudit conseil d'administration en date du 16 Juin 1994 dont une copie certifiée conforme du procès verbal est demeurée ci-annexée après mention.

L'identité complète du " preneur " telle qu'elle est indiquée sous le paragraphe ci-dessus, a été régulièrement justifiée au notaire rédacteur, par la production d'un extrait modèle Kbis de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés délivré depuis une date récente.

Ci-après nommée, dans le corps de l'acte, sous le vocable
"LE PRENEUR"

D'AUTRE PART

EXPOSE

MOTIVATION GENERALE DE LA CONVENTION OBJET DES PRESENTES

Depuis plusieurs années, la Commune a développé une politique en direction des personnes âgées afin de favoriser leur maintien dans leur cadre de proximité. Les prestations offertes actuellement ne concernent toutefois que les personnes âgées valides et autonomes.

PAGE 3

Or, les statistiques nationales montrent que les personnes âgées, dépendantes, dont le nombre augmente, sont de moins en moins hébergées par leurs familles et que les solutions de placement sont très réduites.

Une étude de besoins, réalisée sur le territoire de la Commune, indique que 100 habitants sont actuellement en hébergement médicalisé, hors de la ville. Les services sociaux enregistrent chaque année une quarantaine de demandes de placement de ce type.

Le Conseil Municipal de MALAKOFF a donc décidé de favoriser l'implantation, sur son territoire, d'une Maison Médicalisée pour les Personnes âgées dépendantes (MAPAD).

Cette maison de retraite médicalisée, assurant l'hébergement des personnes âgées en perte d'autonomie physique et psychique pourra, en complétant les prestations offertes par la Ville de MALAKOFF, répondre à un réel besoin local.

Pour ce faire, la Ville de MALAKOFF a décidé de mettre à la disposition d'une société anonyme immobilière d'économie mixte, dont elle est actionnaire, un terrain disposant de droits de construire suffisants pour y édifier une MAPAD de 72 chambres.

La SAIEM du FOND DES GROUX, qui assure le financement de l'opération et la réalisation de l'ouvrage, aura ensuite la charge de faire exploiter cette maison de retraite qui devra être habilitée à l'aide sociale afin que puissent y accéder les personnes âgées aux ressources modestes.

PROPRIETE IMMOBILIERE DU BAILLEUR

Le BAILLEUR est propriétaire :

A MALAKOFF (92240).

73/77 Rue Louis Girard, d'un TERRAIN d'une superficie totale de 4732 m2 cadastré :

. Section "T" numéro 193 pour une contenance de 16 a 27 ca lieudit " 73 rue Louis Girard".

. Section "T" numéro 194 pour une contenance de 6 a 43 ca lieudit "75 rue Louis Girard".

. Section "T" numéro 195 pour une contenance de 11 a 69 ca.

. Section "T" numéro 197 pour une contenance de 12 a 93 ca.

Ces parcelles constituent l'assiette foncière du bail emphytéotique objet du présent acte.

J C

YE.

N

PAGE 4

Le terme "l'ensemble immobilier" ci-après, désigne tant le terrain que le ou les bâtiments qui seront édifiés sur celui-ci; ils pourront être distingués par l'emploi des expressions "les constructions" d'une part et "le terrain" d'autre part

EFFET RELATIF

La Ville de MALAKOFF est propriétaire des parcelles ci-dessus désignées constituant l'assiette foncière du bail emphytéotique, pour les avoir acquises de :

La Société dénommée "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU FORT DE VANVES", Société Civile au capital de : 13.523.010,00 francs, dont le siège est au KREMLIN BICETRE (94270) 79 Avenue de Fontainebleau.

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de
CRETEIL sous le numéro D 784 298 234 (92D00032)

aux termes d'un acte authentifié par Maître Pierre MASSIANI Notaire à
VANVES le 19 juin 1908 _____
dont une copie authentique est actuellement en cours de publication
au cinquième bureau des hypothèques de NANTERRE.

ORIGINE ANTERIEURE

L'origine antérieure est énoncée aux termes d'une note
demeurée ci-jointe et annexée aux présentes.

Il est précisé à toutes fins utiles que les parcelles constituant le terrain d'assiette du BAIL EMPHYTEOTIQUE objet des présentes proviennent d'autres parcelles plus importantes ainsi qu'il résulte du tableau ci-après :

DIVISION CADASTRALE

AVANT DIVISION			APRES DIVISION			PARCELLE MUTEE		
Sec!	N°	Surface!	Sec.!	N°	Surface !	Sec!	N°!	Surface
T !	90	! 17a 00ca!	T !	193 !	16a 27ca!	T !	193!	16a 27ca
!		!	T !	192 !	67ca!	!	!	
T !	184	! 50a 17ca!	T !	194 !	6a 43ca!	T !	194!	6a 43ca
!		!	T !	195 !	11a 69ca!	T !	195!	11a 69ca
!		!	T !	196 !	31a 99ca!	!	!	
T !	186	! 84a 89ca!	T !	197 !	12a 93ca!	T !	197!	12a 93ca
!		!	T !	198 !	71a 92ca!	!	!	
!		!	!	!		!	!	

SERVITUDES

Le "bailleur" déclare qu'il n'a consenti aucune servitude et qu'il n'en existe pas d'autres que celles résultant :

- .a) Des énonciations des présentes
- .b) De la situation naturelle des lieux et de la Loi
- .c) Des prescriptions d'urbanisme
- .d) Des actes antérieurs intéressant les parcelles objet du présent bail emphytéotique ou éventuelle celles desquelles elles sont issues.
- .e) De l'acte de vente au profit du Bailleur énoncé en l'origine de propriété, lesquelles sont ci-après littéralement rapportées :

CREATION DE SERVITUDES.

" En raison de la division parcellaire de l'assiette foncière
"de la propriété appartenant initialement en totalité au VENDEUR et
"afin de préserver une unité d'ensemble dans l'aménagement des
"espaces extérieurs de la zone, la Ville de MALAKOFF a souhaité
"qu'une partie du terrain qu'elle a ainsi acquis, soit aménagée en
"aire de jeux principalement utilisée par les habitants du grand
"ensemble appartenant à la SCI du FORT de VANVES, les parties sont
"convenues de créer un droit d'usage au profit du VENDEUR.

" Le fonds servant est situé sur les parcelles objet de la
"vente, soit celles cadastrées à la section "T" numéro 193, 194, 195
"et 197, dont une partie importante doit faire l'objet d'un bail
"emphytéotique au profit de la Société dénommée : SAIEM DU FONDS DES
"GROUX pour la réalisation d'une Maison d'Accueil pour Personnes
"Agées Dépendantes (MAPAD).

" Le fonds dominant est constitué par le surplus des parcelles
"restant appartenir au vendeur aux présentes, soit celles cadastrées
"à la section "T" numéro 192, 196, 198.

" Un plan matérialisant l'implantation physique de l'assiette
"de cette servitude d'une superficie de 1825 m2 est demeuré ci-annexé
"après mention.

" Une convention sous seing privé régularisée entre les
"parties définit les modalités générales et particulières de cette
"servitude d'usage et d'entretien dont une simple copie est demeurée
et annexée après mention.

J.C

YE

11

PAGE 6

" Cette servitude est constituée pour une durée égale à celle
"des constructions existant actuellement sur les parcelles voisines
"appartenant au VENDEUR.

" La Ville de MALAKOFF s'oblige à faire adhérer et à faire
"respecter cette servitude à la société SAIEM DU FONDS DES GROUX
"ci-dessus nommée ainsi qu'à tout occupant à quelque titre que ce
"soit de tout ou partie du surplus de sa propriété ou à tout
"acquéreur de celle-ci.

" Il s'oblige en conséquence à énoncer dans tout acte ayant
"trait à une location ou mutation de tout ou partie de sa propriété
"et plus particulièrement aux termes du bail emphytéotique,
"l'existence et les charges et conditions de cette servitude telle
"manière qu'elle puisse être opposable à ses co-contractants qui
"devront en conséquence en respecter toutes les modalités."

.f) D'un acte sous signature privée en date du 19 +
intervenu entre la Ville de MALAKOFF et la SCI DU FORT DE
VANVES concernant une partie du terrain d'assiette du présent bail.
Une copie de cette convention est demeurée ci-annexée après mention.

URBANISME

Les dispositions d'urbanisme intéressant l'ensemble
immobilier appartenant au bailleur résultent d'un certificat
d'urbanisme, portant les références : 092 046 96 B0037, délivré par
les Services de la Ville de MALAKOFF le 17 SEPTEMBRE 1996 dont
l'original est demeuré ci-annexé après mention.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Un état délivré hors formalité par le Conservateur des
Hypothèques compétent s'est révélé négatif en tous points.

SITUATION LOCATIVE

L'ensemble immobilier qui n'a fait l'objet d'aucune mesure
administrative entraînant restriction à son occupation est libre de
toute location ou occupation quelconque et en conséquence à la
disposition du "bailleur".

CECI EXPOSE, les parties sont convenues de ce qui suit :

CONVENTION DE BAIL EMPHYTEOTIQUE

Par les présentes, le BAILLEUR donne à BAIL EMPHYTEOTIQUE
l'immeuble ci-dessus désigné, ainsi qu'il existe avec toutes ses
composantes et dépendances, sans exception ni réserve.

+
Juni 1998.

YE.

Durée :

Ce bail est consenti et accepté pour une durée de quarante cinq années à compter du : 19 JUIN 1998 qui se terminera le : 18 JUIN 2043

En aucun cas la durée de ce bail ne pourra faire l'objet d'une prorogation par tacite reconduction.

CHARGES ET CONDITIONS

Le " PRENEUR " devra notamment :

1) Prendre l'ensemble immobilier loué dans son état actuel, sans garantie de la part du " BAILLEUR " et sans pouvoir exercer contre celui-ci aucune répétition en raison de la nature du sol et du sous-sol.

Supporter la conséquence :

* d'une erreur dans la désignation ou la contenance, la différence entre la contenance réelle et celle sus-indiquée excédant-elle même un vingtième devant faire le profit ou la perte du " PRENEUR ", des mitoyennetés, du défaut d'alignement sur voie publique,

* de fouilles ou excavations pratiquées en sous-sol], des éboulements qui pourraient en résulter,

* ou autres causes analogues pouvant affecter l'immeuble.

Faire son affaire personnelle et sans recours contre le " BAILLEUR " des servitudes de toute nature pouvant grever l'immeuble loué, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives s'il en existe.

A cet égard, le " BAILLEUR " déclare qu'à sa connaissance il n'existe pas d'autres servitudes que celles qui ont été ~~éventuellement~~ rapportées ci-dessus.

2) Le PRENEUR ne pourra réclamer aucune indemnité pour cause de perte partielle de fonds, ni pour cas fortuits et imprévus.

3) Il ne pourra s'opposer à toute usurpation et à tout empiètement et devoir prévenir la Ville de MALAKOFF de tout ce qui pourrait avoir lieu, sous peine d'en demeurer garant et responsable.

4) Il ne pourra modifier en aucun cas l'affectation du terrain.

J. C

YE.

11

Obligation de construire - Etendue de l'obligation

. Permis de construire

La construction qui sera édiflée par le "preneur" ainsi qu'il s'y oblige a été autorisée par arrêté délivré par Monsieur le Maire de MALAKOFF en date du 4 Septembre 1997 portant le numéro 97/067. Le permis de construire porte les références n° 92 046 97 B0156

Une copie de ce document est demeurée ci-annexée après mention.

. Consistance de la construction projetée

Le "preneur" s'engage à édifier sur le terrain ci-dessus désigné les constructions suivantes, Savoir :

. Une maison d'accueil pour personnes âgées dépendantes "MAPAD" devant comprendre :

- . 72 chambres
- . 1 Logement de fonction

. Tous locaux communs et de vie collective, hall d'accueil, salle à manger ou de séjour, salons, sanitaires, circulations et couloirs, services généraux et administration.

Les normes de construction, le genre et la qualité des matériaux devant être utilisés ainsi que leur mode d'utilisation quand il y a lieu, ont été précisés dans une notice descriptive dont un exemplaire a été remis directement par le "preneur" au "bailleur" dès avant ce jour ce que le "preneur" reconnaît expressément.

Un jeu de plans des constructions à édifier, visé par les parties, est demeuré ci-annexé après mention.

Le " PRENEUR " s'oblige à édifier ou faire édifier à ses frais, sur le terrain présentement loué, des constructions conformes aux permis de construire, plans et devis descriptifs ci-dessus énoncés.

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

Le " PRENEUR " s'oblige à poursuivre jusqu'à leur complet achèvement, l'édification desdites constructions ainsi que des éléments d'infrastructures ou d'équipement qui peuvent être nécessaires à la desserte et, d'une manière générale, à l'exploitation de l'ensemble immobilier projeté.

Délai d'exécution des travaux

Le " PRENEUR " s'oblige à mener les travaux de telle manière que les constructions projetées et les éléments d'infrastructures et d'équipement soient totalement achevés au cours du deuxième trimestre de l'an 2000.

Les travaux seront poursuivis de façon continue et sans aucune interruption sauf survenance d'un cas de force majeure, ou, plus généralement d'une cause légitime de suspension de délai.

Pour l'application de cette disposition, seraient considérés comme des causes légitimes de suspension de délai notamment les jours d'intempérie (au sens de la réglementation du travail sur les chantiers du bâtiment), la grève, (qu'elle soit générale, particulière au bâtiment et à ses industries annexes ou à ses fournisseurs, ou spéciale aux entreprises travaillant sur le chantier), la faillite ou la déconfiture des, ou de l'une des entreprises, effectuant les travaux les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou arrêter les travaux (à moins que lesdites injonctions soient fondées sur des fautes ou négligences imputables au " PRENEUR ") les troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes ou accidents de chantier, le redressement ou la liquidation judiciaire du Maître d'oeuvre ainsi que le décès de l'architecte.

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension du délai d'achèvement des travaux, l'époque prévue pour cet achèvement, serait différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux.

Pour l'appréciation des événements ci-dessus évoqués, les parties devront s'en rapporter à un certificat établi conjointement d'une part par l'homme de l'art, maître d'oeuvre, auquel le " PRENEUR " aura confié la conception et le contrôle des travaux, et d'autre part par un technicien délégué par le " BAILLEUR "

Au cas où le " PRENEUR " n'aurait pas achevé les travaux dans les délais précités, éventuellement prolongés pour cause légitime telle que définie ci-dessus, il sera redevable envers le "BAILLEUR" d'une indemnité forfaitaire fixée à mille francs (1 000 frs) par jour jusqu'au complet achèvement des constructions et payable à la fin de chaque semaine. Le versement de cette indemnité ne fera pas obstacle au droit du " BAILLEUR " d'exiger l'exécution des conditions du bail ou de poursuivre sa réalisation.

J.C

YE.

17

Détermination de la date d'achèvement

Pour l'application de l'ensemble des dispositions du présent contrat de bail, la date d'achèvement des travaux à retenir sera celle de la déclaration d'achèvement prévue par l'article R 460 1 du Code de l'Urbanisme, ou s'il en a été établi plusieurs, celle de la dernière en date.

La déclaration d'achèvement dont le dépôt incombe au " PRENEUR " en raison de l'obligation d'achever les travaux que comporte le présent bail n'emportera pas, par elle-même, reconnaissance de la conformité aux prévisions ou renonciation au droit du " BAILLEUR " d'exiger cette conformité

Détermination de l'achèvement

L'obligation d'achever les travaux qui incombent au " PRENEUR " comporte, pour ce dernier, celle d'effectuer le moment venu, la déclaration d'achèvement prévue par l'article R 460.1 du Code de l'Urbanisme.

Mais nonobstant la date à laquelle la déclaration d'achèvement aura été effectuée il est expressément convenu entre " BAILLEUR " et " PRENEUR ", que l'opération de construction projetée ne sera réputée achevée que lorsqu'auront été exécutés les ouvrages et que seront installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble à construire. Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions ne seront pas pris en considération lorsqu'ils n'auront pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendront pas les ouvrages ou éléments ci-dessus visés impropres à leur utilisation.

La constatation de l'achèvement par le " BAILLEUR " et le " PRENEUR " ou, à défaut d'accord, par une tierce personne choisie d'un commun accord entre eux ou, en cas de difficulté sur ce choix, désignés par le Président du Tribunal de Grande Instance dans le ressort duquel est situé l'immeuble sur la seule requête de la partie la plus diligente, n'emportera par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions, ni renonciation au droit du " BAILLEUR " d'exiger cette conformité.

Conformité

Le " PRENEUR " s'oblige à faire toute diligence pour obtenir, expressément ou tacitement, dans les plus brefs délais, le certificat de conformité prévu par la réglementation relative au permis de construire. Il s'oblige également à notifier ce certificat au " BAILLEUR ".

Le " PRENEUR " ayant seul la qualité de maître de l'ouvrage restera seul qualifié tant pour donner les instructions nécessaires à la poursuite des travaux que pour prononcer la réception des constructions projetées.

Il devra requérir du maître d'oeuvre, auquel il aura confié la conception et le contrôle des travaux un avis relatif à la conformité du résultat avec les permis de construire, plans et devis descriptif ci-dessus énoncés définissant son obligation. Cet avis devra être fourni au " BAILLEUR " aussitôt après son élaboration et au plus tard trois mois après l'achèvement constaté de la manière qui vient d'être dite.

Pour vérifier cette conformité, le " BAILLEUR " disposera d'un délai de six mois à compter de la constatation de l'achèvement déterminé dans les conditions ci-dessus exposées.

Au cours de ce délai, le " BAILLEUR " pourra notifier au " PRENEUR " par lettre recommandée, les défauts de conformité qu'il aura constatés.

Cette notification conservera, au profit du " BAILLEUR " tous recours et actions contre le " PRENEUR ". Par contre, une fois expiré le délai ci-dessus prévu, le " BAILLEUR " ne pourra plus élever de nouvelles contestations relatives à la conformité.

Dépôt de dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage

Pour l'application de l'article R 238-38 du Code du Travail, le ~~Bailleur~~ déclare que l'immeuble objet des présentes a été édifié dans le cadre d'une opération de construction entrant dans le champ d'application de la Loi n° 93-1418 du 31 Décembre 1993.

En conséquence, il s'engage à remettre au ~~Notaire soussigné~~ un exemplaire du dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage visé par l'article L 235-15 du Code du Travail, à première demande du preneur.

Constitution et acquisition droits réels

Il est précisé, en tant que de besoin que :

. Les droits réels immobiliers conférés au preneur, de même que les ouvrages dont il est propriétaire pendant la durée du bail, seront susceptibles d'être hypothéqués, uniquement pour la garantie des emprunts contractés par le preneur en vue de financer la réalisation, l'entretien ou l'amélioration des ouvrages situés sur le bien loué.

Ces emprunts seront pris en compte pour la détermination du montant maximum des garanties et cautionnements que le bailleur est autorisé à accorder au preneur.

Le contrat constituant l'hypothèque devra, à peine de nullité, être approuvé par le bailleur.

J.C

11

YE

Seuls les créanciers hypothécaires pourront exercer des mesures conservatoires ou des mesures d'exécution sur les droits immobiliers résultant du bail.

Le bailleur aura la faculté de se substituer au preneur dans la charge des emprunts en résiliant ou en modifiant le bail, et, le cas échéant, les conventions non détachables.

Entretien constructions

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

Le " PRENEUR " devra notamment effectuer, à ses frais, et sous sa responsabilité tous travaux de ravalement prescrits par l'autorité publique aux époques et dans le temps imparti. En cas de retard dans l'exécution de ces travaux, il supportera toutes amendes et pénalités de manière que le " BAILLEUR " ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

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

Le " PRENEUR " répondra de l'incendie des constructions édifiées quelle qu'en soit la cause : en cas de sinistre, le " PRENEUR " sera tenu de procéder à la reconstruction de l'immeuble ou à la remise en état des parties endommagées ou la reconstruction des fractions détruites.

Si les constructions périssent par cas fortuit ou force majeure le " PRENEUR " ne sera pas obligé de reconstruire le bâtiment ayant péri et la résiliation du bail pourra, à la demande de l'une ou l'autre des parties, être prononcée par décision judiciaire qui statuera également sur les indemnités qui pourraient alors être dues.

Destination :

L'immeuble qu'édifiera le " PRENEUR " devra être à usage de maison d'accueil pour personnes âgées dépendantes.

Gestion locative de l'immeuble :

Après exécution des travaux, le preneur sera tenu d'assurer la gestion de l'équipement.

Pour ce faire, le preneur pourra confier l'exploitation de l'équipement à un organisme gestionnaire, sous le contrôle et avec l'accord express du bailleur et dans les conditions prévues par les textes en vigueur.

Il pourra donc conclure avec le tiers retenu une convention de location pour la gestion de l'équipement.

Cession - Location :

Le " PRENEUR " pourra céder , sous louer en totalité ou partiellement, qu'à un cessionnaire ou à des sous-locataires qui seront agréés par la VILLE DE MALAKOFF qui devra donner son accord écrit.

Ce droit ne pourra être cédé qu'au profit d'un cessionnaire ayant qualité pour conclure un bail emphytéotique.

Toutefois, le PRENEUR restera garant, solidairement avec le sous-locataire du paiement de toutes charges et de l'exécution des conditions de bail pendant toute la durée de celui-ci, même après le départ du sous-locataire.

A l'expiration du bail par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, tous baux ou locations ou conventions d'occupation quelconques consentis par le " PRENEUR " ou ses ayants-cause prendront fin de plein droit, sauf si le " BAILLEUR " devenu propriétaire des constructions ne préfère continuer ces mêmes baux, locations ou conventions d'occupation.

Contributions

Le " PRENEUR " acquittera pendant toute la durée du bail, les impôts, contributions, ~~taxes~~ et redevances de toute nature auxquels l'immeuble peut et pourra être assujetti, même ceux qui, de droit, seront à la charge du " BAILLEUR ".

Assurances

1°/ Assurance contre l'incendie

Le PRENEUR devra faire assurer à ses frais pendant toute la durée du bail les biens objet des présentes.

Toutefois :

Il fera son affaire personnelle de l'assurance des bâtiment qu'il édifiera lui-même.

En cas de sinistre, le PRENEUR sera tenu de procéder à la reconstruction et à la remise en état de fonctionnement des immeubles détruits ou endommagés. Cette reconstruction devant, en principe, être identique à celle précédemment édifiée.

J.C A
46

PAGE 14

Les travaux de reconstruction seront effectués au fur et à mesure et dans la limite des encaissements des indemnités.

Le fait que ces travaux de reconstruction aient été exécutés ou soient en cours d'exécution ne fera pas obstacle au droit pour le bailleur de provoquer la résiliation anticipée du présent bail dans les conditions convenues.

Toutes indemnités encaissées après un sinistre en vertu des polices d'assurances ou d'une législation de réglementation spéciale ou pour toute autre cause, resteront, sauf les droits des tiers, acquises au PRENEUR.

Toutefois, si des travaux de reconstruction ne sont pas exécutés lorsque le présent bail prendra fin, pour quelque cause que ce soit, le PRENEUR devra, sous déduction des dépenses de reconstitution exposées et justifiées, faire au BAILLEUR, abandon ou cession de toutes indemnités ou créances d'indemnité et lui consentir, en tant que de besoin, toutes subrogations dans ces recours, le tout sauf les droits éventuels des tiers.

2°) Police unique par chantier

Pour satisfaire aux dispositions légales et réglementaires relatives à l'assurance obligatoire dans le domaine du bâtiment, notamment de la loi n°78-12 du 4 janvier 1978, et du décret d'application du 17 novembre 1978, le " PRENEUR " déclare qu'il reconnaît avoir été informé de l'obligation de souscrire avant l'ouverture de chantier, une police unique par chantier garantissant le paiement des travaux de réparation des dommages et de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs sur le fondement de l'article 1792 du Code Civil (article L 242-1 du Code des Assurances).

Le " PRENEUR " s'oblige à souscrire ladite assurance avant l'ouverture de chantier et s'oblige à en justifier à première demande du "BAILLEUR".

Il aura la possibilité de souscrire une police d'assurances "dommages ouvrage" d'une part et une police "constructeur non réalisateur" d'autre part.

Cette assurance couvrira également la responsabilité du preneur en sa qualité de constructeur.

PRIX DU BAIL

Ce bail est consenti et accepté moyennant le versement d'une somme de cinq francs (5,00 frs) par an, payable chaque année à terme échu à la date anniversaire du présent contrat.

SORT DES CONSTRUCTIONS

A l'expiration du bail, par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, lesdits biens et tous aménagements ou constructions édifiés par le PRENEUR ou ses ayants cause, ainsi que toutes améliorations, de quelque nature que ce soit, deviendront de plein droit, la propriété du BAILLEUR ou de ses ayants cause, sans que cette accession doive être constatée par un acte et sans indemnité

Toutefois, le PRENEUR pourra demander le remboursement de la valeur non amortie des constructions édifiées par lui sur la base d'une estimation alors évaluée par la Direction des Services Fiscaux territorialement compétente.

Les constructions, ainsi restituées, devront comprendre au plus 72 chambres et un logement de fonction tels que définis ci-dessus.

Pacte de préférence - Droit de préemption

Si pendant la durée du bail, le " BAILLEUR " décidait de vendre le terrain sus-désigné, il devra donner la préférence au " PRENEUR " sur tous autres amateurs dans les conditions ci-après précisées.

Si la vente a lieu par adjudication, le cahier des charges fera état du droit de préférence du " PRENEUR " et celui-ci sera invité à prendre connaissance du cahier des charges et à assister à l'adjudication.

Quand la dernière enchère aura été portée, le " PRENEUR " sera invité à faire connaître s'il entend bénéficier de son droit de préférence, et en cas de réponse affirmative, il sera déclaré l'adjudication au prix résultant de la dernière enchère. En cas de réponse négative il perdra le bénéfice de son droit et le dernier enchérisseur sera déclaré adjudicataire.

Si la vente a lieu à l'amiable dans l'un des cas où le permet la réglementation en vigueur sur l'aliénation des immeubles appartenant aux départements et communes, le " BAILLEUR " sera tenu de faire connaître au " PRENEUR " par simple lettre recommandée avec accusé de réception, les nom, prénom, profession et domicile de l'amateur avec lequel il sera d'accord, le prix accepté par celui-ci, ses modalités de paiement et les conditions générales de la vente projetée.

A égalité de conditions de vente, le " BAILLEUR " devra donner la préférence AU " PRENEUR " sur tous autres amateurs, le " PRENEUR " devra faire connaître son intention d'user de ce droit de préférence par lettre recommandée adressée au " BAILLEUR " dans les quinze jours de la réception de la lettre recommandée portant à sa connaissance le prix accepté par les tiers, à défaut de quoi, il sera déchu définitivement dudit droit.

J.C
4E

PAGE 16

Ce pacte de préférence constitue une condition essentielle du bail, et non dissociable de la convention de bail, à défaut du droit de préférence qui lui est ainsi accordé, le " PRENEUR " n'aurait pas contracté le bail.

RESILIATION

Indépendamment des droits dont est titulaire le BAILLEUR en raison de sa qualité de personne morale de droit public, la résiliation du bail pourra intervenir dans les conditions suivantes :

a) Pour faute ou inexécution des engagements souscrits :

Le BAILLEUR aura la faculté de résilier le bail objet des présentes en cas de non respect ou d'inexécution de l'une ou de plusieurs des obligations incombant au PRENEUR.

A défaut de respect de ces engagements, dans le délai de six mois de la sommation, le présent bail sera résilié de plein droit.

Dans le cas de résiliation, les immeubles deviendront la propriété du "BAILLEUR" qui devra alors en acquitter le prix aux conditions fixées par l'administration des Domaines.

b) Résiliation conventionnelle

Le présent bail sera également résilié dans l'hypothèse où le terrain d'assiette des constructions que le PRENEUR doit édifier, deviendrait, par exemple, par voie d'apport, la propriété du PRENEUR.

+
~~Ce dernier devra alors faire son affaire personnelle de cette situation vis à vis notamment des organismes prêteurs de telle manière que le BAILLEUR ne puisse pas être inquiété à ce sujet.~~

La demande de résiliation conventionnelle devra également être précédée d'une sommation effectuée par exploit d'huissier émanant du BAILLEUR et demandant au PRENEUR de respecter les engagements souscrits au présent bail.

CONTROLE FINANCIER ET COMPTABLE

~~Le plan de financement prévisionnel de l'opération sera annexé au bail.~~

Pendant toute la durée des travaux, le preneur sera tenu de transmettre, annuellement, au bailleur, le bilan financier actualisé de l'opération ainsi que le calendrier prévisionnel actualisé du déroulement de l'opération.

Il lui communiquera également une note de conjoncture sur les conditions de réalisation du programme.

A l'achèvement des travaux, le preneur remettra au bailleur un bilan financier définitif des opérations de construction et d'aménagement.

Par la suite, pendant toute la durée du bail, le preneur remettra annuellement, au bailleur, les éléments financiers relatifs à la gestion locative de l'immeuble et à son entretien : budgets prévisionnels, comptes de résultat et comptes et bilans de gestion de l'équipement dûment certifiés.

A l'expiration du bail, le preneur remettra au bailleur un compte d'exploitation définitif de l'opération.

FORMALITES - FISCALITE

Election domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

- * le " BAILLEUR " en l'hôtel de Ville de MALAKOFF
- * le " PRENEUR " en son siège.

Fiscalité

Régime de l'enregistrement - Publicité Foncière

" BAILLEUR " et " PRENEUR " renoncent à la faculté d'option que leur ouvre l'article 260-5 du Code Général des Impôts pour le régime de la Taxe à la Valeur Ajoutée.

Le présent acte sera publié au bureau des Hypothèques dans le ressort duquel se trouve l'immeuble.

Pour la perception des droits, taxes, salaires et honoraires, il est précisé que :

. La valeur locative du terrain est fixée à la somme de :
CENT MILLE FRANCS (100 000 frs) par an, soit, pour la durée totale du bail : QUATRE MILLIONS CINQ CENT MILLE FRANCS (4 500 000 frs).

Cette valeur locative correspond à l'estimation qui en a été faite par la Direction des Services Fiscaux des Hauts de Seine ainsi qu'il résulte d'une lettre établie par cette dernière le 24 Février 1998 dont une copie est demeurée ci-annexée après mention.

La valeur résiduelle des constructions en fin de bail est évaluée à la somme de : VINGT NEUF MILLIONS VINGT MILLE FRANCS
29 020 000 francs.

J.C. A
YE.

Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités

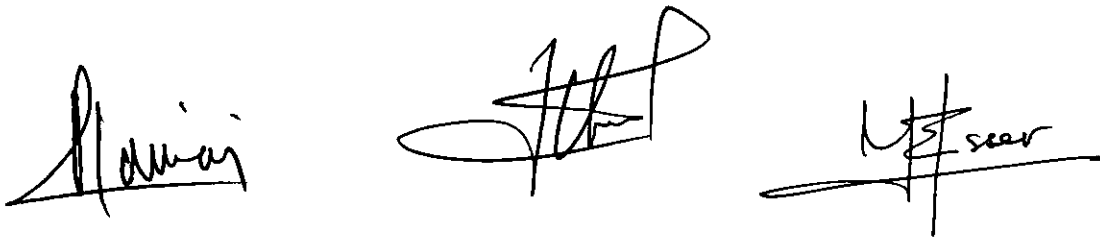
Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc de la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes, pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires et cadastraux et avec ceux d'état civil.

Frais

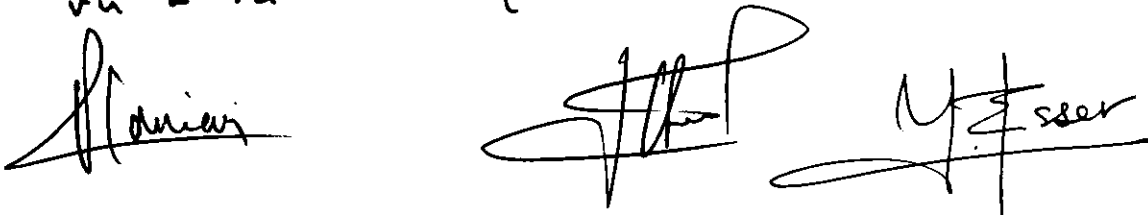
Les frais, droits de toute nature, et émoluments des présentes, compris le coût de la publication des présentes au bureau des Hypothèques dans le ressort duquel est situé l'immeuble et de la copie exécutoire à délivrer au " BAILLEUR ", incomberont au " PRENEUR " qui s'oblige à leur paiement.

DONT ACTE

Et après lecture faite, les parties ont certifié exactes, chacune en ce qui la concerne, les déclarations contenues au présent acte, puis le Notaire soussigné a recueilli la signature des parties et a signé.



Remerciement : En cas de réclamation du bail pour n'importe quelle cause le Bailleur répondra en charge de l'obligation du preneur vis à vis du bailleur.





ATTESTATION RECTIFICATIVE

383882

VENTE par la VILLE DE MALAKOFF au profit de la SOCIETE ANONYME IMMOBILIERE D'ECONOMIE MIXTE DU FOND DES GROUX authentifiée par Maître Pierre MASSIANI Notaire à VANVES les 19 et 24 Juin 1998 déposé au cinquième bureau des hypothèques de NANTERRE, le 16 Septembre 1998 sous le numéro 13442 volume 1998 P numéro 7466

Comme suite à la notification préalable à un rejet de la formalité de publicité foncière en date du 16 Septembre 1998 sous le numéro d'ordre V29 numéro 1686

Maître Pierre MASSIANI, Notaire associé de la Société Civile Professionnelle dénommée "Jacques BROQUISSE, Pierre MASSIANI et Frank LODIER, Notaires associés" titulaire d'un Office Notarial à VANVES (Hauts de Seine) 31 Boulevard du Lycée,

ATTESTE qu'à la page 2 de l'acte, au lieu de :

La Société Anonyme Immobilière d'Economie Mixte du FOND DES GROUX, S A I E M, au capital de 2 843 500 francs, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le n° B 572 059 459 ayant son siège social à PARIS XIIIème 83/85 Boulevard Vincent Auriol,

Il convient de lire :

"SOCIETE ANONYME IMMOBILIERE D'ECONOMIE MIXTE DU FONDS DES GROUX, au capital de 2 843 500 francs, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le n° B 572 059 459 ayant son siège social à PARIS XIIIème 83/85 Boulevard Vincent Auriol,

Dressé en trois exemplaires exactement collationnés à rattacher, Savoir :

- Un exemplaire à la Minute
- Un exemplaire à l'expédition
- Un exemplaire à la copie pour publier.

A VANVES

L'an mil neuf cent quatre vingt dix huit
Le vingt neuf Septembre