

ML/ML/

100908201

**L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN,
LES**

**pour
pour**

A

ALBI (81000), 118 rue du Verbial, au siège de l'Office notarial ci-après plus amplement désigné, pour Monsieur Alexandre WODZYNSKI, représentant l'EMPHYTEOTE,

ALBI (81000), 16 rue de l'Hôtel de Ville, dans les locaux de l'Hôtel de Ville, pour Madame Stéphanie GUIRAUD-CHAUMEIL, Maire d'Albi reprétant le BAILLEUR,

Maître Marjorie LARTIGUE-CHABBERT, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle "Marjorie LARTIGUE-CHABBERT et Philippe LANNES, notaires, associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial" à la résidence d'ALBI (Tarn),

A REÇU LE PRÉSENT ACTE CONTENANT AVENANT A BAIL EMPHYTEOTIQUE entre les comparants ci-après nommés.

ONT COMPARU

La **Commune d'ALBI**, Collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département du Tarn, dont l'adresse est à ALBI (81000), 16 rue de l'Hôtel de Ville, identifiée au SIREN sous le numéro 218100048.

Figurant ci-après sous la dénomination "**BAILLEUR**"

D'UNE PART

L'Association dénommée **SOLIHA TARN**, Association déclarée à la Préfecture du TARN, régie par la loi du 1er juillet 1901, les textes subséquents, identifiée au SIREN sous le numéro 302383047, dont le siège est à ALBI (81000), 163 avenue François Verdier.

Il est ici précisé que ladite association est issue de la fusion entre la Fédération des PACT et la Fédération Nationale HABITAT & DEVELOPPEMENT.

Lesdites fédérations transformées en association aux termes de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 3 décembre 2015 qui a approuvé les statuts de l'Association, et dont une copie est **demeurée annexée** aux présentes après mention.

Cette transformation a été déclarée à la Préfecture du Tarn, le 6 janvier 2016 ainsi qu'il résulte du récépissé de déclaration de modification de ladite association

Figurant ci-après sous la dénomination "**EMPHYTEOTE**"

D'AUTRE PART

PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- La Commune d'ALBI est représentée à l'acte par Madame Stéphanie GUIRAUD-CHAUMEIL en sa qualité de Maire, agissant aux présentes en vertu d'une délibération motivée du Conseil Municipal en date du XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX visée par la Préfecture du Tarn le XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX dont une ampliation est **demeurée annexée** à la minute après mention, autorisant le Maire à signer le présent acte.

- L'Association dénommée SOLIHA TARN est représentée à l'acte par Monsieur Alexandre WODZYNSKI Directeur de ladite Association, nommé à cette fonction en vertu d'une délibération du Conseil d'administration de ladite association tenue le 24 novembre 2016, dont une copie est **demeurée annexée** aux présentes après mention,

Et agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une délibération du Conseil d'administration de ladite association tenue le XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, dont une copie est **demeurée annexée** aux présentes après mention

DÉCLARATIONS SUR LA CAPACITÉ

Préalablement à l'avenant au bail, les parties déclarent :

- Que les indications portées aux présentes concernant leur identité sont parfaitement exactes.
- Qu'il n'existe aucune restriction à leur capacité par suite notamment, de faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaire, cessation des paiements, incapacité quelconque, ainsi qu'il en a été justifié au notaire soussigné.

Préalablement à l'avenant à bail emphytéotique faisant l'objet du présent acte, les comparants ont exposé ce qui suit :

E X P O S E

1°) Conclusion du bail emphytéotique initial

Le **BAILLEUR** a donné, suivant acte reçu par Maître Philippe de CAMBIAIRE, notaire associé à ALBI, les 8 et 13 octobre 1993, à bail emphytéotique à l'**EMPHYTEOTE** sous diverses charges et conditions, et ce pour une durée de TRENTE CINQ ANNEES (35 ans) ayant commencé à courir le 1er janvier 1994 et devant se terminer le TRENTE ET UN DÉCEMBRE DEUX MIL VINGT-HUIT, l'ensemble immobilier ci-après désigné.

IDENTIFICATION DU BIEN**DÉSIGNATION**

A ALBI (TARN) 81000 Cité des Amandiers, Allée des Amandiers,
Vingt quatre (24) petites maisons d'habitation édifiées en ligne, situées cité
des Amandiers, allée des Amandiers, numéros 42 à 49 inclus, 51 à 54 inclus, 56 à 63
inclus, 67, 68, 72 et 74,

élevées:

-d'un simple rez de chaussée, avec jardinet devant et petit jardin et
dépendances à l'arrière, en ce qui concerne les maisons numéros 49, 51, 53, 57, 59,
61, 63 et 67,

-et d'un simple rez de chaussée avec petit jardin et dépendances à l'arrière en
ce qui concerne les maisons numéros 42 à 48 inclus, 52, 54, 56, 58, 60, 62, 68, 72 et
74,

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
CI	33	49 allée des Amandiers	00 ha 02 a 53 ca
CI	34	51 allée des Amandiers	00 ha 01 a 88 ca
CI	35	53 allée des Amandiers	00 ha 01 a 77 ca
CI	37	57 allée des Amandiers	00 ha 01 a 96 ca
CI	38	59 allée des Amandiers	00 ha 02 a 47 ca
CI	39	67 allée des Amandiers	00 ha 02 a 17 ca
CI	41	63 allée des Amandiers	00 ha 01 a 71 ca
CI	42	61 allée des Amandiers	00 ha 02 a 09 ca
CI	47	74 allée des Amandiers	00 ha 01 a 91 ca
CI	48	72 allée des Amandiers	00 ha 02 a 02 ca
CI	50	68 allée des Amandiers	00 ha 01 a 51 ca
CI	53	62 allée des Amandiers	00 ha 01 a 58 ca
CI	54	60 allée des Amandiers	00 ha 01 a 30 ca
CI	55	58 allée des Amandiers	00 ha 01 a 76 ca
CI	56	47 allée des Amandiers	00 ha 02 a 43 ca
CI	57	45 allée des Amandiers	00 ha 01 a 56 ca
CI	58	43 allée des Amandiers	00 ha 01 a 56 ca
CI	93	42 allée des Amandiers	00 ha 02 a 01 ca
CI	94	44 allée des Amandiers	00 ha 01 a 45 ca
CI	95	46 allée des Amandiers	00 ha 01 a 51 ca
CI	96	48 allée des Amandiers	00 ha 01 a 43 ca
CI	98	52 allée des Amandiers	00 ha 01 a 50 ca
CI	99	54 allée des Amandiers	00 ha 01 a 50 ca
CI	100	56 allée des Amandiers	00 ha 02 a 02 ca

Total surface : 00 ha 43 a 63 ca

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

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

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître MALAVAL notaire à ALBI le 1er juillet 1954 et le 5 juillet 1954, publié au service de la publicité foncière de CASTRES 2 le 21 juillet 1954, volume 903, numéro 27.

Bail emphytéotique suivant acte reçu par Maître DE CAMBIAIRE notaire à ALBI le 13 octobre 1993, publié au service de la publicité foncière de CASTRES 2 le 16 novembre 1993, volume 1993P, numéro 5611.

Les comparants aux présentes déclarent dispenser expressément le notaire soussigné de rapporter plus amplement ici les charges et conditions mentionnées audit bail, pour en avoir une parfaite connaissance.

D'autre part, une copie dudit bail est demeurée **annexée aux présentes**.

2°) Opération projetée par l'EMPHYTEOTE

L'Association SOLIHA TARN, Emphytéote, a, par courrier en date du 9 décembre 2020, dont une copie est demeurée **annexée aux présentes**, sollicité la Commune d'ALBI, en vue d'obtenir la prorogation de la durée du bail sus énoncé, jusqu'en 2056.

Cette demande est motivée par le souhait d'orienter les attributions des logements à des personnes âgées à mobilité réduite dont les revenus sont très modestes.

Pour ce faire, des travaux de réhabilitation d'envergure doivent être réalisés afin d'adapter ces logements au vieillissement et au handicap des futurs occupants de ces logements.

En effet, les superficies de ces logements ne correspondant plus aux normes exigées actuellement, l'emphytéote devra procéder à des modifications importantes au sein de chaque logement (suppression d'une chambre en vue de l'agrandissement des pièces de vie et sanitaires, notamment).

Le coût des travaux a été estimé à 40 000 € HT/logement pour les logements de type T4 qui seront reconfigurés en T3 ; et 35 000 € HT/logement pour les logements de type T3 reconfiguré en T2.

Afin de trouver un point d'équilibre dans le montage financier de ce projet de réhabilitation, l'emphytéote a besoin d'une projection à long terme afin d'amortir leurs investissements sur une durée cohérente.

C'est la raison pour laquelle, l'Association SOLIHA TARN a sollicité la Commune afin que celle-ci lui accorde une prorogation à la durée de ce bail.

Compte tenu de l'importance des travaux envisagés, la redevance annuelle est fixée à l'euro symbolique.

CECI EXPOSE, il est passé à l'avenant au bail emphytéotique en date des 8 et 13 octobre 1993.

PROROGATION DE LA DUREE DU BAIL

Les parties sont convenues expressément d'un commun accord de proroger la durée du bail emphytéotique régularisé aux termes de l'acte reçu par Maître de CAMBIAIRE, les 8 et 13 octobre 1993, susvisé, **pour se terminer le 31 décembre 2053**,

En ce qu'il porte sur l'ensemble immobilier suivant :

IDENTIFICATION DU BIEN

DÉSIGNATION

A ALBI (TARN) 81000 Cité des Amandiers, Allée des Amandiers,
Vingt quatre (24) petites maisons d'habitation édifiées en ligne, situées cité des Amandiers, allée des Amandiers, numéros 42 à 49 inclus, 51 à 54 inclus, 56 à 63 inclus, 67, 68, 72 et 74,

élevées:

-d'un simple rez de chaussée, avec jardinet devant et petit jardin et dépendances à l'arrière, en ce qui concerne les maisons numéros 49, 51, 53, 57, 59, 61, 63 et 67,

-et d'un simple rez de chaussée avec petit jardin et dépendances à l'arrière en ce qui concerne les maisons numéros 42 à 48 inclus, 52, 54, 56, 58, 60, 62, 68, 72 et 74,

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
CI	33	49 allée des Amandiers	00 ha 02 a 53 ca
CI	34	51 allée des Amandiers	00 ha 01 a 88 ca
CI	35	53 allée des Amandiers	00 ha 01 a 77 ca
CI	37	57 allée des Amandiers	00 ha 01 a 96 ca
CI	38	59 allée des Amandiers	00 ha 02 a 47 ca
CI	39	67 allée des Amandiers	00 ha 02 a 17 ca
CI	41	63 allée des Amandiers	00 ha 01 a 71 ca
CI	42	61 allée des Amandiers	00 ha 02 a 09 ca
CI	47	74 allée des Amandiers	00 ha 01 a 91 ca
CI	48	72 allée des Amandiers	00 ha 02 a 02 ca
CI	50	68 allée des Amandiers	00 ha 01 a 51 ca
CI	53	62 allée des Amandiers	00 ha 01 a 58 ca
CI	54	60 allée des Amandiers	00 ha 01 a 30 ca
CI	55	58 allée des Amandiers	00 ha 01 a 76 ca
CI	56	47 allée des Amandiers	00 ha 02 a 43 ca
CI	57	45 allée des Amandiers	00 ha 01 a 56 ca
CI	58	43 allée des Amandiers	00 ha 01 a 56 ca
CI	93	42 allée des Amandiers	00 ha 02 a 01 ca
CI	94	44 allée des Amandiers	00 ha 01 a 45 ca
CI	95	46 allée des Amandiers	00 ha 01 a 51 ca
CI	96	48 allée des Amandiers	00 ha 01 a 43 ca
CI	98	52 allée des Amandiers	00 ha 01 a 50 ca
CI	99	54 allée des Amandiers	00 ha 01 a 50 ca
CI	100	56 allée des Amandiers	00 ha 02 a 02 ca

Total surface : 00 ha 43 a 63 ca

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

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître MALAVAL notaire à ALBI le 1er juillet 1954 et le 5 juillet 1954, publié au service de la publicité foncière de CASTRES 2 le 21 juillet 1954, volume 903, numéro 27.

Bail emphytéotique suivant acte reçu par Maître DE CAMBIAIRE notaire à ALBI le 13 octobre 1993, publié au service de la publicité foncière de CASTRES 2 le 16 novembre 1993, volume 1993P, numéro 5611.

Les comparants aux présentes déclarent dispenser expressément le notaire soussigné de rapporter plus amplement ici les charges et conditions mentionnées audit bail, pour en avoir une parfaite connaissance.

REDEVANCE

Le présent avenant est consenti et accepté moyennant **L'EURO SYMBOLIQUE** pour tout prix et la remise au **BAILLEUR**, à l'expiration du bail, de l'ensemble des aménagements et améliorations exécutés par **L'EMPHYTEOTE** dans les biens objets des présentes.

AUTRES CHARGES ET CONDITIONS DU BAIL

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

SITUATION HYPOTHÉCAIRE

L'**EMPHYTEOTE**, pouvant grever de privilèges et d'hypothèques son droit au présent bail emphytéotique déclare à ce sujet

Il résulte d'un état hypothécaire certifié à la date du [REDACTED] que [REDACTED].

ELECTION DE DOMICILE

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

ENREGISTREMENT

Le présent acte, complémentaire à un acte qui y était lui-même soumis, sera enregistré à la recette des impôts de CASTRES 2.

PUBLICITÉ FONCIÈRE

Les présentes seront soumises à la formalité de la publicité foncière auprès du service de la publicité foncière de CASTRES 2.

Le droit fixe de 125 euros prévu à l'article 738 1° du Code général des impôts est exigible.

La contribution de sécurité immobilière sera perçue sur le montant cumulé des loyers restants à courir soit trente-six mille six cent dix-neuf euros et soixante-seize centimes (36.619,76 eur).

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes seront supportés par le L'EMPHYTEOTE qui s'y oblige.

AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité de l'indemnité pouvant être convenue ; elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

Le notaire soussigné précise qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre lettre contenant modification des conditions économiques convenues.

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION RÉCIPROQUE

L'article 1112-1 du Code civil impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix. L'ensemble des informations dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu

du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.

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

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

POUVOIRS

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 clerc 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.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission 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 intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils 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. Ils 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 intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

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

CERTIFICATION D'IDENTITÉ

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée, et atteste que la personne morale n'est pas inscrite au répertoire des entreprises et de leurs établissements prévu par les dispositions de l'article R 123-220 du Code de commerce.

FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES

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

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

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

DONT ACTE sur neuf pages

Comprenant

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

Paraphes

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

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

BAILLEUR	
-----------------	--

EMPHYTEOTE	
-------------------	--

Envoyé en préfecture le 17/11/2021

Reçu en préfecture le 17/11/2021

Affiché le 17/11/2021



ID : 081-218100048-20211115-21_223-DE

<p>NOTAIRE</p>	
-----------------------	--

PROJET