



## VILLE DE BOULOGNE ~ BILLANCOURT

N° 3

### EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

**Objet mis en délibération** : Espace Palissy : Autorisation de signer avec la Fondation Perce Neige la promesse de bail emphytéotique administratif et le bail emphytéotique administratif portant sur l'espace Palissy

CONSEIL MUNICIPAL DU 21 MARS 2024

Le jeudi 21 mars 2024 à 18h00, les membres du Conseil Municipal de la ville de Boulogne-Billancourt se sont réunis dans la Salle du Conseil, sous la présidence de M. Pierre-Christophe BAGUET, Maire, pour la séance à laquelle ils ont été convoqués par le Maire individuellement et par écrit le 15 mars 2024.

ETAIENT PRESENTS : 47

**Monsieur Pierre-Christophe BAGUET, Mme Marie-Laure GODIN, Monsieur Pascal LOUAP, Madame Jeanne DEFRANOUX, Monsieur Michel AMAR, Madame Béatrice BELLARD, Monsieur Bertrand-Pierre GALEY, Madame Sandy VETILLART, Monsieur Philippe TELLINI, Madame Isaure DE BEAUVAL, Monsieur Pierre DENIZIOT, Madame Elisabeth DE MAISTRE, Monsieur Jean-Claude MARQUEZ, Madame Emmanuelle CORNET-RICQUEBOURG, Monsieur Claude ROCHER, Madame Armelle GENDARME, Madame Stéphanie MOLTON, Monsieur Alain MATHIOUDAKIS, Madame Blandine DE JOUSSINEAU, Madame Christine LAVARDE-BOEDA, Madame Marie-Josée ROUZIC-RIBES, Monsieur André DE BUSSY, Monsieur Maurice GILLE, Monsieur Sidi DAHMANI, Madame Emmanuelle BONNEHON, Monsieur Vittorio BACCHETTA, Madame Dorine BOURNETON, Madame Joumana SELFANI, Monsieur Nicolas MARGUERAT, Madame Marie-Laure FOUASSIER, Madame Charlotte LUKSENBERG, Monsieur Bertrand AUCLAIR, Madame Marie THOMAS, Madame Laurence DICKO, Monsieur Guillaume BAZIN, Monsieur Yann-Maël LARHER, Madame Agathe RINAUDO, Madame Constance PELAPRAT, Monsieur Xavier LAISSUS-PASQUALINI, Madame Clémence MAZEAUD, Monsieur Antoine DE JERPHANION, Monsieur Denys ALAPETITE, Monsieur Evangelos VATZIAS, Madame Judith SHAN, Monsieur Laurent MOLARD, Madame Pauline RAPILLY-FERNIOT, Madame Geneviève TEIL.**

EXCUSES REPRESENTE(S) : 8

**Monsieur Emmanuel BAVIERE qui a donné pouvoir à M. Jean-Claude MARQUEZ, Monsieur Thomas CLEMENT qui a donné pouvoir à M. Philippe TELLINI, Monsieur Olivier CARAGE qui a donné pouvoir à M. André DE BUSSY, Madame Cathy VEILLET qui a donné pouvoir à M. Alain MATHIOUDAKIS, Monsieur Philippe MARAVAL qui a donné pouvoir à Mme Charlotte LUKSENBERG, Madame Marie-Noëlle CHAROY qui a donné pouvoir à M. Pascal LOUAP, Monsieur Hilaire MULTON qui a donné pouvoir à M. Antoine DE JERPHANION, Madame Baï-Audrey ACHIDI qui a donné pouvoir à M. Evangelos VATZIAS.**

**M. Yann-Maël LAHRER a été désigné(e) en qualité de secrétaire de séance.**

Mme Marie-Laure GODIN, Maire-adjoint, rapporteur.

« Mes chers collègues,

La Commune de Boulogne-Billancourt est propriétaire d'un bâtiment, l'Espace Palissy, ancienne salle des fêtes, conçu par l'architecte Alexandre Barret et inauguré en 1896. Situé place Bernard Palissy, l'équipement accueille ponctuellement des manifestations culturelles à destination des boulonnais. Il peut également être mis à disposition par la commune à des particuliers.

La Fondation Perce Neige (fondation reconnue d'utilité publique) s'est manifestée pour obtenir de la Commune le droit d'occuper et d'utiliser le bâtiment sur le long terme, dans le cadre d'un bail emphytéotique administratif. Elle souhaite y réaliser le premier espace culturel inclusif en France, pour y créer un lieu de vie et de partage, autour d'une offre de cinéma.

L'objectif du projet est, après la réalisation de travaux de réhabilitation et d'aménagement importants, de créer un pôle culturel d'envergure tournée vers l'inclusion professionnelle des personnes en situation de handicap mental et/ou psychique.

Considérant l'esprit philanthropique du projet, l'ambition en matière d'inclusion professionnelle des personnes en situation de handicap, et dans la mesure où le bâtiment continuera d'accueillir des activités culturelles, la Commune a souhaité étudier cette proposition.

Conformément à l'article L. 2122-1-4 du code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP), la Commune s'est toutefois, au préalable, assurée de l'absence de toute autre manifestation d'intérêt concurrente. Elle a, à cet effet, lancé sur une période de deux mois, un appel à manifestations d'intérêt concurrent publié sur son site internet le 28 juillet 2023 pour permettre à des opérateurs sociaux et/ou économiques de manifester leur intérêt en vue de l'occupation de l'Espace Palissy pour réaliser un projet culturel inclusif. Aucune manifestation d'intérêt concurrent n'a été reçue par la Commune.

Par un courrier en date du 18 octobre 2023, la Commune en a informé la Fondation Perce Neige et lui a indiqué que, sous réserve de se mettre d'accord sur les termes du bail emphytéotique administratif, elle entendait faire droit à sa demande.

Il convient de préciser que le bail emphytéotique administratif est un bail immobilier de longue durée octroyant des droits réels au titulaire, prévu aux articles L. 2122-20 du code général de la propriété des personnes publiques et L. 1311-2 du code général des collectivités territoriales. En clair, il attribue à l'emphytéote, pendant toute la durée du bail, les droits et obligations du propriétaire, droits et obligations dont la portée et l'usage sont toutefois strictement encadrés dans ce bail, qui est un contrat administratif. L'ensemble des conditions devant être satisfaites pour recourir à un bail emphytéotique administratif étant réunis, la Commune a décidé de mener à leur terme les discussions engagées avec la fondation Perce Neige.

Aux termes des discussions menées entre la Commune et la Fondation Perce Neige, les principales caractéristiques de la promesse de bail emphytéotique administratif à conclure, et du bail lui-même, arrêtées sont les suivantes :

- Périmètre : prise à bail de l'ensemble de l'espace Palissy (1 700 m<sup>2</sup>) ainsi qu'une partie de la place publique se situant immédiatement devant l'espace et qui fera l'objet d'un déclassement de la voirie publique communale ;

- Durée : 99 ans sans possibilité de renouvellement ou prolongation ;
- Entrée en vigueur : à la notification du bail signé par les deux parties. Le bail ne pourra être signé qu'une fois l'ensemble des conditions suspensives prévues à la promesse de bail emphytéotique administratif levées.
- Redevance annuelle fixe : 41.300 €/an, conformément à l'avis de valeur des Domaines ;
- Redevance annuelle variable : 5 % du bénéfice total HT (résultat net avant impôt) généré par le projet ;
- Investissements : la fondation s'engage à réaliser des travaux à hauteur de 33 850 000 euros TTC ;
- Autres : la promesse de bail emphytéotique administratif est assortie de conditions suspensives, dont notamment (i) le déclassement de la voirie publique communale de la partie de la place publique se situant immédiatement devant l'espace Palissy et (ii) l'attribution par la Ville à la fondation d'une subvention d'investissement d'un montant de 4 000 000 euros.

L'avis de valeur du Service des Domaines sur les conditions proposées a été obtenu le Mercredi 6 Mars 2024. L'évaluation a abouti à une valeur vénale du bien à 48.645 €/an, assortie d'une marge de 15 %, soit 41.300 €/an, pour un bail emphytéotique administratif (BEA) de 99 ans.

En conclusion, et conformément aux articles L. 2122-20 du code général de la propriété des personnes publiques et L. 1311-2 du code général des collectivités territoriales, je vous propose :

- D'approuver les conditions essentielles de la promesse de bail emphytéotique administratif et du bail emphytéotique administratif à conclure ;
- D'autoriser le Maire à signer avec la Fondation perce Neige la promesse de bail emphytéotique administratif et le bail emphytéotique administratif établis en conséquence. »

LE CONSEIL,

Vu le code général de la propriété des personnes publiques et notamment ses articles L. 2122-20 et L. 3211-14 ;

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment son article L. 1311-2 ;

Vu l'appel à manifestations d'intérêt concurrent publié sur le site internet de la Ville, du 28 juillet 2023 au 29 septembre 2023 ;

Vu le courrier en date du 18 octobre 2023, adressé par la Commune à la fondation Perce Neige ;

Vu le projet de promesse synallagmatique de bail emphytéotique sous conditions suspensives entre la Ville de Boulogne-Billancourt et la Fondation Perce Neige ;

Vu l'avis du domaine sur la valeur vénale en date du Mercredi 06 Mars 2024 ;

Vu l'avis de la Commission de l'Urbanisme et des Travaux du 18 mars 2024,

Vu l'avis de la Commission des Finances et des Affaires Economiques du 18 mars 2024,

Sur l'exposé qui précède.

DÉLIBÈRE

Article 1er : Le Maire est autorisé à signer la promesse de bail emphytéotique administratif et du bail emphytéotique administratif à conclure ; portant sur l'espace Palissy situé 1, Place Bernard Palissy ; avec la Fondation Perce Neige.

Article 2 : Le Maire est autorisé à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération et, notamment à signer tout acte et toute convention et à prendre toutes mesures utiles ou nécessaires à l'exécution de la promesse de bail emphytéotique administratif et du bail emphytéotique administratif et ses différentes annexes.

Adopté à l'unanimité

Pour : 55

Et ont les membres présents, signé au registre après lecture.

Transmis en préfecture le 25 mars 2024  
N° 092-219200128-20240321-137661-DE-1-1

Pour copie conforme,  
le Maire,



## **APPEL À MANIFESTATIONS D'INTÉRÊT CONCURRENT**

### **Mise à disposition de l'Espace Palissy**

**(Article L. 2122-1-4 du code général de la propriété des personnes publiques)**

#### **1. Organisme gestionnaire de la dépendance :**

Commune de Boulogne- Billancourt  
26, avenue André Morizet – 92100 Boulogne-Billancourt

#### **2. Objet du présent avis :**

La commune de Boulogne-Billancourt est propriétaire d'un bâtiment, l'Espace Palissy, ancienne salle des fêtes, conçue par l'architecte Alexandre Barret et inaugurée en 1896. Situé place Bernard Palissy, l'équipement a longtemps accueilli le Théâtre de l'Ouest Parisien. Fermé en juin 2015, il a depuis été transformé de nouveau en salle des fêtes, sous le nouveau nom d'espace Bernard-Palissy. Il est aujourd'hui occasionnellement utilisé par la Ville pour des congrès, des séminaires, des assemblées générales, des manifestations culturelles, ou bien encore des réceptions pour les professionnels et pour les particuliers boulonnais.

Dans ce contexte, une fondation reconnue d'utilité publique, accompagnée d'un collectif d'entrepreneurs boulonnais, s'est manifestée pour obtenir de la Commune le droit d'occuper et d'utiliser le bâtiment sur le long terme, dans le cadre d'un bail emphytéotique administratif, et ce pour y réaliser un projet au service de personnes en situation de handicap. L'objectif du projet est, après la réalisation de travaux de réhabilitation et d'aménagement importants, de créer un pôle culturel d'envergure tournée vers un objectif : l'inclusion professionnelle des personnes en situation de handicap mental et/ou psychique.

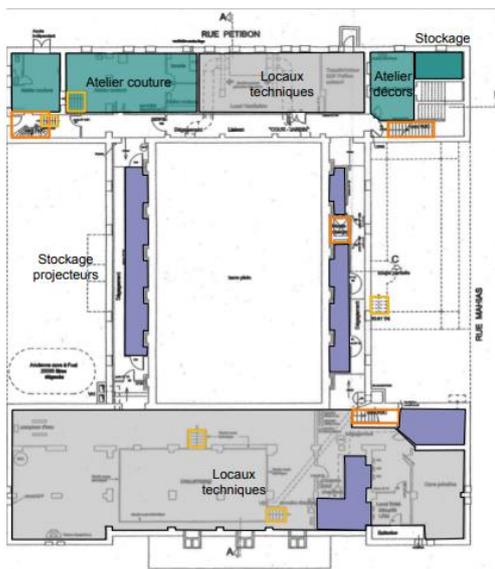
En considération de l'esprit philanthropique qui anime le projet, de ce que l'inclusion professionnelle des personnes en situation de handicap est au cœur du projet, et de ce que le bâtiment continuera pour autant d'accueillir des activités culturelles, la Commune envisage de faire droit à la demande qui lui a été faite de développer un projet social et culturel de cette nature, par la voie de l'octroi d'un bail emphytéotique administratif.

Conformément à l'article L. 2122-1-4 du code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP), la Commune informe les organismes ou opérateurs sociaux et/ou économiques qu'elle a reçu une manifestation d'intérêt spontanée en vue de l'occupation de l'Espace Palissy dont elle est propriétaire, pour réaliser le projet décrit ci-dessus.

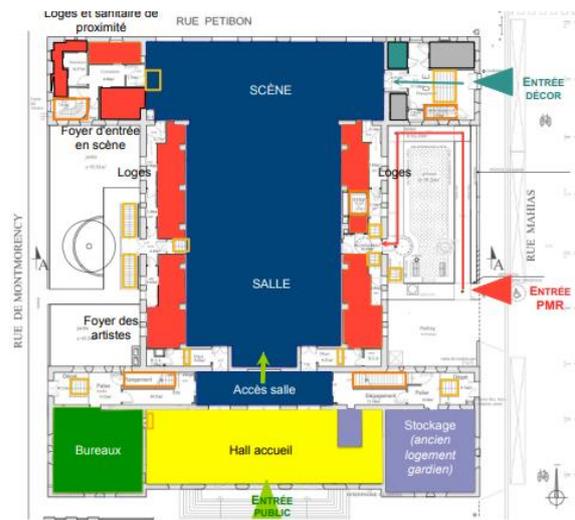
Le présent avis d'appel à manifestation d'intérêt concurrent a pour objet de s'assurer qu'il n'est effectivement pas d'autre organisme ou opérateur intéressé que le porteur du projet qui s'est manifesté auprès de la Commune pour occuper l'Espace Palissy, aux conditions qui figurent dans le présent avis.

### 3. Description des lieux concernés :

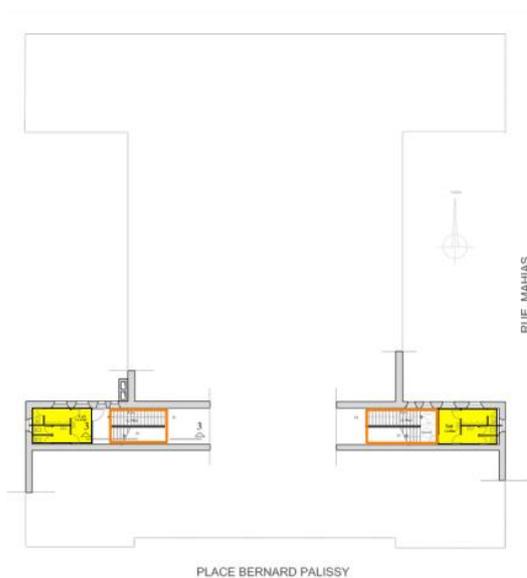
L'Espace Palissy se situe 1, Place Bernard Palissy, 92100 Boulogne-Billancourt. D'une surface totale d'environ 1 500 m<sup>2</sup>, il est constitué d'un rez-de-jardin, d'un rez-de-chaussée, d'un entresol et d'un 1er étage. Le corps de bâtiment central est doté aux extrémités de 2 pavillons saillants, formant un plan en H.



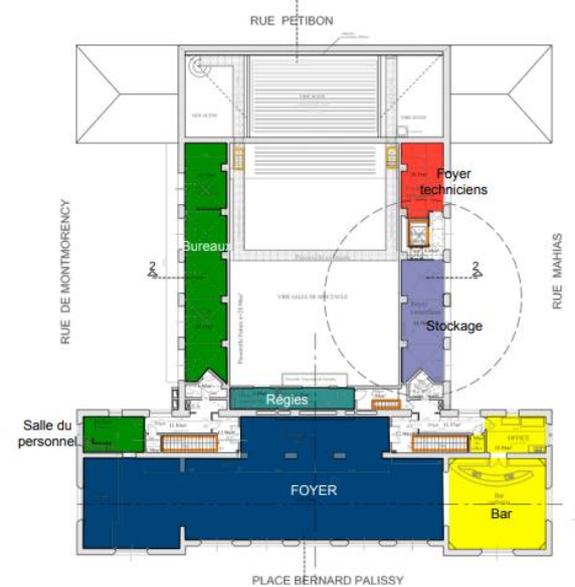
Rez-de-jardin, état existant



Rez-de-chaussée, état existant



Entresol, état existant



R+1, état existant

#### **4. Activité envisagée**

La manifestation d'intérêt spontanée reçue par la Commune porte sur la réhabilitation profonde du bâtiment et son aménagement pour accueillir plusieurs activités, notamment un cinéma, et ce pour servir l'exploitation de l'ensemble dans une logique d'inclusion professionnelle pour les personnes en situation de handicap. Le lieu sera conçu comme un lieu de culture, de divertissement, de rencontres, de vie et d'échanges. Pour les besoins de son exploitation, et en considération de cet objectif fondamental, plusieurs dizaines d'emplois équivalent plein-temps de personnes en situation de handicap seront créés.

Compte tenu de l'histoire du bâtiment et de l'attachement porté par la Commune au sujet du handicap et de l'insertion professionnelle, la Commune souhaite que le bâtiment soit pour l'essentiel exploité suivant cette configuration.

#### **5. Caractéristiques principales de la future occupation**

Le contrat de mise à disposition envisagé est un bail emphytéotique administratif au sens de l'article L. 1311-2 du code général des collectivités territoriales.

La durée du bail emphytéotique administratif sera fixée "*de manière à ne pas restreindre ou limiter la libre concurrence au-delà de ce qui est nécessaire pour assurer l'amortissement des investissements projetés et une rémunération équitable et suffisante des capitaux investis*" (article L. 2122-2 du CGPPP).

Il est prévu que l'occupant réalisera son projet à ses risques et périls. Il prendra le bâtiment dans l'état dans lequel il se trouve. Il devra obtenir l'ensemble des autorisations administratives. Il prendra à sa charge tous les travaux, les aménagements et les équipements, ainsi que l'ensemble des dépenses qui en découlent, à l'exception de travaux de toiture/couverture, dont le principe et le financement ont été de longue date décidés et organisés par la Commune, et qui seront donc réalisés et financés par la Commune, sous sa maîtrise d'ouvrage.

L'occupant assurera seul, pendant toute la durée du bail emphytéotique administratif, à ses frais exclusifs, l'ensemble des travaux d'entretien, de maintenance, de renouvellement et de grosses réparations sur le bâtiment. Il sera tenu de souscrire les assurances nécessaires pour réaliser son projet.

La durée de la convention et le montant de la redevance seront fixés en considération d'un montant d'investissement minimum pour la réhabilitation et l'aménagement du bâtiment.

Le bail emphytéotique administratif comportera des clauses qui contraignent le preneur à réaliser précisément le projet qu'il a présenté, et notamment des clauses qui garantissent la réalisation effective de l'objectif déterminant d'inclusion professionnelle des personnes en situation de handicap par la voie d'une exploitation culturelle du lieu.

## **6. Remise des manifestations d'intérêt**

Les manifestations d'intérêt pourront être adressées à compter de la publication du présent avis, par envoi postal recommandé avec accusé de réception ou par porteur contre récépissé à :

Mairie de Boulogne-Billancourt

Direction de la Commande Publique

26 avenue André Morizet, 92100 Boulogne-Billancourt

L'enveloppe ne devra pas porter le nom de l'entreprise, mais mentionner uniquement :  
« Appel À Manifestations D'intérêt Concurrent - Mise à disposition de l'Espace Palissy - NE PAS OUVRIR »

Les manifestations d'intérêt devront obligatoirement comporter les éléments suivants :

- Un courrier de présentation du candidat ;
- Une présentation sommaire du projet qu'il entend réaliser, dans le respect des conditions exposées dans le présent avis ;
- Une liste de références de projets de même nature réalisés ces cinq dernières années ;
- Une présentation des mesures et autres moyens (technique, économique, financier...) qu'il sollicitera pour réaliser le projet ;
- Un extrait Kbis du candidat ou tout autre document équivalent ;
- en cas de personne(s) morale(s), des documents témoignant de la surface financière : une déclaration concernant les données financières et économiques relatives aux trois derniers exercices clos et décrivant au minimum les capitaux propres, le niveau d'endettement, les chiffres d'affaires, les résultats.

## **7. Date limite de remise des manifestations d'intérêt**

Les manifestations d'intérêt devront parvenir à l'adresse indiquée ci-dessus, au plus tard le Vendredi 29 Septembre 2023, à 10h00.

## **8. Déroulement de la procédure**

Dans l'hypothèse où aucune manifestation d'intérêt concurrente ne serait reçue dans les délais impartis, la Commune pourra autoriser le porteur de projet qui s'est manifesté auprès de lui à occuper l'Espace Palissy.

Dans l'hypothèse dans laquelle un ou plusieurs autres organismes ou opérateurs manifesteraient leur intérêt pour occuper l'Espace Palissy, et ont présenté une candidature pertinente et sérieuse au regard des conditions et caractéristiques définies par le présent avis, la Commune organisera une procédure de sélection préalable et invitera à y

participer le porteur de projet qui s'est manifesté auprès de lui, ainsi que le ou les organismes ou opérateurs qui auront formé une manifestation d'intérêt concurrente.



VILLE DE BOULOGNE ~ BILLAN COURT

LE MAIRE

Le 10 OCT. 2023

*Cher* Monsieur le Président,

Vous avez sollicité la Ville afin qu'elle vous accorde le droit d'occuper et d'utiliser l'espace Bernard Palissy sur le long terme, dans le cadre d'un bail emphytéotique administratif, et ce pour y réaliser un projet qui gravite autour du handicap et du cinéma.

En considération de l'esprit philanthropique qui anime votre projet, de ce que l'inclusion professionnelle des personnes en situation de handicap en est le cœur, et de ce que le bâtiment continuera pour autant d'accueillir des activités culturelles, j'ai souhaité faire droit à votre demande.

Comme l'impose toutefois l'article L. 2122-1-4 du code général de la propriété des personnes publiques, la Ville s'est au préalable assurée de l'absence de toute autre manifestation d'intérêt concurrent. Elle a, à cet effet, lancé un appel à manifestations publié sur son site internet le vendredi 28 juillet 2023, pour porter à la connaissance des opérateurs sociaux et/ou économiques l'existence de votre manifestation d'intérêt spontanée.

Je vous informe qu'aucune manifestation d'intérêt concurrent n'a été réceptionnée par la Ville.

J'ai donc le plaisir de vous annoncer que la Ville entend, sous réserve que nous nous mettions d'accord sur les termes du bail emphytéotique administratif, faire droit à votre demande.

Espérant ainsi avoir répondu à votre attente, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

*Très heureux de ce beau  
projet humanitaire et culturel.*

*Amicalement,*

  
Pierre-Christophe BAGUET

Monsieur Christophe LASSERE-VENTURA  
Président  
Fondation Perce-Neige  
7 bis, rue de la Gare  
CS 20171  
92594 LEVALLOIS-PERRET CEDEX

**Direction Départementale des Finances Publiques  
des Hauts-de-Seine**

Le 06/03/2024

Pôle d'évaluation domaniale

167-177 Avenue Joliot Curie  
92013 NANTERRE CEDEX

Téléphone : 01 40 97 33 35

Courriel : ddfip92.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr

La Directrice Départementale des Finances  
Publiques des Hauts-de-Seine

à

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Sylvain MUSEUR

Téléphone : 01 40 97 32 06

Courriel : sylvain.museur@dgifp.finances.gouv.fr

Commune de Boulogne-Billancourt

Réf. DS : 16168427

Réf. OSE : 2024-92012-09542

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

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



*Nature du bien :* Espace Bernard-Palissy (anciennement Théâtre de l'Ouest parisien)

*Adresse du bien :* 1 Place Bernard Palissy, 92100 Boulogne-Billancourt

*Valeur :* Redevance de 48 645 €/an, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %, pour un bail emphytéotique administratif (BEA) de 99 ans.  
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : M. DEVEAU Ludovic (ludovic.deveau@mairie-boulogne-billancourt.fr),  
Chef du service gestion immobilière, Mairie de Boulogne-Billancourt.

## 2 - DATES

de consultation :	06/02/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite du bien :	12/02/2024
du dossier complet :	22/02/2024

## 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 :	Bail emphytéotique administratif (BEA)

### 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

La commune de Boulogne-Billancourt est propriétaire d'un bâtiment, l'Espace Palissy, occasionnellement utilisé par la Ville pour des congrès, des séminaires, des assemblées générales, des manifestations culturelles, ou bien encore des réceptions pour les professionnels et pour les particuliers boulonnais.

Dans ce contexte, une fondation reconnue d'utilité publique, accompagnée d'un collectif d'entrepreneurs boulonnais, s'est manifestée pour obtenir de la Commune le droit d'occuper et d'utiliser le bâtiment sur le long terme, dans le cadre d'un bail emphytéotique administratif, et ce pour y réaliser un projet au service de personnes en situation de handicap. L'objectif du projet est,

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

après la réalisation de travaux de réhabilitation et d'aménagement importants, de créer un pôle culturel d'envergure tourné vers un objectif : l'inclusion professionnelle des personnes en situation de handicap mental et/ou psychique.

Ce projet s'articulera autour de cinq activités :

- Activité cinématographique inclusive : activité principale du lieu, offrant plus de 500 places réparties sur 5 salles dont la programmation sera mixte (art et essai (85 %) et grand public (15 %)),
- Activité relative au spectacle vivant : activité additionnelle du lieu, mettant en avant des artistes locaux et des initiatives locales et/ou citoyennes autour du handicap,
- Activité de restauration : proposant un concept adapté, attractif et différenciant, à chaque moment de la journée (café, salon de thé, bar et restaurant) ainsi qu'une offre complémentaire dite traiteur pour la partie événementielle. Un restaurant de type « Trattoria » d'environ 270 couverts par jour est à l'étude. Une grande terrasse extérieure sous les arches de la façade sera aménagée afin d'en faire un lieu incontournable,
- Activité « concept store » à dominante culturelle : il est convenu de mettre l'accent sur la vente de produits éthiques et socialement engagés. Le dimensionnement, la thématique de l'offre, et le modèle économique associé sont à l'étude,
- Activité événementielle et de formation :
  - La location d'espaces pour l'organisation de séminaires, conférences, formations et autres événements permettant la rencontre des publics est prévue,
  - La création d'un pôle de formation d'excellence sur le thème de l'inclusion du handicap dans le monde du cinéma et de la culture. Ce projet a été désigné lauréat en septembre 2023 de l'Appel à projets « LES UNS ET LES AUTRES » publié par le Centre National du Cinéma et de l'Image Animée (CNC) conjointement avec l'Association de Gestion du Fonds pour l'Insertion Professionnelle des Personnes Handicapées (AGEFIPH),
  - L'école PERCE-NEIGE des professionnels du handicap proposera également des formations portant sur les métiers de l'inclusion au sein de ces espaces.

L'idée serait par ailleurs de constituer un club d'entreprises mécènes dans le cadre de leur démarche RSE qui, en échange bénéficieraient de prestations ou d'avantages (privatisation d'espaces, places de cinéma, formation de sensibilisation au handicap, embauche d'un salarié en situation de handicap du PERCE-NEIGE LIVE !).

Dans le cadre du projet architectural, il a été envisagé de restructurer et d'agrandir l'espace Bernard Palissy (trois extensions bioclimatiques sont prévues : place Bernard Palissy, rue de Montmorency et rue Mahias) afin de répondre aux besoins du projet, dans le souci de magnifier son architecture remarquable. Ces modifications et notamment l'occupation d'une partie de la place devant le bâtiment devront être validées par la Mairie et l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

En considération de l'esprit philanthropique qui anime le projet, de ce que l'inclusion professionnelle des personnes en situation de handicap est au cœur du projet, et de ce que le bâtiment continuera pour autant d'accueillir des activités culturelles, la commune envisage de faire droit à la demande qui lui a été faite de développer un projet social et culturel de cette nature, par la voie de l'octroi d'un bail emphytéotique administratif.

Il est prévu que l'occupant réalisera son projet à ses risques et périls. Il prendra le bâtiment dans l'état dans lequel il se trouve. Il devra obtenir l'ensemble des autorisations administratives. Il prendra à sa charge tous les travaux, les aménagements et les équipements, ainsi que l'ensemble des dépenses qui en découlent, à l'exception de travaux de toiture/couverture, dont le principe et

le financement ont été de longue date décidés et organisés par la commune, et qui seront donc réalisés et financés par la commune, sous sa maîtrise d'ouvrage.

L'occupant assurera seul, pendant toute la durée du bail emphytéotique administratif, à ses frais exclusifs, l'ensemble des travaux d'entretien, de maintenance, de renouvellement et de grosses réparations sur le bâtiment. Il sera tenu de souscrire les assurances nécessaires pour réaliser son projet.

La durée de la convention et le montant de la redevance seront fixés en considération d'un montant d'investissement minimum pour la réhabilitation et l'aménagement du bâtiment.

Le bail emphytéotique administratif comportera des clauses qui contraignent le preneur à réaliser précisément le projet qu'il a présenté, et notamment des clauses qui garantissent la réalisation effective de l'objectif déterminant d'inclusion professionnelle des personnes en situation de handicap par la voie d'une exploitation culturelle du lieu.

## **4 - DESCRIPTION DU BIEN**

### **4.1. Situation générale**

Boulogne-Billancourt est une commune des Hauts-de-Seine et de la métropole du Grand Paris en région Île-de-France. Elle est limitée au sud et à l'ouest par une boucle de la Seine, à l'est par le XVI<sup>e</sup> arrondissement de Paris et au nord par le bois de Boulogne.

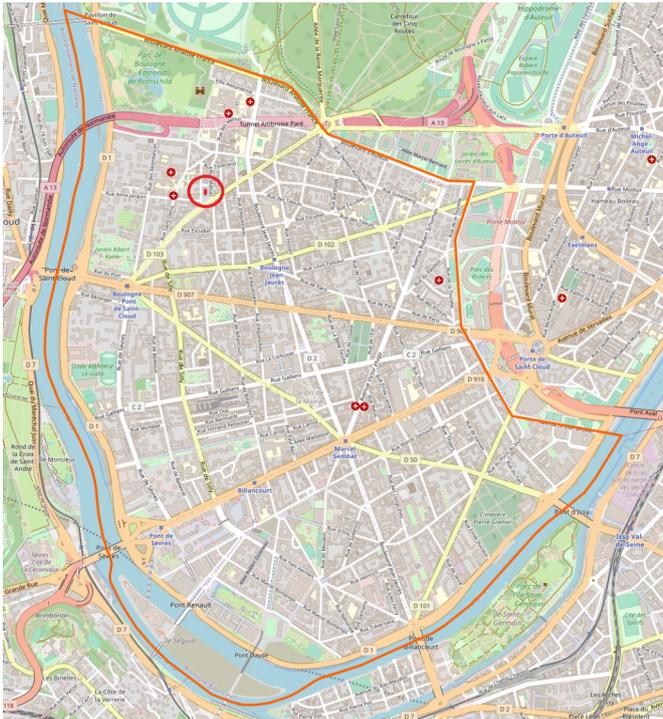
Pôle économique majeur d'Île-de-France et « ville la plus diplômée de France », elle est la commune francilienne la plus peuplée après Paris avec près de 120 000 habitants (INSEE, 2024). En termes d'aménagement, la ville se caractérise par un tissu urbain très dense, mais dispose également de 33,44 ha d'espaces verts. Elle est également labellisée *Villes et Pays d'art et d'histoire* pour la valorisation de son patrimoine.

Concernant les transports en commun, la ville est desservie par deux lignes de métro (ligne 9 : trois stations, ligne 10 : 2 stations) et dispose d'une large couverture assurée par les réseaux de bus d'Île-de-France. En voiture, accès au boulevard périphérique à l'est, à l'autoroute A 13 au nord et à la nationale N 118 au sud.

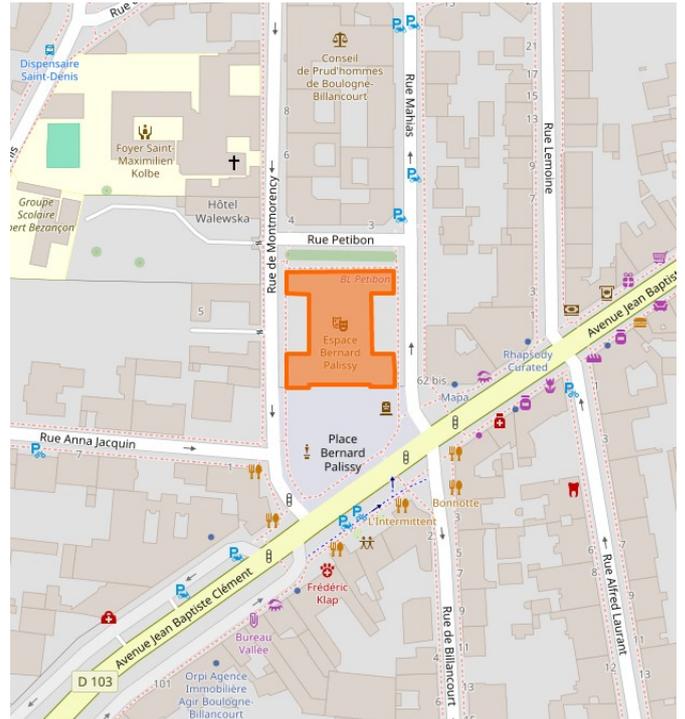
Boulogne-Billancourt est membre de l'Établissement public territorial Grand Paris Seine Ouest (GPSO), regroupant 8 communes, soit plus de 300 000 habitants.

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

Le bien est situé au nord de la ville, dans le quartier huppé « Parchamp – Albert Kahn », à proximité du Parc Edmond de Rothschild et du Bois de Boulogne. En voiture, accès rapide à l'autoroute A 13. Concernant les transports en commun, station de métro Boulogne Jaurès (ligne 10) situé à 12 min à pied ainsi que plusieurs lignes de bus. Nombreux établissements scolaires, services alentours.



Localisation à l'échelle de la ville

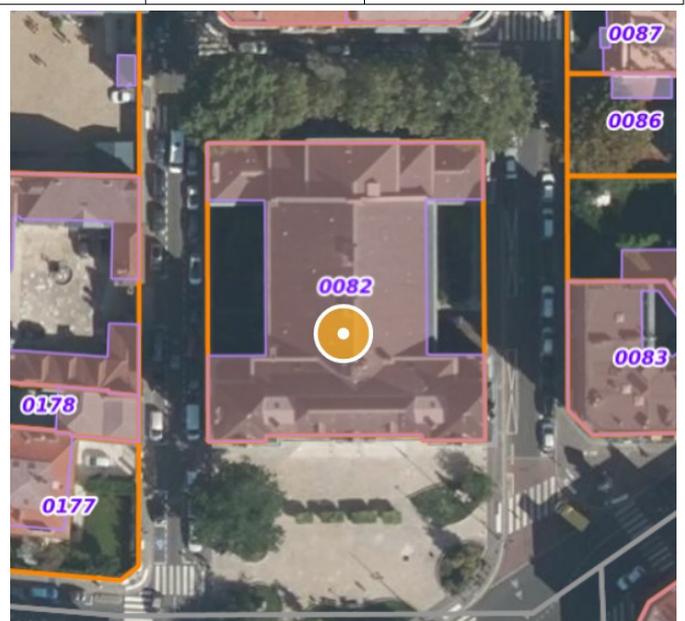
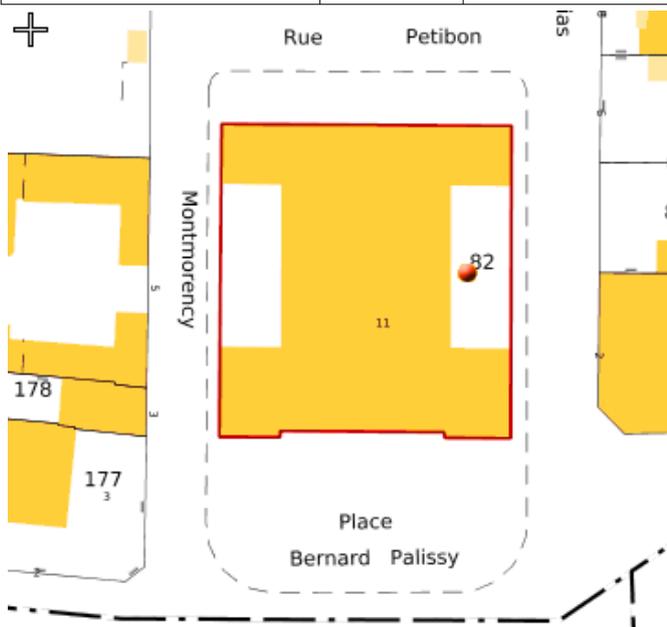


Localisation à l'échelle du quartier

### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse	Superficie	Nature réelle
Boulogne-Billancourt	G 82	1 Place Bernard Palissy	1 700 m <sup>2</sup>	Théâtre



La parcelle G 82 d'une superficie de 1 700 m<sup>2</sup> est occupée pour 78 % de sa surface, soit 1 326 m<sup>2</sup> par le bâtiment. Les surfaces restantes, 374 m<sup>2</sup>, sont occupées par des jardins plantés de pleine terre.

## 4.4. Descriptif

### Historique

La Commune de Boulogne-Billancourt est propriétaire d'un bâtiment, l'Espace Palissy, ancienne salle des fêtes, conçu par l'architecte Alexandre Barret et inauguré en 1896. Situé place Bernard Palissy, l'équipement a longtemps accueilli le Théâtre de l'Ouest Parisien. Fermé en juin 2015, il a depuis de nouveau été transformé en salle des fêtes, sous le nouveau nom d'espace Bernard Palissy.

### Description

D'une surface totale d'environ 1 500 m<sup>2</sup>, le bâtiment est constitué d'un rez-de-jardin, d'un rez-de-chaussée, d'un entresol d'un 1er étage et de combles. Le corps de bâtiment central est doté aux extrémités de deux pavillons saillants, formant un plan en H. Façade en pierre de taille calcaire et briques. Le bâtiment dispose d'une architecture de caractère, témoin de son époque.



Vue latérale (ouest)



Vue arrière (sud)

### Rez-de-chaussée : Hall et couloirs

À l'entrée principale du bâtiment (nord), accessibles via des petits escaliers (non PMR), au niveau de la place Bernard Palissy, un hall destiné à la réception du public en état correct (peinture refaite dans les années 2000). Sol en marbre blanc et rose. Une billetterie, un vestiaire, une réserve, un espace sanitaires. Un accès particulier à des bureaux avec une cuisine, une réserve. Dans la continuité, un escalier, une entrée sud-ouest dégagée.



Hall d'accueil



Vestiaires



Sanitaires



Bureaux

### Rez-de-chaussée : Auditorium

Au centre du bâtiment, une salle de spectacle avec une scène, d'une capacité maximale de 387 places assises. Sol revêtement linoleum. Spots, rideaux, rétroprojecteur, écran. Faux-plafond et plafond acoustique (installation récente). Deux climatiseurs. Locaux techniques et dédié à la tringlerie / éclairage, réserve, WC. Une passerelle permettant l'accès à la régie. Plusieurs loges, WC, douche. Dégagements sur les côtés du bâtiment. Peinture dégradée par endroits. Une entrée latérale (coté est) accessible PMR permettant l'accès aux loges.

Capacité places assises : 387



Auditorium



Rideaux



Loge



Régie

### Rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage : Appartement du gardien

Un appartement situé au sud-est du bâtiment, composé d'une entrée-couloir, une cuisine, un séjour double, une salle d'eau, un WC séparé, un escalier, deux chambres à l'étage. Chauffage par convecteurs. Lors de la visite, il est précisé par le gardien une faible isolation phonique lors d'événements dans la salle de réception.

Surface habitable : 58,17 m<sup>2</sup>

État général : correct



Séjour



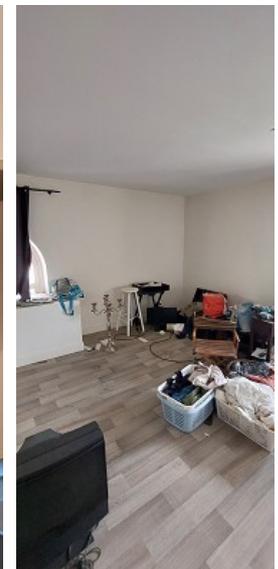
Cuisine



Salle d'eau



Escalier



Chambre

### 1<sup>er</sup> étage : salle de réception

À l'étage, une grande salle de réception, accessible via escaliers avec sanitaires en état rénové. Parquet en état très dégradé. Luminaires LED. Grandes fenêtres. Présence d'une grande toile de peinture (Alfred Lombard, 1955). Un coin bar, une cuisine carrelée. Accès à des dégagements/réserves avec plafonds voûtés. Quelques marques de désordres (fissures).



Salle de réception



Coin bar



Tableau



Cuisine



Dégagement

### 2<sup>e</sup> étage : combles

Accès depuis la salle de réception aux combles. Les combles sont séparés par une cloison en deux espaces (sécurité incendie). Charpente bois apparente. La toiture semble percée à plusieurs endroits et ne plus être totalement étanche (état dégradé).



Vue combles 1



Vue sur cloison



Vue combles 2



Vue combles 3



Combes - Poutre

### Rez-de-jardin

Local chaufferie, local ventilation et locaux divers, réserves. Dégagements, caves, local d'accessoires/couture. Dégradation avancée du mortier le long des murs latéraux liée à la présence d'humidité stagnante (nombreuses cloques et écailllements). Sol tomettes / dalle béton.



Réserve



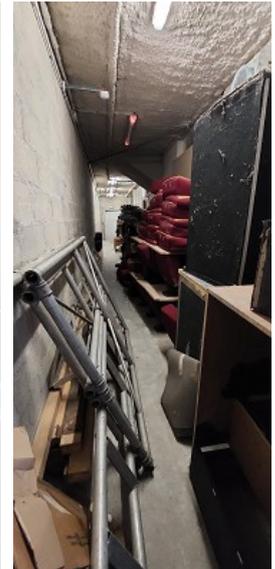
Mur latéral dégradé



Chaufferie



Local d'accessoires



Dégagement

### Éléments complémentaires

- Fenêtres en bois et montants aluminium simple vitrage ;
- chauffage au gaz par air pulsé ;
- plusieurs ballons d'eau chaude dans le bâtiment ;
- présence d'un monte-charge (rez-de-jardin au 1<sup>er</sup> étage).

### Servitudes

- poste Enedis à l'arrière du bâtiment ;
- sirène préfectorale sur le toit.

## 4.5. Surfaces du bâti

L'équipement se déploie actuellement sur 2 908 m<sup>2</sup> de SDP.

Tableau de ventilation des surfaces utiles actuelles :

Niveau	Surface Utile (m <sup>2</sup> )
1er étage	562,12
Combles	373,64
Entresol	54,62
Rez-de-chaussée	1137,42
Rez-de-jardin	780,16
<b>Total général</b>	<b>2907,96</b>

À noter que l'entresol est uniquement constitué de sanitaires et les combles ne sont pas aménagés. Il est ainsi retenu une surface utile corrigée de  $2\,907,96\text{ m}^2 - 373,64\text{ m}^2 - 54,62\text{ m}^2 = 2\,479,7\text{ m}^2$ .

**Tableau de ventilation des surfaces utiles du projet :**

Type	Surface Utile (m <sup>2</sup> )
Total foyer, espace retail et pavillon d'entrée	537,65
Total cinéma	775,22
Total restaurant	166,50
Total concept store	265,90
Total coffee shop	54,90
Total expo & évènementiel	126,80
Total administration et formation	313,10
<b>TOTAL PROGRAMME PUBLIC</b>	<b>2240,07</b>
Total cuisine	44,80
Total réserves	46,80
Total Circulations et Sanitaires	404,50
Total locaux techniques	183,93
<b>TOTAL PROGRAMME SUPPORT</b>	<b>680,03</b>
<b>TOTAL PROJET</b>	<b>2920,10</b>

#### **4.6. Clauses principales du bail emphytéotique administratif**

- Bailleur : Commune de Boulogne-Billancourt
- Preneur : La fondation Perce-Neige, reconnue d'utilité publique
- Durée du bail : 99 ans
- Constructions – améliorations :

Les constructions, ouvrages, aménagements, installations et équipements réalisés par le preneur resteront sa propriété du preneur pendant toute la durée du bail.

À l'expiration, ils deviendront, de plein droit et sans indemnité, la propriété du bailleur.

- Montant estimé des travaux à réaliser par le preneur :

L'Emphytéote s'engage à réaliser sur la Dépendance les Travaux (« TOTAL PRIX DE REVIENT EN €HT avec aléas + Honoraires AMO »), suivant ses propres besoins, pour un montant minimum d'investissement de 30 772 727,00 € HT.

- Entretien des constructions :

L'Emphytéote assure à ses frais exclusifs l'ensemble des travaux d'entretien, de maintenance, de renouvellement et de grosses réparations de la Dépendance et s'engage à maintenir la Dépendance en bon état d'entretien et de propreté.

- Affectation de la dépendance :

Pendant toute la durée du Bail, l'Emphytéote affectera la Dépendance au Projet.

- Redevance (annuelle ou capitalisée) négociée entre les parties :

Le Bail sera consenti et accepté moyennant une redevance annuelle composée d'une part fixe et d'une part variable. La redevance est due à compter de la Date Effective d'Achèvement des Travaux. Le montant cumulé de la part fixe des redevances annuelles sur la durée du Bail s'établit à quatre-vingt-dix-neuf (99) euros. L'Emphytéote versera en conséquence à la Commune, au titre de la part fixe, une redevance annuelle d'un (1) euro. Le montant de la redevance fixe sera indexé chaque année, à la date anniversaire du Bail, sur l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT)

publié par l'INSEE. L'indice de référence est le dernier indice connu à la Date d'Entrée en Vigueur du Bail. Une redevance complémentaire au titre d'une part variable s'ajoutera le cas échéant.

Les parties n'ont pas définitivement arrêté le % considéré. En l'état des discussions, elles conviennent que ce % ne sera en tout état de cause pas inférieur à 5 %. En l'état des discussions les parties envisagent par ailleurs de procéder par paliers : lorsque le bénéfice total HT dépassera un certain volume, le montant du % correspondant à la part variable sera augmenté.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriétaire du bien

Commune de Boulogne-Billancourt.

### 5.2. Conditions d'occupation

Le bien est estimé libre d'occupation.

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

Document d'urbanisme en vigueur : PLU approuvé par délibération du Conseil territorial de l'Établissement Public Territorial Grand Paris Seine Ouest (EPT GPSO) du 19 décembre 2018. Dernière modification du PLU approuvée par délibération du Conseil territorial de l'EPT GPSO du 31 août 2022.

Situation au plan d'aménagement : Zone UAa, autour du boulevard Jean Jaurès.

L'espace Bernard Palissy est protégé au titre du PLU en tant que bâtiments dits de référence.



Extrait du PLU : Article 11.2. Travaux sur les bâtiments dits de référence

*Les surélévations et les démolitions totales sont interdites.*

*Les travaux de réhabilitation sur les bâtiments dits de référence doivent concourir à mettre en valeur le caractère originel des bâtiments. Des extensions contemporaines et reconversions partielles sont admises lorsqu'elles participent à la mise en valeur de l'édifice.*

*La suppression d'ajouts dénaturant les bâtiments pourra être imposée. Les démolitions partielles permettant une meilleure fonctionnalité des bâtiments peuvent être autorisées, sous réserve de ne pas porter atteintes aux caractéristiques structurelles, spatiales ou bien décoratives des bâtiments.*

### 6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet.

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

### 7.1 Rappel du contexte juridique général :

*Le bail emphytéotique de droit privé est issu d'une loi du 25 juin 1902 et codifié aux articles L.451-1 à L.451-13 du Code rural et de la pêche maritime.*

*Le bail emphytéotique est un contrat de louage d'immeuble par lequel le preneur reçoit du bailleur, pour une longue durée (de 18 à 99 ans) un terrain, bâti ou non bâti, moyennant le paiement de redevances annuelles.*

*En contrepartie de ce droit réel susceptible d'être cédé ou hypothéqué, le preneur (ou emphytéote) s'oblige, d'une part, à édifier des constructions ou à améliorer l'immeuble existant, et, d'autre part, à maintenir les aménagements et les constructions réalisées en bon état d'entretien.*

*La redevance tient compte des constructions et améliorations financées par le preneur.*

*Le bailleur conserve pendant la durée de la convention la propriété du terrain et des constructions préexistantes. Le preneur acquiert sur ce terrain un droit réel immobilier et sur les constructions édifiées par lui, un droit de propriété temporaire sur la durée du bail. En effet, en fin de bail, à défaut de stipulations contraires, les constructions reviennent au bailleur, sans indemnité.*

*Le montant de la redevance doit refléter la valeur économique de l'apport du bien par le bailleur.*

Il ne peut être envisagé de recourir à une méthode comparative de baux emphytéotiques, en raison de la difficulté à identifier des mutations portant sur des droits comparables, relatives à une durée analogue et portant sur des biens à la situation et aux caractéristiques similaires. Ainsi, il est employé des méthodes indirectes faisant appel au calcul financier.

Différentes méthodes se distinguent (apport net, financière, différentiel de loyer, cash-flows).

Dans le cadre de l'évaluation, il est retenu la **méthode de l'apport net**, cette méthode étant la plus usitée dans le cadre de la création d'un bail emphytéotique et la plus adaptée au cas présent.

### La méthode de l'apport net

**Principe :** L'immobilisation du terrain par le bailleur doit être rémunérée (compensée). Néanmoins, l'entrée dans son patrimoine des constructions en fin de bail et sans indemnité, doit être prise en compte comme élément de cette rémunération. En conséquence, seul l'apport net du bailleur servira de base au calcul de la redevance.

$$\begin{aligned} \text{Apport net du bailleur} = & \\ & \text{Valeur d'apport de l'immeuble donné à bail} \\ & - \\ & \text{Valeur actualisée des constructions} \end{aligned}$$

#### Formulation abrégée de la méthode

$$\Rightarrow \text{Redevance} = (V - S) \times t$$

V : valeur vénale du terrain donné à bail à la date de conclusion du contrat  
S (ou Va) : valeur actualisée de la valeur en fin de bail de l'apport du preneur  
(V-S) : apport net du bailleur  
t : taux de rendement locatif du terrain

20

## 8 - MÉTHODE DE L'APPORT NET

### 8.1 Principes de la méthode de l'apport net :

- L'apport net du bailleur est égal à la différence entre la valeur d'apport de l'immeuble donné à 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.

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

**V** = Valeur du bien donné à bail à la date de signature.

**S** = Valeur actuelle de la valeur en fin de bail de l'apport du preneur, soit la somme à placer à la signature du bail pour obtenir, en fin de bail, une somme égale à la valeur vénale à cette date des constructions ou améliorations édifiés par le preneur (également appelée **[Va]** valeur actuelle des constructions seules).

$V - S$  = Apport net du bailleur. Dans le cas où  $V > S$ , une redevance est exigible.

**t** = taux permettant le calcul d'une redevance annuelle. Traditionnellement basé sur un taux de rendement locatif du bien ; à défaut de termes de comparaison de taux issus des valeurs locatives de biens comparables, le taux pourra être un taux financier établi à partir du taux des placements sans risques à long terme.

#### 8.1.1 Détermination de la valeur « actuelle » de la valeur en fin de bail de l'apport du preneur **[S]** :

**[S]** mesure, l'avantage évalué lors de la conclusion du bail, que présentera pour le bailleur l'entrée dans son patrimoine, à la fin du contrat, des investissements financés par le preneur (constructions seules édifiées ou réhabilitations / améliorations réalisées).

L'apport du preneur **[S]** est égal à la somme qu'il convient de placer à un taux déterminé en début de bail pour obtenir, à la fin du bail, une somme égale à la valeur présumée des constructions ou améliorations à cette date.

Ainsi, **[S]** se calcule par la formule suivante :

$$S = \text{Valeur future des constructions ou améliorations} * (1+i)^{-n}$$

**i** = taux d'actualisation déterminé à partir d'un taux de placement à long terme.

**n** = durée du bail.

Suivant le postulat que la vétusté et/ou l'obsolescence compensent l'inflation et la hausse de la valeur de marché du bien, la valeur vénale en fin de bail des constructions ou améliorations réalisées par le preneur est supposée égale à la valeur vénale actuelle des constructions ou améliorations réalisées par le preneur.

#### 8.1.2 Construction du taux d'actualisation **[i]** à partir de trois éléments :

– **Le taux sans risque** qui couvre le coût du temps, dont la valeur de référence est le taux de marché des emprunts d'État (obligations assimilables du Trésor, OAT).

Il convient en principe de retenir une OAT d'une durée la plus proche de celle du bail. Pour une durée de 99 ans, il est ainsi retenu la durée d'OAT la plus longue, à savoir 50 ans.

– **Une prime de secteur immobilier ou de liquidité** qui prend en compte :

→ la moindre liquidité du placement immobilier comparée aux autres formes d'investissements ou de placements (actions et obligations cotées par exemple).

→ le caractère très peu liquide des droits du bailleur et du preneur dans un bail emphytéotique comparativement aux autres biens immobiliers.

La liquidité des actifs désigne la facilité avec laquelle l'actif peut être échangé sur le marché. Le niveau de cette prime est délicat à fixer. Il est proposé de retenir à ce titre une prime de **0,5 % à 2 %**.

– **Une prime de risque** liée à l'immeuble qui regroupe (liste non exhaustive) :

→ la demande générale du marché sur le type de bien faisant l'objet du bail.

→ le risque lié à l'appréciation qualitative du bien sur son marché.

→ le risque/avantage lié à la situation géographique.

→ le risque lié aux qualités techniques et physiques de l'immeuble.

→ le risque de défaillance du preneur.

→ le risque lié à l'appréciation de la valeur du bien en fin de bail.

Le choix de la prime de risque est délicat. La fourchette de prime retenue par les opérateurs peut varier de **0,20 % à 3 % 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.

## 8.2 Application de la méthode de l'apport net

### 8.2.1 Détermination de la valeur vénale de l'existant apporté par le bailleur [V]

Il sera considéré, dans le cadre de l'évaluation en tant qu'apport du bailleur (le preneur s'engageant à perdurer une activité culturelle du bien), le bâti existant avec une activité perenne de théâtre. En effet, au regard de la pression foncière sur la commune de Boulogne-Billancourt, une opération de réhabilitation avec changement de destination du bien (bureau, hôtel de luxe...) tout en respectant le PLU (« bâtiment référence ») permettrait d'obtenir une valeur nettement supérieure du bien. En outre, il est précisé qu'une modification de l'utilisation du bien par le preneur autre que le projet de la saisine rendrait caduque la présente évaluation.

Le résultat d'exploitation fourni par le consultant fait apparaître un état des recettes à hauteur de 21 059,50 € pour l'année 2023 et 10 817,50 € pour l'année 2022. Le site apparaissant comme étant sous-exploité, à ce titre ces recettes ne peuvent être utilisées.

En effet, afin de ne pas faire peser la sous-exploitation du bien sur sa valorisation et conformément à la méthodologie de la DNID, il sera réalisé un chiffre d'affaires théorique optimal auquel on appliquera un taux d'effort permettant d'obtenir la valeur locative du bien. Cette méthode par le taux d'effort est particulièrement adaptée pour les biens monovalents.

Cette valeur locative sera ensuite divisée par le taux de capitalisation adapté au secteur des théâtres permettant de définir une valeur vénale.

#### *Détermination de la valeur locative par le taux d'effort*

Valeur locative = chiffre d'affaires théorique optimal x un taux d'effort
---

- Chiffre d'affaires reconstitué :

Si l'on considère une ouverture de 200 jours par an, avec un prix moyen de 35 €/place et un taux de vacance des fauteuils de 20 % (valeurs prudentes retenues), on obtient un chiffre d'affaires théorique de :  $200 \text{ j} \times 35 \text{ €/place} \times (387 \text{ places} \times 0,8) = 2\,167\,200 \text{ €}$ .

- Taux d'effort retenu :

Le taux d'effort concernant les cinémas varie entre 8,5 % et 10 % (source DNID). Compte-tenu de la rentabilité moindre observée dans le monde du théâtre, ce taux est abaissé à une fourchette comprise entre 5 % et 7 %.

Au vu du nombre de places dont dispose le bien (387 places), il est retenu un taux d'effort élevé de 7 %.

- Valeur locative obtenue :

Soit une valeur locative de 2 167 200 € x 7 % = 151 704 €

### Détermination de la valeur vénale

Valeur vénale = valeur locative / taux de capitalisation
--

- Taux de capitalisation retenu :

Au vu du risque élevé du fait de l'activité de théâtre, il est retenu un taux de capitalisation de 6 %.

Soit une valeur vénale [V] de 151 704 € / 6 % = **2 528 400 €** (soit environ 6 500 €/fauteuil)

## 8.2.2 Construction du taux d'actualisation [i]

### Détermination de la prime de secteur immobilier ou de liquidité

Elle varie entre 0,5 et 2. Elle est arbitrée à 1 % (valeur de liquidité moyenne retenue).

### Détermination de la prime de risque

Critère	Échelle de notation des immeubles (bureaux, activités artisanales, commerciales ou industrielles – mais la plupart de ces critères peuvent être retenus, avec adaptation idoine, pour des immeubles d'habitation)					
	1	2	3	4	5	6
Stratégie	Core	Core / Core +	Core / Value-Added	Value-added / Opportuniste	Opportuniste Tertiaire	Opportuniste Activités
LOCALISATION	Excellente, Quartier d'affaires identifié, site parfaitement desservi, bonne Visibilité	Très bonne, Quartier d'affaires ou centre ville dynamique, bonne desserte	Bonne, Milieu urbain diffus, commodités à proximité, desserte Correcte	Moyenne, Situation excentrée, pas d'attractivité Particulière	Médiocre, Quartier en déclin, secteur tertiaire périphérique peu dynamique, faible desserte en transports	Mauvaise, Friche industrielle ou quartier sensible, insécurité, chômage, territoire sinistré
Ajustement MAXIMAL de la prime en fonction de la localisation	+ pts0 0,00 %	+ pts50 De 0,1 % à 0,5%	+ pts100 De 0,5 % à 1%	+ pts150 De 1 % à 1,5%	+ pts250 De 1,5 % à 2,5%	+ pts350 De 2,5 % à 3,5%
CARACTERISTIQUES DE L'IMMEUBLE	Immeuble de grade A cible des grands comptes, neuf ou restructuré sans travaux à prévoir, multi-certifié (BREEAM, HQE, LEED), énergie positive ou BBC, offrant une bonne Flexibilité	Immeuble neuf aux prestations moins qualitatives, ou de dimensions plus Modestes	Immeuble possédant de bons fondamentaux, récent, pouvant nécessiter de petits travaux de rénovation, ou neuf IGH (charges très Élevées)	Immeuble de qualité ordinaire, seconde main, certain degré d'obsolescence, nécessitant des travaux de repositionnement sur le marché	Immeuble ancien obsolète, nécessitant des travaux significatifs de repositionnement sur le marché	Immeuble totalement obsolète, en mauvais état, ne correspondant plus aux attentes des Utilisateurs
Ajustement MAXIMAL de la prime en fonction de la dépréciation	+ pts0 0,00 %	+ pts25 De 0,1 % à 0,25%	+ pts50 De 0,25 % à 0,5%	+ pts125 De 0,5 % à 1,25%	+ pts175 De 1,25 % à 1,75%	+ pts300 De 1,75 % à 3%
RISQUE LOCATIF	Bail ferme de longue durée avec signature de premier plan, flux totalement sécurisés	Bonne qualité des locataires, faible vacance, durée moyenne résiduelle Correcte	Immeuble partiellement vacant, ou multi-locataires type PME, faible durée résiduelle des Baux	Vacance importante, loyers faibles, TPE, risque d'impayés	Vacance structurelle de longue durée	
Ajustement MAXIMAL de la prime en fonction du risque locatif	+ pts0 0,00 %	+ pts25 De 0,1 % à 0,25%	+ pts50 De 0,25 % à 0,5%	+ pts100 De 0,5 % à 1%	+ pts200 De 1 % à 2%	

Bien qu'excentré du centre-ville, l'immeuble est situé dans le quartier nord de Boulogne-Billancourt, à proximité de commerces, accessible en transports en commun : +0,5 % du fait de la localisation.

Bien qu'exploitable en l'état, l'immeuble est un immeuble ancien nécessitant d'importants travaux de rafraîchissement : +1,5 % du fait des caractéristiques de l'immeuble.

Le risque locatif peut être considéré comme nul dans le cadre d'une prise à bail de 99 ans : +0 %

Il est retenu une prime de risque de 2 %.

#### Détermination du taux sans risque

L'étude porte sur le taux historique de l'indice OAT 50 (bail de 99 ans) au cours des 6 derniers mois conformément aux préconisations de la DNID.



Graphique présentant l'évolution de l'OAT 50 depuis 6 mois

Source : *fr.investing.com*

D'après le graphique, on observe de fortes variations du taux OAT 50 ces 6 derniers mois, comprises entre 2,4 et 3,6 et une baisse depuis au début de l'année 2024. Il reste néanmoins au-delà de 2,4.

Moyenne du taux OAT 50 sur les 6 derniers mois (15/08/23 au 15/02/24) : 3 %

#### Détermination du taux d'actualisation

En conclusion, le taux d'actualisation retenu est de  $1 \% + 2 \% + 3 \% = 6 \%$ .

### 8.2.3 Détermination de l'apport du preneur [S]

Il est envisagé un bail emphytéotique sur 99 ans. D'après les données fournies par le consultant, l'enveloppe globale allouée aux travaux à laquelle s'engage le preneur est estimé à 30 772 727,00 € HT. Observation étant ici faite qu'en cas de variation importante de ce montant, il conviendra au consultant de saisir à nouveau le Pôle d'Évaluations Domaniales pour une nouvelle évaluation.

valeur en fin de période	Vf	30 772 727 €
taux d'intérêt	i	6,00%
nombre d'annuités	n	99 ans
Capital initial	S	96 136 €

#### Détermination du taux de capitalisation t

Le taux [t] illustre traditionnellement la rentabilité que l'on peut attendre du bien. Le bien est actuellement un théâtre qui sera transformé en salle d'espace culturel/cinéma. En l'absence de termes de comparaison pertinents au sein du Département, il est proposé de retenir un taux très faible (2 %). Retenir un taux aussi faible est justifié par le fait que le bien est à vocation culturelle, dans le cadre d'une opération d'intérêt général, donc une faible rentabilité y est attendue. Si la

destination du bien venait à évoluer (location-gérance, absence d'activité d'insertion sociale, etc), ce taux deviendrait inadapté et une nouvelle évaluation du Pôle d'Évaluations Domaniales serait nécessaire.

#### 8.2.4 Détermination de la redevance annuelle [R]

- $V = 2\,528\,400 \text{ €}$
- $S = 96\,136 \text{ €}$
- $t = 2 \%$

$$R = (2\,528\,400 \text{ €} - 96\,136 \text{ €}) \times 2 \% = 48\,645 \text{ €}.$$

#### 8.2.5 Calcul de la redevance capitalisée [RC] à partir de la redevance annuelle [R]

$$RC = \frac{1 - (1+t)^{-n}}{t} \times \text{Redevance [R]}$$

taux d'intérêt	a	2,00%
valeur de l'annuité	c	48 645,00 €
nombre d'annuités	n	99 ans
leur en début de période	RC	2 089 805 €

Tableau récapitulatif de la méthode de l'apport net

Méthode de l'apport net		
Durée	Redevance annuelle	Redevance capitalisée
99 ans	48 645 €	2 089 805 €

## 9 - DÉTERMINATION DE LA REDEVANCE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **48 645 €/an**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur minimale de la redevance sans justification particulière à 41 300 €/an.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

## 10 - 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.

## 11 - 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.

## 12 - 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 la Directrice départementale des Finances  
publiques et par délégation,

  
L'administratrice de l'État  
Sophie MANTEL

**PROJET DE :**

**PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE  
SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES**

**VILLE DE BOULOGNE-BILLANCOURT / FONDATION PERCE  
NEIGE**



**SEINEO**  
NOTAIRES





102937404

VR/VR/

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,

LE

En l'Hôtel de Ville de BOULOGNE-BILLANCOURT, 26 avenue André Morizet,

Maître Vanessa ROULLAND-FICHOLLE, notaire au sein de la société dénommée « SEINEO » société d'exercice libéral à responsabilité limitée titulaire d'un office notarial ayant son siège à BOULOGNE BILLANCOURT (Hauts-de-Seine), 23 bis boulevard Jean Jaurès,  
Assistant le Bailleur.

Avec la participation de Maître Marie-Eugénie de VERTHAMON, notaire à PARIS, assistant l'Emphytéote.

A reçu le présent acte contenant :

**PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF**

A la requête de :

**1. IDENTIFICATION DES PARTIES**

**1.1. BAILLEUR**

La **Commune de BOULOGNE-BILLANCOURT**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département des Hauts-de Seine, dont l'adresse est à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100), 26 avenue André Morizet, identifiée au SIREN sous le numéro 219200128.

Ci-après désignée par le vocable le "Bailleur"

## **1.2. EMPHYTEOTE**

La fondation dénommée **FONDATION PERCE-NEIGE**, fondation reconnue d'utilité publique, identifiée sous le numéro SIRET 785 041 005 00352, dont le siège est à LEVALLOIS-PERRET (92300), 7 Bis rue de la Gare.

Formée aux termes des statuts en date du 5 novembre 2014, venant aux droits de l'Association dite « Comité Perce-Neige » par suite de la publication au Journal Officiel du 15 mai 2016 du décret du 13 mai 2016 portant reconnaissance d'utilité publique de la Fondation « Perce Neige » par transformation de l'Association « Comité Perce-Neige » (NOR : INTD1531140D).

Ci-après désignée indifféremment par le vocable "l'Emphytéote"

## **2. PRÉSENCE – REPRÉSENTATION**

- La Commune de BOULOGNE-BILLANCOURT est représentée à l'acte par :

Madame Marie-Laure GODIN, Adjointe au Maire,

Agissant en sa qualité d'adjointe au Maire, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'un arrêté de délégation de fonction et de signature pris par Monsieur Pierre-Christophe BAGUET, Maire de la Commune, le 20 septembre 2021, affiché en Mairie et transmis en Préfecture le 22 septembre 2021, dont une copie est demeurée jointe et annexée. **Annexe n°1**

Et spécialement habilitée aux termes d'une délibération motivée du Conseil municipal en date du \*\*\* ayant autorisé la signature d'une promesse de bail emphytéotique administratif ; laquelle délibération a été transmise en Préfecture le \*\*\*, dont une copie est demeurée annexée aux présentes. **Annexe n°2**

Le représentant de la Commune déclare que ladite délibération :

- a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance effectué dans la huitaine ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit ; le tout étant confirmé par une attestation de Monsieur le Maire de Boulogne-Billancourt demeurée ci-annexée. **Annexe n°3**
- et n'a fait l'objet à ce jour d'aucun recours, ni retrait, ni déféré préfectoral, ainsi qu'il résulte d'une attestation de la mairie de Boulogne-Billancourt en date du \*\*\* 2024, dont une copie demeure ci-annexée. **Annexe n°4**

- La fondation dénommée FONDATION PERCE-NEIGE est représentée à l'acte par :

Monsieur Christophe LASSERRE-VENTURA, agissant en qualité de président du conseil d'administration de la fondation, fonction à laquelle il a été nommé aux termes \*\*\*

Et dûment habilité par délibération dudit Conseil en date du \*\*\*, dont une copie est demeurée annexée. **Annexe n°5**

### **3. DECLARATIONS DES PARTIES**

Le Bailleur et l'Emphytéote déclarent :

- que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus les concernant tels que : siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts,
- Qu'ils ne sont pas en état de cessation de paiement, redressement ou liquidation judiciaire.
- Qu'ils ont leur siège social en France, à l'adresse indiquée en tête des présentes.
- Qu'ils n'ont fait l'objet d'aucune demande en nullité ni en dissolution anticipée.

Préalablement aux conventions des parties, il est exposé ce qui suit.

### **4. EXPOSÉ - CONTEXTE DE L'OPERATION**

La Commune de Boulogne-Billancourt est propriétaire d'un bâtiment, l'Espace Palissy, ancienne salle des fêtes, conçu par l'architecte Alexandre Barret et inauguré en 1896. Situé place Bernard Palissy, l'équipement a longtemps accueilli le Théâtre de l'Ouest Parisien. Fermé en juin 2015, il a depuis de nouveau été transformé en salle des fêtes, sous le nouveau nom d'espace Bernard-Palissy. Il est occasionnellement aujourd'hui mis à disposition par la Commune pour des congrès, des séminaires, des assemblées générales, des manifestations culturelles, ou bien encore des réceptions pour les professionnels et pour les particuliers bouloonnais.

Dans ce contexte, la fondation Perce Neige (fondation reconnue d'utilité publique), accompagnée d'un collectif d'entrepreneurs bouloonnais, s'est manifestée pour obtenir de la Commune le droit d'occuper et d'utiliser le bâtiment sur le long terme, dans le cadre d'un bail emphytéotique administratif, et ce pour y créer un lieu de vie et de partage, autour de la culture et du divertissement pour tous, avec au cœur du projet, une offre cinéma. L'objectif du projet est, après la réalisation de travaux de réhabilitation et d'aménagement importants, de créer un pôle culturel d'envergure tourné vers un objectif : l'inclusion professionnelle des personnes en situation de handicap mental et/ou psychique.

Demeure annexée aux présentes la présentation dudit projet établie par l'Emphytéote constituant le Projet. **Annexe n°6**

En considération de l'esprit philanthropique qui anime le projet, de ce que l'inclusion professionnelle des personnes en situation de handicap est au cœur du projet, et de ce que le bâtiment continuera pour autant d'accueillir des activités culturelles, la Commune a souhaité faire droit à la demande qui lui a été faite de

développer un projet social et culturel de cette nature, par la voie de l'octroi d'un bail emphytéotique administratif.

Conformément à l'article L. 2122-1-4 du code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP), la Commune s'est toutefois, au préalable, assurée de l'absence de toute autre manifestation d'intérêt concurrente. Elle a, à cet effet, lancé un appel à manifestations d'intérêt concurrent publié sur son site internet le 28 juillet 2023 pour porter à la connaissance des opérateurs sociaux et/ou économiques l'existence d'une manifestation d'intérêt spontanée en vue de l'occupation de l'Espace Palissy pour réaliser le projet décrit ci-dessus. A été inséré au Dossier d'Informations le dossier d'appel à manifestation d'intérêt.

Aucune manifestation d'intérêt concurrent n'a été reçue par la Commune.

Par un courrier en date du 18 octobre 2023, la Commune en a informé la fondation Perce Neige et lui a indiqué que, sous réserve de se mettre d'accord sur les termes du bail emphytéotique administratif, elle entendait faire droit à sa demande.

Une copie de ce courrier du 18 octobre 2023 a été inséré au Dossier d'informations.

Par délibération du \*\*\*, le Bailleur a autorisé son représentant légal à régulariser la Promesse de Bail et le Bail.

L'attribution de subventions sera sollicitée par l'Emphytéote auprès de la Commune. Lesdites subventions auront pour objet d'aider l'Emphytéote à la réalisation des investissements de travaux nécessaires à l'aboutissement de son projet culturel, mis en œuvre à son initiative et sous sa seule responsabilité.

## **5. DOMANIALITE PUBLIQUE / DECLASSEMENT DE LA VOIE COMMUNALE**

Demeure annexé aux présentes, un plan figurant les Biens donnés à Bail. **Annexe n°7.**

Le Bailleur précise que l'unité foncière initialement cadastrée section G numéro 82 dépend intégralement de son domaine public communal.

Il est précisé que la partie se situant sur la place Bernard Palissy devant la parcelle cadastrée section G numéro 82 d'une surface de 164 m<sup>2</sup>, telle qu'identifiée sur le plan \*\*\* (cf Annexe n°7 ci-dessus), appartient à la voirie communale.

Dans la perspective de la régularisation du Bail avec l'Emphytéote, il est apparu nécessaire de procéder au déclassement de cette emprise de la voirie communale afin de rattacher cette emprise au domaine public communal, le tout afin de respecter les dispositions de l'article L. 1311-2 alinéa 2 du Code général des collectivités territoriales.

Les présentes sont donc conclues sous la Condition Suspensive exposée à l'Article 12.2.1.1.

C'est dans ce contexte que les Parties ont décidé de régulariser la Promesse de Bail en vue de déterminer l'objet du Bail et notamment les conditions techniques, administratives et financières de la mise à disposition à l'Emphytéote de la Dépendance.

Les Parties précisent que le Bail n'aura pas pour objet de confier à l'Emphytéote l'exécution de travaux, la livraison de fournitures, la prestation de services, ou la gestion d'une mission de service public.

**Cela étant exposé, il est passé à la présente Promesse de Bail :**

## **6. TERMINOLOGIE – INTERPRETATION**

### **6.1. TERMINOLOGIE**

**Aux présentes, certains termes ont une acception spéciale :**

**Annexe(s) :** ce terme désigne, au singulier, chacun des documents et, au pluriel, l'ensemble des documents annexés aux présentes, formant un tout indissociable avec la Promesse de Bail ; étant précisé qu'en cas de contradiction entre une stipulation du corps du présent acte et une stipulation d'une Annexe, les stipulations du corps de la Promesse de Bail prévaudront.

**Article :** ce terme désigne tout article de la Promesse de Bail.

**Bail :** ce terme désigne l'acte authentique de bail emphytéotique administratif qui constatera la réalisation des présentes, une fois les Conditions Suspensives réalisées, ou réputées réalisées ou ayant fait l'objet d'une renonciation préalable et expresse de la part de son bénéficiaire.

**Bailleur ou Commune :** ces termes désignent la Commune de BOULOGNE-BILLAN COURT, dont la comparution figure à l'Article 1.1 sans que ce l'utilisation de ce terme ne préjuge de la réalisation des présentes.

**Bénéfice Total HT :** ce terme désigne le résultat net bénéficiaire avant impôts de l'exploitation de la Dépendance justifié par l'Emphytéote sur présentation des documents comptables consolidés listés à l'Article 17.2.. Le résultat net bénéficiaire sera notamment calculé en considération de l'amortissement des investissements.

**Bien(s) ou Dépendance :** ces termes désignent l'ensemble immobilier objet du Bail, tel que désigné à l'Article 11.

**Calendrier :** ce terme désigne le calendrier prévu ou annexé au Bail.

**Condition(s) Suspensive(s) :** ce terme désigne, au singulier, l'une des conditions suspensives et, au pluriel, toutes les conditions suspensives énoncées à l'Article 12, dont la défaillance entraînera la caducité de Promesse de Bail, sauf volonté contraire du bénéficiaire de la ou des Condition(s) Suspensive(s) défaillies.

**Contrat de Subventionnement** : ce terme désigne l'acte attributif de subventions d'investissement qui sera sollicité par l'Emphytéote auprès de la Commune pour la mise en œuvre de son Projet, qui relève de son initiative et de sa propre responsabilité, d'un montant de QUATRE MILLIONS D'EUROS (4 000 000,00 EUR) euros.

**Date de signature** : ce terme désigne la date à laquelle devra intervenir la signature du Bail telle qu'elle sera fixée dans les conditions de l'Article 9.

**Date d'Entrée en Vigueur du Bail** : ce terme désigne la date d'entrée en vigueur du Bail, fixée à l'Article 13.1.

**Date Contractuelle d'Achèvement des Travaux** : ce terme désigne la date à laquelle les Travaux afférents au Projet doivent être achevés, conformément à l'Article \*\*.

**Date Contractuelle de Commencement des Travaux** : ce terme désigne la date à laquelle les Travaux doivent débuter, conformément à l'Article \*\*.

**Date Effective d'Achèvement des Travaux** : ce terme désigne la date à laquelle l'Emphytéote a effectivement achevé les Travaux afférents au Projet et en a informé le Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception.

**Date Effective de Commencement des Travaux** : ce terme désigne la date à laquelle l'Emphytéote a effectivement démarré les Travaux afférents au Projet.

**Dossier d'Information** : désigne l'ensemble des documents et informations relatifs au Bien mis à la disposition de l'Emphytéote par le Bailleur, préalablement aux présentes

**Emphytéote** : ce terme désigne à ce jour la fondation Perce Neige, dont la comparution figure à l'Article 1.2.

**Équipements** : ce terme désigne les biens mobiliers et éléments matériels détachables de la Dépendance se rapportant à l'activité menée par l'Emphytéote et par les sous-occupants dans le cadre de leur occupation de la Dépendance dont la typologie sera listée en annexe (**Annexe n°8**).

**Frais** : ce terme désigne la contribution de sécurité immobilière, la taxe de publicité foncière (droits d'enregistrement), les rôles, les émoluments de notaire, les frais de publication auxquels donnera lieu la Promesse de Bail et le Bail, ainsi que le coût des pièces et documents nécessaires à l'établissement du présent acte et du Bail à l'exception des frais de géomètre, de leurs Annexes et plus généralement tous les frais entraînés par la signature du Bail, ses suites et ses conséquences. Ces frais sont à la charge de l'Emphytéote.

**Force Majeure** : ce terme désigne la survenance d'un événement extérieur aux Parties, irrésistible et imprévisible.

**Jour(s) Calendaire(s)** : ce terme désigne tout jour de la semaine, en ce compris les samedis, dimanches et jours fériés en France métropolitaine.

**Jour(s) Ouvré(s)** : ce terme désigne un jour autre qu'un samedi, un dimanche ou un jour férié en France Métropolitaine ; étant précisé que si l'une quelconque des obligations des Parties doit être exécutée, suivant un délai indiqué dans la Promesse de Bail, un jour qui n'est pas un Jour Ouvré, elle devra alors être exécutée le premier Jour Ouvré suivant, et que 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 premier Jour Ouvré suivant.

**Redevance** : ce terme désigne la redevance du Bail ci-après défini à l'Article 17.

**Montant Minimum d'Investissement** : désigne le montant minimum de l'investissement, fixé à l'Article 15.1.2.

**Notaire Participant** : ces termes désignent Maître Marie-Eugénie de VERTHAMON, notaire à PARIS, conseil de l'Emphytéote.

**Notaire Soussigné** : ce terme désigne Maître Vanessa ROULLAND-FICHOLLE, notaire à BOULOGNE-BILLANCOURT, conseil du Bailleur.

**Partie(s)** : ce terme désigne, au pluriel, ensemble le Bailleur et l'Emphytéote et, au singulier, le Bailleur ou l'Emphytéote. Les dénominations « Bailleur » et « Emphytéote » définissent l'identité des Parties sans égard au nombre, à la personnalité physique ou morale de celles-ci, à leur intervention directe ou par mandataire, et emportent, sauf stipulation expresse, solidarité en cas de pluralité de personnes répondant à la même définition.

**Période Intermédiaire** : ce terme désigne la période qui s'écoulera entre la date de signature de la Promesse de Bail et la Date d'Entrée en Vigueur du Bail.

**Promesse de Bail** : ce terme désigne le présent acte authentique contenant promesse synallagmatique de bail emphytéotique administratif, consentie et acceptée sous le bénéfice des Conditions Suspensives ci-après stipulées à l'Article 12.

**Projet** : ce terme désigne le projet que l'Emphytéote entend réaliser sur l'Immeuble, tel que défini à l'Article 4.1 et figurant en Annexe n°6.

**Travaux** : ce terme désigne les Travaux nécessaires à la réalisation du Projet tels que définis en Annexe n°6.

Dans le corps du présent acte les mots commençant par une majuscule auront la signification indiquée ci-dessus.

Ces définitions ne sont pas limitatives. D'autres définitions pourront être données par les Parties dans la Promesse de Bail ; elles auront la même force contractuelle.

## **6.2. INTERPRETATION**

Les termes définis à l'Article 6.1 peuvent être employés indifféremment au singulier ou au pluriel.

Les renvois faits à une convention ou à tout autre document sont réputés comprendre également ses annexes, ainsi que les modifications ou avenants dont la convention ou le document a fait l'objet.

Toute référence de la Promesse de Bail à un « chapitre », un « article » ou une « annexe » doit s'entendre, à moins qu'il n'en soit spécifié autrement, comme référence à un chapitre, un article ou une annexe de la Promesse de Bail.

Les titres des articles sont utilisés à titre indicatif et n'en affectent pas l'interprétation, la teneur ou l'étendue.

Jusqu'à la Date d'Entrée en Vigueur du Bail, les relations entre les Parties seront régies par les stipulations de la Promesse de Bail.

A compter de la Date d'Entrée en Vigueur du Bail, les relations entre les Parties seront régies par les stipulations du Bail. Il est précisé que s'il existe des contradictions entre les stipulations de la Promesse de Bail et du Bail, les stipulations du Bail prévaudront.

Les engagements souscrits et les déclarations faites à la Promesse de Bail seront toujours indiqués comme émanant directement de la Partie concernée.

## **7. OBLIGATION D'INFORMATION**

La Commune déclare avoir réuni et mis à la disposition à l'Emphytéote (via « le Dossier d'Informations »), de bonne foi, les éléments principaux de la documentation juridique et administrative relatifs à la Dépendance pour les besoins de la Promesse de Bail et du Bail, ainsi que les plans, études et autres documents retrouvés la concernant qui pourraient être utiles à l'analyse de l'Emphytéote pour le Bail.

Le sommaire du Dossier d'Informations est demeuré ci-annexé. **(Annexe n°9)**

L'Emphytéote ne saurait en aucun cas se prévaloir à l'encontre de la Commune, le cas échéant, du caractère inexact, incomplet ou contradictoire des études, des plans et autres documents de toute nature qui lui ont été remis par le Bailleur. À cet effet, l'Emphytéote vérifie, contrôle, modifie et complète sous sa seule et entière responsabilité ces documents et déclare avoir pu effectuer ses propres diligences et analyses pour sa parfaite compréhension de la Dépendance pour la régularisation de la Promesse de Bail.

Les Parties conviennent que les documents et informations communiqués à ce jour à l'Emphytéote seront complétés à la diligence du Bailleur jusqu'à la signature du Bail de tous les éléments et informations dont il aura eu connaissance postérieurement aux présentes et dont l'actualisation sera portée à la connaissance de l'Emphytéote.

## **8. CONVENTION DES PARTIES : PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES**

Le Bailleur, par ces présentes, promet de donner à bail emphytéotique administratif, dans les termes des articles L. 1311-2 et L. 1311-3 du Code Général des Collectivités territoriales et des articles L. 451-1 à L. 451-13 du Code rural et de la pêche maritime, et des présentes conventions, à l'Emphytéote, qui promet de prendre à bail emphytéotique administratif, les Biens ci-après désignés, sous réserve des Conditions Suspensives et sous les charges et conditions stipulées aux présentes.

Le Bailleur et l'Emphytéote, dont les engagements sont fermes et définitifs, ne pourront, en aucun cas, se refuser à réaliser la Promesse de Bail en cas de réalisation des Conditions Suspensives.

De convention expresse entre les Parties, le transfert des droits sur les Biens et des risques y afférents, du Bailleur à l'Emphytéote, est expressément subordonné à la signature et l'entrée en vigueur du Bail devant constater, après réalisation des Conditions Suspensives, aux charges et conditions des présentes, la réalisation du Bail.

## **9. MODALITES DE LA CONSTATATION DE LA REALISATION DE LA PROMESSE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF**

### **9.1. DELAI DE SIGNATURE DU BAIL CONSTATANT LA REALISATION DE LA PROMESSE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF**

En cas de réalisation des Conditions Suspensives, comme en cas de renonciation au bénéfice des Conditions Suspensives par la ou les Parties au profit de qui elles sont stipulées, les Parties s'obligent à régulariser l'acte authentique constatant le Bail dans les **trente (30) Jours Calendaires** suivant la date à laquelle seront réalisées ou réputées réalisées toutes les Conditions Suspensives stipulées aux présentes (et sauf à tenir compte de toute renonciation à celles-ci par la Partie au profit de laquelle elles sont stipulées), sans qu'en tout état de cause l'acte authentique constatant le Bail, puisse intervenir après le **1<sup>er</sup> juillet 2026**, sauf prorogation de ladite date dans les conditions de l'Article 9.2 ci-après.

### **9.2. PROROGATION DE DELAI**

Il est expressément convenu entre les Parties que, dans l'hypothèse où au terme du délai imparti pour la signature de l'acte authentique constatant la réalisation du Bail, ci-dessus fixé à l'Article 9.1 :

- (i) les divers documents nécessaires à la régularisation dudit acte de Bail n'étaient pas encore portés à la connaissance du notaire chargé de sa rédaction,
- (ii) comme dans l'hypothèse où l'une quelconque des Conditions Suspensives ci-après stipulées à l'Article 12 ne serait pas réalisée, sauf renonciation du ou des bénéficiaires au profit duquel/desquels elle est stipulée,

La date de validité des présentes serait prorogée automatiquement du délai nécessaire à la réception des divers documents nécessaires à la régularisation de l'acte constatant la réalisation des Conditions Suspensives et/ou à la levée des Conditions Suspensives, sans pouvoir excéder le **3 août 2026**.

Dans l'hypothèse où au plus tard le **3 août 2026**, toutes les Conditions Suspensives ne seraient pas réalisées, sauf renonciation du ou des bénéficiaires au profit duquel/desquels elles sont stipulées, les Parties sont convenues de se rapprocher, sous un délai maximum de soixante (60) Jours Calendaires, afin de déterminer les suites à donner aux présentes. Passé ce délai sans que les Parties soient parvenues à un accord, Preneur et Bailleur retrouveront leur pleine et entière liberté, sans indemnité de part ni d'autre.

### **9.3. EXECUTION**

#### **9.3.1. Réalisation amiable**

En cas de réalisation des Conditions Suspensives, comme en cas de renonciation préalable et expresse de la part de son ou ses bénéficiaires, les Parties s'obligent à constater par acte authentique la réalisation du Bail.

Cet acte, sera reçu par l'un des membres de l'office notarial SEINEO NOTAIRES avec la participation du Notaire Participant.

Les Parties conviennent, à titre déterminant de leur accord, que le transfert de droit réel sur les Biens au profit de l'Emphytéote n'aura lieu qu'à la Date d'Entrée en Vigueur du Bail.

#### **9.3.2. Réalisation après mise en demeure**

Dans l'hypothèse où, bien que les Conditions Suspensives soient réalisées ou réputées réalisées ou ayant fait l'objet d'une renonciation préalable et expresse de la part de son bénéficiaire et que les documents nécessaires à la réalisation du Bail aient été obtenus, le Bail ne serait pas signé dans le délai convenu, la Partie la plus diligente procédera, par acte d'huissier au domicile élu aux présentes ou par lettre recommandée avec avis de réception, à une mise en demeure de signer ledit acte.

Cette mise en demeure sera faite à jour et heure fixés entre le cinquième (5<sup>ème</sup>) et le dixième (10<sup>ème</sup>) Jour Ouvré suivant l'émission de la mise en demeure.

A la date fixée dans la mise en demeure, il sera procédé :

- soit à la signature de l'acte authentique constatant la réalisation des Conditions Suspensives et par suite, la réalisation du Bail, avec paiement des Frais d'acte ;
- soit à l'établissement d'un procès-verbal de défaut ou de carence dans lequel il sera constaté le défaut de l'autre Partie.

#### **9.3.3. Cas de défaut du Bailleur**

En cas de défaut du Bailleur, l'Emphytéote pourra dans le procès-verbal précité faire constater l'absence de signature du Bail par le Bailleur, cette

constatation résultant du défaut prononcé contre le Bailleur dans le procès-verbal, et déclarer sa volonté de considérer les présentes comme résolues de plein droit ; l'Emphytéote reprendra alors purement et simplement sa liberté indépendamment de son droit de réclamer au Bailleur l'entière réparation de son préjudice dûment justifié dans la limite d'un montant maximal de trois millions deux cent mille euros toutes taxes comprises (3 200 000 € TTC).

Les Parties conviennent que la Partie défaillante supportera les frais entraînés par sa défaillance.

#### **9.3.4. Cas de défaut de l'Emphytéote**

En cas de défaut de l'Emphytéote, le Bailleur pourra dans le procès-verbal précité faire constater l'absence de signature du Bail par l'Emphytéote, cette constatation résultant du défaut prononcé contre l'Emphytéote dans le procès-verbal, et déclarer sa volonté de considérer les présentes comme résolues de plein droit ; le Bailleur reprendra alors purement et simplement sa liberté, indépendamment de son droit de réclamer l'entière réparation de son préjudice dûment justifié dans la limite d'un montant maximal de trois millions deux cent mille euros toutes taxes comprises (3 200 000 € TTC).

Les Parties conviennent que la Partie défaillante supportera les frais entraînés par sa défaillance.

### **10. PERIODE INTERMEDIAIRE**

Ainsi qu'il est dit ci-après à l'Article 14.3, l'Emphytéote prendra la Dépendance dans son état à la Date d'Entrée en Vigueur du Bail.

Pendant la Période Intermédiaire, le Bailleur s'engage à entretenir la Dépendance de manière raisonnable.

Dans l'hypothèse d'un sinistre survenant pendant la Période Intermédiaire qui remettrait en cause la faisabilité du Projet de l'Emphytéote, les Parties se rapprocheront à l'effet de déterminer les suites à y donner.

### **11. IDENTIFICATION DE LA DEPENDANCE**

#### **11.1. DESIGNATION DE LA DEPENDANCE**

A BOULOGNE-BILLANCOURT (HAUTS-DE-SEINE) 92100 1 Place Bernard Palissy, un bâtiment dépendant du domaine public du Bailleur, d'une surface totale d'environ 1 500 m<sup>2</sup>, constitué d'un rez-de-jardin, d'un rez-de-chaussée, d'un entresol et d'un 1<sup>er</sup> étage. Le corps de bâtiment central est doté aux extrémités de deux pavillons saillants, formant un plan en H.

La Dépendance appartient au domaine public de la Commune.

L'emprise et la consistance du Bien est figurée sur \*\*\* demeuré ci-annexé. (cf Annexe n°7 ci-dessus visée).

**Ladite emprise comprenant :**

- **la parcelle cadastrée section G numéro 82 d'une superficie de 1.700 m<sup>2</sup>**
- **et la partie avant dépendant actuellement de la voirie communale, d'une superficie de 164 m<sup>2</sup>.**

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

L'Emphytéote déclare bien connaître les Biens pour les avoir vus et visités en vue des présentes, s'être entouré de tous les éléments d'information nécessaires à cet égard et dispense le Bailleur d'une plus ample désignation ou d'autres précisions concernant leur consistance.

**11.2. CADASTRALISATION À EFFECTUER**

Afin de permettre l'individualisation de partie des Biens, les Parties sont expressément convenues que le Bailleur mandatera à ses frais exclusifs tout géomètre-expert de son choix afin d'établir :

(i). le plan d'identification de la parcelle cadastrale établi conformément aux présentes et notamment au plan d'emprise ci-avant annexé (cf Annexe n°7 ci-dessus visée), et qui sera joint à la demande de permis de construire objet de la Condition Suspensive stipulée à l'Article 12.2.2.3 ci-après ;

(ii). Le document parcellaire réalisant la cadastralisation de la parcelle sus-visée.

Il sera déposé en même temps que l'acte constatant la réalisation des Conditions suspensives, aux fins de publication au service de la publicité foncière de Vanves 2<sup>ème</sup>.

**11.3. ABSENCE DE BORNAGE**

Il est ici précisé que le descriptif du terrain devant servir d'assiette au Bail ne résulte pas d'un bornage, la production de celui-ci n'étant pas obligatoire à défaut pour l'Emphytéote d'envisager la réalisation d'un programme de construction à usage, en tout ou partie, d'habitation.

Etant précisé que le Bailleur déclare que les Biens sont entourés de voies publiques à l'alignement.

**11.4. EFFET RELATIF**

Le Bien appartient depuis plus de cent ans à la Commune de BOULOGNE-BILLANCOURT

**11.5. SERVITUDE**

Le Bailleur déclare :

- qu'à sa connaissance, il n'en existe aucune en dehors de celles pouvant résulter de la loi, de la situation naturelle des lieux, de l'urbanisme, et qu'il n'en a créé ni laissé acquérir aucune autre

L'Emphytéote reconnaît avoir été en mesure d'apprécier la situation juridique et administrative du Bien sur la base du Dossier d'Informations et fera son affaire personnelle de toutes servitudes administratives qui peuvent grever le terrain objet des Présentes et qui résulteraient des plans d'urbanisme et des prescriptions d'ordre réglementaire ainsi que des servitudes de toute nature pouvant grever les Biens loués sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe et sans préjudice du bénéfice de la Condition Suspensive ci-dessous stipulée à l'Article 12.2.2.1.

La Commune déclare qu'elle n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur la Dépendance et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune, autre que celles éventuellement rapportées aux présentes ou résultant du Dossier d'Informations.

Le Bailleur déclare qu'il existe actuellement une sirène Préfectorale dans la Dépendance et un transformateur à l'arrière du bâtiment pour lesquels il ne dispose pas à ce jour de convention(s) de mise à disposition/de servitude. L'Emphytéote devra laisser l'accès à toute personne habilitée par les autorités/concessionnaires concernés pour intervenir sur ces équipements.

#### **11.6. SITUATION D'OCCUPATION**

Le Bailleur déclare que les Biens sont libres :

- de toute location et occupation, de tout droit et obligation locative quelconque,  
- de toute réquisition ou préavis de réquisition de quelque nature que ce soit,

Au surplus, le Bailleur déclare que les Biens seront libres à la signature du Bail :

- de tout objet mobilier, matériel, véhicules et déchets.

### **12. CONDITIONS SUSPENSIVES**

#### **12.1. DISPOSITIONS LIMINAIRES**

La Promesse de Bail est soumise aux Conditions Suspensives ci-après énoncées.

La réalisation de ces Conditions Suspensives n'emportera aucun effet rétroactif.

Toute renonciation à une condition défaillie devra être faite par lettre recommandée avec avis de réception adressée à l'autre Partie, expédiée avant l'expiration de la Promesse de Bail ou de la Condition Suspensive si celle-ci prévoit un délai plus court.

Une copie de ladite lettre sera adressée aux Notaires Soussigné et Participant par voie électronique.

A défaut de réalisation de l'une ou plusieurs des Conditions Suspensives dans les délais convenus aux présentes éventuellement prorogés, et de renonciation à s'en prévaloir dans les conditions ci-après précisées, la Promesse de Bail deviendra caduque de plein droit sans qu'il soit besoin d'aucune mise en demeure ni formalité quelconque et sans indemnité d'aucune sorte de part ni d'autre.

## **12.2. ENONCE DES CONDITIONS SUSPENSIVES**

### **12.2.1. Condition suspensive stipulée en faveur du Bailleur et de l'Emphytéote**

#### **12.2.1.1. Délibération du Conseil municipal prononçant le déclassement de la voirie communale de la partie de la Dépendance, purgée de toute voie de recours et de retrait administratif**

La réalisation du Bail est subordonnée à la réalisation de la Condition Suspensive d'une délibération du Conseil municipal de la Commune prononçant le déclassement de la voirie communale de la partie se situant sur la place Bernard Palissy devant la parcelle cadastrée section G numéro 82 d'une surface de 164 m<sup>2</sup>, telle qu'identifiée sur le plan \*\*\* (cf Annexe n°7 ci-dessus), ladite délibération devenue définitive, c'est-à-dire purgée de toute voie de recours et de retrait administratif.

Le caractère définitif de la délibération résultera :

- soit d'une attestation de la Commune qui sera établie après l'expiration des délais de recours et de retrait certifiant n'avoir reçu à sa connaissance aucune notification :
  - de recours gracieux, administratif ou contentieux qui aurait été effectuée dans le délai légal de deux (2) mois à compter de la publicité de ladite délibération.  
Etant ici précisé qu'en cas de recours gracieux qui serait rejeté, ladite attestation certifiera le rejet de ce recours.  
Le Bailleur s'engage à établir et à notifier à l'Emphytéote, au plus tard sept (7) Jours Ouvrés suivant l'obtention du caractère définitif de la délibération, cette attestation.
  - de retrait dans les quatre (4) mois à compter de la publicité de ladite délibération. Sur ce point, le Bailleur s'engage à notifier à l'Emphytéote, au plus tard sept (7) Jours Ouvrés suivant l'obtention du caractère définitif de la délibération, ladite attestation.
- soit de l'abandon ou du rejet par voie judiciaire du ou des recours. Dans cette hypothèse la décision judiciaire devra avoir obtenu un caractère définitif, lequel sera justifié par une attestation du greffe de l'instance concerné.

Les Parties conviennent que, dans l'hypothèse d'un recours intenté contre ladite délibération du Conseil municipal, la Partie informée du recours en informe l'autre Partie, dans un délai de quinze (15) Jours Ouvrés à compter de sa connaissance du recours ou du retrait administratif, par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception.

À la demande de la Partie la plus diligente, les Parties se rencontreront dans les meilleurs délais, et au plus tard dans un délai d'un (1) mois à compter de la date d'envoi par une Partie de la lettre informant l'autre Partie de l'existence d'un recours ou d'un retrait.

Pendant une période qui ne pourra excéder quatre (4) mois à compter de la date d'envoi par l'une des Parties à l'autre de la lettre informant cette dernière de l'existence d'un recours ou d'un retrait, les Parties s'engagent à examiner conjointement les conséquences de celui-ci sur la mise en œuvre du Projet, en tentant de trouver ensemble une solution préservant leurs intérêts respectifs et le cas échéant de convenir d'un aménagement du délai imparti pour lever cette Condition Suspensive, et ce dans le respect de la commune intention des Parties qui a conduit à la signature de la Promesse de Bail.

Les Parties conviennent que l'adoption d'une telle délibération ne pourra pas avoir lieu avant (i) la clôture de l'enquête publique prévue aux articles L. 141-1 et R. 141-4 et suivants du Code de la voirie routière et (ii) la transmission de conclusions par le commissaire enquêteur.

La Commune s'engage à ce titre à ce que la procédure prévue aux articles L. 141-1 et R.141-4 et suivants du Code de la voirie routière soit ouverte, conformément à l'article R141-4 du Code de la voirie routière, au plus tard le 31 juillet 2024.

Les Parties conviennent par ailleurs que la délibération devra être présentée par la Commune à l'ordre du jour du conseil municipal au plus tard le 31 décembre 2024.

En cas de conclusions défavorables du Commissaire enquêteur, les Parties se rencontreront dans les meilleurs délais pour examiner conjointement les moyens dont elles disposent pour tout de même permettre la levée de cette Condition Suspensive.

En cas de non-réalisation de cette Condition Suspensive au plus tard le **30 mai 2025**, sauf prolongation de ce délai d'un commun accord entre les Parties, la Promesse de Bail sera caduque, sans pénalité ni indemnité de part ni d'autre.

Aucune des deux Parties ne pourra renoncer à la présente Condition Suspensive en cas de retrait ou de recours ayant donné lieu à l'annulation de la délibération avant la date d'expiration de la présente condition.

De convention expresse entre les Parties, l'Emphytéote pourra seul renoncer à la présente Condition Suspensive dans la seule hypothèse où la délibération ferait l'objet d'un recours n'ayant pas donné lieu à l'annulation de la délibération avant la date d'expiration de la présente condition.

**12.2.1.2. Caractère définitif de la délibération numéro \*\*\* du Conseil municipal ayant autorisé la régularisation de la Promesse de Bail et du Bail**

Les Parties précisent que la délibération prise en Conseil municipal de la Commune le \*\*\* 2024, transmise en Préfecture des Hauts-de-Seine le \*\*\*, autorisant la régularisation du Bail au profit de l'Emphytéote n'est ce jour pas purgée de tout recours et retrait.

La présente Promesse de Bail est soumise à la réalisation de la Condition Suspensive qu'il puisse être justifié à l'Emphytéote du caractère définitif de ladite délibération, c'est-à-dire purgée de toute voie de recours et de retrait administratif.

Le caractère définitif de la délibération résultera :

- soit d'une attestation de la Commune qui sera établie après l'expiration des délais de recours et de retrait certifiant n'avoir reçu à sa connaissance aucune notification faite dans le délai légal :
  - de recours gracieux, administratif ou contentieux qui aurait été effectuée dans le délai légal de deux (2) mois à compter de publicité de la délibération.  
Etant ici précisé qu'en cas de recours gracieux qui serait rejeté, ladite attestation certifiera le rejet de ce recours.  
Sur ce point, le Bailleur s'engage à notifier à l'Emphytéote, au plus tard sept (7) Jours Ouvrés suivant l'obtention du caractère définitif de la délibération, ladite attestation.
  - de retrait dans les quatre (4) mois à compter de la publicité de la délibération. Sur ce point, le Bailleur s'engage à notifier à l'Emphytéote, au plus tard sept (7) Jours Ouvrés suivant l'obtention du caractère définitif de la délibération, ladite attestation.
- Soit de l'abandon ou du rejet par voie judiciaire du ou des recours. Dans cette hypothèse la décision judiciaire devra avoir obtenu un caractère définitif, lequel sera justifié par une attestation du greffe de l'instance concerné.

Les Parties conviennent que, dans l'hypothèse d'un recours intenté contre la délibération du Conseil municipal numéro \*\*\* en date du \*\*\*, la Partie informée du recours en informe l'autre Partie, dans un délai de quinze (15) Jours Ouvrés à compter de sa connaissance du recours ou du retrait administratif, par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception.

À la demande de la Partie la plus diligente, les Parties se rencontreront dans les meilleurs délais, et au plus tard dans un délai de quinze (15) Jours Ouvrés à compter de la date d'envoi par une Partie de la lettre informant l'autre Partie de l'existence d'un recours ou d'un retrait.

Pendant une période qui ne pourra excéder quatre (4) mois à compter de la date d'envoi par l'une des Parties à l'autre de la lettre informant cette dernière de l'existence d'un recours ou d'un retrait, les Parties examinent conjointement les conséquences de celui-ci sur la mise en œuvre du Projet, en tentant de trouver ensemble une solution préservant leurs intérêts respectifs et le cas échéant de convenir d'un aménagement du délai imparti pour lever cette condition suspensive, et ce dans le respect de la commune intention des Parties qui a conduit à la signature de la Promesse de Bail.

En cas de non-réalisation de cette condition suspensive au plus tard le **31 décembre 2024**, sauf prolongation de ce délai d'un commun accord entre les Parties, les présentes seront caduques, sans pénalité ni indemnité de part ni d'autre.

Aucune des deux Parties ne pourra renoncer à la présente Condition Suspensive en cas de retrait ou de recours ayant donné lieu à l'annulation de la délibération avant la date d'expiration de la présente condition.

### **12.2.2. Conditions suspensives stipulées en faveur de l'Emphytéote dont ce dernier pourra seul se prévaloir**

#### **12.2.2.1. Servitudes - Situation hypothécaire**

La réalisation du Bail est soumise à la réalisation des Conditions Suspensives d'usage suivantes :

- que les renseignements et pièces hypothécaires ou d'urbanisme, relevés de formalités et titres de propriété qui auraient pu être obtenus le cas échéant ne révèlent pas l'existence de servitudes conventionnelles (autres que celles le cas échéant relatées ou visées aux présentes) de nature à diminuer la valeur des Biens, à empêcher ou rendre plus onéreuse la réalisation du Projet de l'Emphytéote, ou de nature à mettre en cause la destination des Biens prévue dans le Projet de l'Emphytéote.
- que la situation qui sera révélée sur les états hypothécaires émis moins d'un mois avant la signature du Bail ne fasse pas apparaître de publication de nature à faire obstacle à la signature du Bail.

#### **12.2.2.2. Obtention par l'Emphytéote des autorisations administratives nécessaires à la réalisation des Travaux et à l'exploitation du Projet (hors autorisation administrative nécessaire à l'exploitation du cinéma), purgés des voies de recours et de retrait administratif**

- a)** Obtention par l'Emphytéote des autorisations administratives nécessaires à la réalisation des Travaux et à l'exploitation du Projet (hors autorisations administratives nécessaires à l'exploitation du cinéma)

Les présentes sont soumises à la Condition Suspensive de l'obtention par l'Emphytéote des autorisations administratives nécessaires à la réalisation des Travaux et à l'exploitation du Projet telles qu'elles sont limitativement énumérées ci-après, purgées de tout recours et de retrait administratif, nécessaires à la réalisation des Travaux et à l'exploitation du Projet (cf Annexe n°6 ci-dessus visée).

Les autorisations administratives nécessaires à la réalisation des Travaux et à l'exploitation et l'ouverture au public du Projet concernées par la présente Condition Suspensive sont :

- Un permis de construire tenant lieu d'autorisation « ERP » au sens de l'article L. 122-3 du code de la construction et de l'habitation

- et une 'autorisation d'exploitation commerciale au sens de l'article L. 752-1 du Code de commerce.

L'Emphytéote s'engage à déposer la demande de permis de construire tenant lieu d'autorisation « ERP » au sens de l'article L. 122-3 du code de la construction et de l'habitation et d'autorisation d'exploitation commerciale au sens de l'article L. 752-1 du code de commerce auprès de l'autorité compétente au plus tard le **3 mars 2025**.

La présente condition vaut autorisation immédiate pour l'Emphytéote :

- de déposer à ses frais les demandes d'autorisations administratives conformes aux règles et documents d'urbanisme applicables, nécessaires à la réalisation des Travaux et à l'exploitation du Projet, y compris sur la partie devant dans l'attente de son déclassement de la voirie communale ;
- de réaliser également à ses frais et sous sa responsabilité tous sondages, études de sol, de sous-sol, tous prélèvements, toutes études géotechniques et toutes analyses, complémentaires à ceux déjà réalisés à la diligence de la Commune.

L'Emphytéote aura justifié au Bailleur de ce dépôt dès lors qu'il aura déposé ses demandes d'autorisations administratives en mairie contre récépissé de dépôt.

L'Emphytéote fera son affaire personnelle de toutes taxes et participations qui seraient demandées lors de la délivrance de la ou des autorisations.

L'Emphytéote s'engage à notifier au Bailleur l'ensemble des autorisations administratives obtenues, dans les quinze **(15) Jours Ouvrés** de la réception de la dernière des autorisations administratives obtenues par courrier recommandé avec demande d'accusé de réception.

En cas de refus de délivrance d'une des autorisations administratives, l'Emphytéote s'engage pareillement à en informer le Bailleur dans les **quinze (15) Jours Ouvrés** de la réception du refus, par courrier recommandé avec demande d'accusé de réception.

**b)** L'absence de recours gracieux, contentieux ou administratif, de décision de retrait, introduits dans le délai de purge contre les autorisations administratives ainsi obtenues.

Les Parties conviennent que le délai de purge est de cinq (5) mois à compter de la publicité de l'autorisation administrative concernée.

L'Emphytéote s'engage à procéder à l'affichage des autorisations administratives obtenues sur les Biens par constat d'huissier, **dans le délai de quinze (15) Jours** Calendaires de l'obtention desdites autorisations (lorsque cet affichage est requis) et à en justifier à première demande du Bailleur par la production d'un constat d'affichage sur les Biens établi par acte extrajudiciaire, puis à réitérer ledit affichage un mois, puis à plus de deux mois après le premier affichage.

Les Parties conviennent par ailleurs que pour être valablement obtenue(s) au sens de la présente Condition Suspensive, les autorisations administratives qui seront délivrées à l'Emphytéote ne devront contenir aucune prescription entraînant une modification substantielle du Projet.

Dans l'hypothèse où l'une des autorisations administratives nécessaires à la réalisation des Travaux ou à l'exploitation du Projet ne serait finalement pas requise pour la réalisation des Travaux ou l'exploitation du Projet, l'Emphytéote adressera un courrier à la Commune indiquant qu'elle renonce au bénéfice de cette condition pour l'autorisation administrative concernée.

Il est convenu qu'en cas de refus, recours ou retrait qui pourraient être formés à l'encontre des autorisations administratives, les Parties se rapprocheront pour en étudier les incidences sur la Promesse de Bail.

À la demande de la Partie la plus diligente, les Parties se rencontrent dans les meilleurs délais, et au plus tard dans un délai de quinze (15) Jours Ouvrés à compter de la date d'envoi par une Partie de la lettre informant l'autre Partie de l'existence d'un refus, d'un recours ou d'un retrait.

Pendant une période qui ne pourra excéder quatre (4) mois à compter de la date d'envoi par l'une des Parties à l'autre de la lettre informant cette dernière de l'existence d'un refus, d'un recours ou d'un retrait, les Parties examinent conjointement les conséquences de celui-ci sur la mise en œuvre du Projet, en tentant de trouver ensemble une solution préservant leurs intérêts respectifs et le cas échéant de convenir d'un aménagement du délai imparti pour lever cette condition suspensive, et ce dans le respect de la commune intention des Parties qui a conduit à la signature de la Promesse de Bail.

Avant l'expiration de cette période, l'Emphytéote pourra décider de renoncer, au bénéfice de cette condition par lettre adressée au Bailleur en recommandé avec avis de réception.

Le caractère définitif de la ou des autorisation(s) administrative(s) résultera de l'attestation qui sera établie par l'Emphytéote, celui-ci certifiant n'avoir reçu :

- aucune notification de recours gracieux, administratif ou contentieux, intenté dans le délai de purge et avoir sollicité des autorités administratives compétentes un certificat de même nature.

Étant précisé que l'Emphytéote devra adresser cette attestation dans un délai de sept (7) Jours Ouvrés à compter de la réception du certificat émanant de la dernière des autorités compétentes.

- aucune notification de retrait dans le délai légal, et avoir sollicité des autorités administratives la délivrance d'un(e) certificat/attestation de même nature.

Étant précisé que l'Emphytéote devra adresser cette attestation dans un délai de sept (7) Jours Ouvrés à compter de l'expiration du délai de purge.

En cas de non-réalisation de cette Condition Suspensive au plus tard le **1<sup>er</sup> juin 2026**, sauf renonciation de l'Emphytéote à la présente condition ou prolongation de ce délai d'un commun accord entre les Parties, la Promesse d Bail sera caduque, sans pénalité ni indemnité de part ni d'autre.

### 12.2.2.3. Obtention des autorisations administratives nécessaires à l'exploitation du cinéma purgées de tous recours et retrait administratif

- a) Obtention par l'Emphytéote des autorisations administratives nécessaires à l'exploitation du cinéma

Les présentes sont soumises à la Condition Suspensive de l'obtention par l'Emphytéote des autorisations administratives purgées de tout recours et retrait administratif, nécessaires à l'exploitation du cinéma, telles qu'elles sont limitativement énumérées ci-après.

Les autorisations administratives nécessaires à l'exploitation du cinéma sont :

- autorisation d'aménagement cinématographique prévue à l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, délivrée par la Commission départementale d'aménagement cinématographique.

L'Emphytéote s'engage à déposer la demande d'autorisation d'aménagement cinématographique prévue à l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée auprès de l'autorité compétente au plus tard le **3 mars 2025**.

L'Emphytéote s'engage à justifier au Bailleur de ce dépôt dans les **huit (8) Jours Ouvrés** de celui-ci, par la production à l'Emphytéote d'une copie de la demande d'autorisation administrative déposée devant l'autorité compétente.

L'Emphytéote fera son affaire personnelle de toutes taxes et participations qui seraient demandées lors de la délivrance de cette autorisation.

L'Emphytéote s'engage à notifier au Bailleur l'obtention de l'autorisation, dans les **quinze (15) Jours Ouvrés** de sa réception, par courrier recommandé avec demande d'accusé de réception.

- b) L'absence de recours gracieux, contentieux ou administratif, de décision de retrait, introduits dans le délai de purge contre les autorisations administratives ainsi obtenues.

Les Parties conviennent que le délai de purge est de quatre (4) mois à compter de la plus tardive des mesures de publicité prévues aux articles R. 212-7-18 et R. 212-7-19 du code du cinéma et de l'image animée, conformément à l'article R. 212-7-24 dudit code.

Le caractère définitif des autorisations administratives résultera de l'attestation qui émanera de l'Emphytéote, celui-ci certifiant n'avoir reçu aucune notification de recours gracieux, administratif ou contentieux, intenté dans le délai de purge et avoir sollicité des autorités administratives compétentes un certificat de même nature. Étant précisé que l'Emphytéote devra adresser cette attestation dans un délai de sept (7) Jours Ouvrés à compter de la réception du certificat émanant de la dernière des autorités compétentes.

En cas de refus de délivrance de l'autorisation administrative nécessaire à l'exploitation du cinéma par l'autorité compétente, de recours ou de retrait administratif, l'Emphytéote en informe la Commune dans un délai de quinze (15) Jours Ouvrés à compter de sa connaissance du recours, par lettre recommandée avec demande d'acté de réception.

Les Parties se rencontrent alors dans les meilleurs délais, et au plus tard dans un délai de quinze (15) Jours Ouvrés à compter de la date d'envoi par l'Emphytéote de la lettre informant la Commune de l'existence d'un refus, d'un recours ou d'un retrait.

Pendant une période qui ne pourra excéder quatre (4) mois à compter de la date d'envoi par l'Emphytéote de la lettre informant la Commune de l'existence d'un refus, d'un recours ou d'un retrait, les Parties examinent conjointement les conséquences de celui-ci sur la mise en œuvre du Projet, en tentant de trouver ensemble une solution préservant leurs intérêts respectifs et le cas échéant de convenir d'un aménagement du délai imparti pour lever cette condition suspensive, et ce dans le respect de la commune intention des Parties qui a conduit à la signature de la Promesse de Bail.

Au terme de cette période, l'Emphytéote pourra décider de renoncer, ou non, au bénéfice de cette condition suspensive.

En cas de non-réalisation de cette condition suspensive au plus tard le **1er décembre 2025**, et d'absence de renonciation de l'Emphytéote au bénéfice de ladite condition suspensive ou prolongation de ce délai d'un commun accord entre les Parties, la Promesse de Bail sera caduque, sans pénalité ni indemnité de part ni d'autre.

**12.2.2.4. Obtention par l'Emphytéote du Contrat de subventionnement nécessaire à la réalisation du Projet purgés de tous recours et de retrait administratif**

Les présentes sont conclues sous la Condition Suspensive de l'obtention par l'Emphytéote du Contrat de Subventionnement nécessaire à la réalisation de son Projet, à savoir :

- Obtention d'une subvention de la Commune de BOULOGNE-BILLAN COURT d'un montant de QUATRE MILLIONS D'EUROS (4 000 000,00 EUR)

La présente Condition suspensive sera réputée réalisée lorsque l'ensemble des conditions énoncées seront satisfaites :

- Adoption par le Conseil municipal de la Commune d'une délibération autorisant le versement d'une subvention d'investissement à l'Emphytéote pour le montant susvisé, purgée de toute voie de recours et de retrait administratif ;
- Signature du Contrat de Subventionnement par les représentants des Parties dûment habilités
- Absence de recours ou de retrait administratif dans le délai de purge contre le Contrat de Subventionnement signé et notifié à l'Emphytéote

Les Parties conviennent que le délai de purge est de cinq (5) mois à compter de la publicité des délibérations et des contrats signés.

Le caractère définitif de la délibération et du Contrat de subventionnement résultera :

- soit d'une attestation de la Commune certifiant n'avoir reçu à sa connaissance aucune notification de recours gracieux, administratif ou contentieux faite dans le délai de purge :
- soit de l'abandon ou du rejet par voie judiciaire du ou des recours.

En cas de recours à l'encontre du Contrat de Subventionnement et/ou de la délibération autorisant sa signature ou de retrait, l'Emphytéote en informera le Bailleur, dans un délai de quinze (15) Jours Ouvrés à compter de sa connaissance du recours ou du retrait, par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception.

À la demande de la Partie la plus diligente, les Parties se rencontrent dans les meilleurs délais, et au plus tard dans un délai d'un mois (1) mois à compter de la date d'envoi par une Partie de la lettre informant l'autre Partie de l'existence d'un recours ou d'un retrait.

Pendant une période qui ne pourra excéder quatre (4) mois à compter de la date d'envoi par l'une des Parties à l'autre de la lettre informant cette dernière de l'existence d'un recours ou d'un retrait, les Parties s'engagent à examiner conjointement les conséquences de celui-ci sur la mise en œuvre du Projet, en tentant de trouver ensemble une solution préservant leurs intérêts respectifs et le cas échéant de convenir d'un aménagement du délai imparti pour lever cette condition suspensive, et ce dans le respect de la commune intention des Parties qui a conduit à la signature de la Promesse de Bail.

Avant l'expiration de cette période, l'Emphytéote pourra décider de renoncer au bénéfice de cet Article par lettre recommandée adressée au Bailleur avec avis de réception.

En cas de non-réalisation de cette condition suspensive au plus tard le 31 décembre 2024, sauf renonciation de l'Emphytéote au bénéfice de ladite

condition ou accord des Parties pour prolonger cette date, la Promesse de Bail sera caduque, sans pénalité ni indemnité de part ni d'autre.

### **13. DUREE DU BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF**

#### **13.1. DATE D'ENTREE EN VIGUEUR DU BAIL**

En cas de régularisation du Bail, toutes les conditions Suspensives étant réalisées, sauf renonciation de la partie au profit de laquelle elle est stipulée, celui-ci sera consenti et accepté pour une durée de **quatre-vingt-dix-neuf ans (99) ans** à compter de la Date d'Entrée en Vigueur du Bail définie au paragraphe suivant.

Le Bail entrera en vigueur à compter de sa notification par le Bailleur à l'Emphytéote après signature de l'acte authentique par les Parties et accomplissement des formalités de transmission en Préfecture. Le Bailleur notifiera le Bail à l'Emphytéote par lettre recommandée avec accusé de réception. En considération de la date effective de levée de l'ensemble des Conditions Suspensives, ou de renonciation à celles qui n'auraient pas été levées, la Date Contractuelle de Commencement des Travaux et la Date Contractuelle d'Achèvement des Travaux pourront être réajustées. Le réajustement sera égal à la durée séparant la date prévisionnelle d'entrée en vigueur du Bail et la Date d'Entrée en Vigueur.

La date prévisionnelle d'entrée en vigueur du Bail est fixée le 1<sup>er</sup> juillet 2026.

A l'expiration du Bail, l'Emphytéote devra quitter les lieux dans les conditions précisées aux Articles 20 et 21. L'Emphytéote ou ses ayants droits et/ou ses ayants causes, ne pourront en aucun cas se prévaloir d'un quelconque droit au maintien dans les lieux. La circonstance que l'Emphytéote puisse se maintenir dans les lieux par tolérance de la Commune ne peut être regardée comme valant renouvellement tacite du Bail.

### **14. CHARGES ET CONDITIONS GENERALES DU BAIL**

Le Bail sera consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous les conditions ci-après :

#### **14.1. GARANTIE AU PROFIT DE L'EMPHYTEOTE - DECLARATIONS DU BAILLEUR**

Le Bailleur déclare et garantit :

- qu'il n'existe à sa connaissance aucun obstacle, ni restriction d'ordre légal ou contractuel, à la Date d'Entrée en Vigueur du Bail, notamment par suite de cause, annulation ou révocation de son droit de propriété, d'action revendicative, de réquisition ou de préavis de réquisition, ni litige en cours pouvant porter atteinte à son droit de disposer des Biens ;
- qu'il n'a conféré à personne d'autre qu'à l'Emphytéotes un droit quelconque résultant d'un avant-contrat, lettre d'engagement, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité temporaire ; qu'il n'existe aucune procédure

contentieuse que celles relatées le cas échéant aux présentes, de quelque nature que ce soit, concernant les Biens.

#### **14.2. JOUISSANCE**

L'Emphytéote aura la jouissance du Bien à compter de la signature de l'acte authentique de Bail Emphytéotique Administratif par la prise de possession réelle, le Bien devant être impérativement, à cette même date, libre de toute location ou occupation et débarrassés de tout objet mobilier, matériel, véhicules et déchets.

#### **14.3. ETAT DES BIENS**

Les Biens seront donnés à Bail en l'état.

Le Bailleur et l'Emphytéote établiront contradictoirement un état des lieux de la Dépendance qui sera annexé au Bail.

L'Emphytéote prendra en conséquence la Dépendance dans son état à la date à laquelle il sera régularisé l'acte authentique constatant la réalisation du Bail, sans pouvoir exercer aucun recours contre le Bailleur pour quelque cause que ce soit, et notamment, pour mauvais état du sol et du sous-sol des terrains d'assiette des Biens, vices même cachés des Biens, comme aussi sans aucune garantie d'erreur dans la désignation et dans la contenance indiquée, quelle que puisse être la différence en plus ou en moins.

L'Emphytéote prendra la Dépendance dans l'état dans lequel elle se trouvera, tel que cet état a été porté à sa connaissance par l'état des lieux, sans aucune garantie de la part du Bailleur, et sans pouvoir élever aucune réclamation, ni former aucun recours contre la Commune en raison de sa situation ou de son état. L'Emphytéote supporte notamment les risques liés à la découverte de pollutions ou de contaminations non révélées par les études communiquées par la Commune.

Le Bailleur ne donne à L'Emphytéote aucune garantie de contenance de l'Immeuble, toute erreur de contenance en plus ou en moins, excédât-elle un vingtième, devra faire le profit ou la perte de l'Emphytéote.

Le Bailleur déclare :

- que les Biens ne sont pas insalubres,
- qu'ils ne font l'objet d'aucun arrêté de péril ou injonction de travaux,
- qu'il n'existe aucun sinistre en cours sur les Biens.

Le Bailleur déclare avoir fait réaliser \*\*\*

Ont été insérés au Dossier d'Informations les copies desdits rapports.

Etant précisé que l'Emphytéote déclare avoir fait effectuer, préalablement aux présentes, les études de sol et structurelles nécessaires à la réalisation du Projet, à savoir :

\*\*\*\*

Ont été insérés au Dossier d'Informations les copies desdits rapports.

#### **14.4. AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES**

##### **14.4.1. Construction d'origine**

Compte tenu de la date de construction des Biens, le Bailleur n'est pas en mesure de produire d'autorisations administratives relatives à sa construction ni de produire, les déclarations d'achèvement des travaux et les certificats de conformité.

##### **14.4.2. Evolution des constructions**

Le Bailleur a produit \*\*\*

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

Le Bailleur déclare qu'aucun dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage visé par l'article L. 4532-16 du Code du travail n'a été établi ce jour.

L'Emphytéote prend acte de cette situation et s'oblige à en faire son affaire personnelle sans recours contre le Bailleur, ni contre les Notaires Soussigné et Participant qui a informé les Parties de leurs obligations à ce titre et des sanctions y afférentes, et dont la responsabilité ne saurait en conséquence être engagée.

#### **14.5. ABSENCE DE TRAVAUX DE MOINS DE DIX ANS**

Le Bailleur déclare que les Biens ont été construits et achevés dans leur totalité depuis plus de dix (10) ans et qu'il n'a été réalisé dans les Biens aucun travaux de construction, rénovation, réalisation d'éléments constitutifs d'ouvrage ou d'équipements indissociables de cet ouvrage au sens des articles 1792 et suivants du Code civil sur les Biens au cours des dix dernières années.

En conséquence, il déclare n'avoir souscrit aucune assurance de responsabilité ni aucune assurance de dommages obligatoires en application des articles L .241-1 et L. 242-1 du code des assurances depuis qu'il est propriétaire des Biens.

#### **14.6. URBANISME**

Ont été insérés au Dossier d'Informations les pièces suivantes dont l'Emphytéote reconnaît avoir connaissance tant par la lecture qui lui en a été faite que les explications et éclaircissements reçus du notaire :

- certificat d'urbanisme d'information numéro \*\*\* délivré par la Commune de BOULOGNE-BILLANCOURT, le\*\*\*,
- certificat sur les carrières en date du \*\*\*.

#### **14.7. CONTRATS**

Le Bailleur déclare :

- qu'il n'a souscrit aucun mandat de gestion afférent aux Biens ;

- n'avoir consenti aucun contrat d'affichage ou d'antenne pouvant grever à ce titre les Biens ;
- qu'il résiliera tous les contrats afférents aux Biens préalablement à la régularisation du Bail.

De son côté, l'Emphytéote devra faire son affaire personnelle de la souscription des contrats et abonnements nécessaires à l'alimentation des Biens, à compter de la Date d'Entrée en Vigueur du Bail.

## **15. DROITS ET OBLIGATIONS DE L'EMPHYTÉOTE PENDANT LA DUREE DU BAIL**

### **15.1. OBLIGATIONS DE L'EMPHYTEOTE PENDANT LA DUREE DU BAIL**

#### **15.1.1. Obtention des Autorisations Administratives**

L'Emphytéote sera seul responsable de toutes les démarches nécessaires à l'obtention, au maintien et, le cas échéant, à la modification de l'ensemble des autorisations, licences et permis requis par la réglementation en vigueur et nécessaires aux Travaux et à l'exploitation de la Dépendance, et notamment à la réalisation du Projet, que ces autorisation, licences ou permis soient, ou non, visés dans les Conditions Suspensives.

La Commune fournira à l'Emphytéote toute assistance raisonnable à cet effet, étant toutefois précisé que l'Emphytéote supportera seul les conséquences des recours dirigés contre une autorisation administrative, une licence ou un permis qu'il a sollicité ainsi que tous les frais afférents à la réalisation du Projet.

L'Emphytéote est autorisé, dès la signature de la Promesse de Bail, à débiter toutes les démarches nécessaires à l'obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation des Travaux et du Projet.

#### **15.1.2. Réalisation des travaux - montant minimum d'investissement**

L'Emphytéote s'engage à réaliser sur la Dépendance les Travaux, suivant ses propres besoins, conformément à la description détaillée qui figure en Annexe 6 et au Calendrier prévisionnel qui figure en **Annexe n°10** et ce pour un Montant Minimum d'Investissement de TRENTE MILLIONS SEPT CENT SOIXANTE-DOUZE MILLE SEPT CENT VINGT-SEPT EUROS (30 772 727,00 EUR) d'euros hors taxe sur la valeur ajoutée, soit TRENTE-TROIS MILLIONS HUIT CENT CINQUANTE MILLE EUROS (33 850 000,00 EUR) TTC.

Les Parties conviennent que la durée du Bail et le montant de la redevance ont été arrêtés notamment en considération du Montant Minimum d'Investissement et du tableau d'amortissement ci-annexé établi par l'Emphytéote. **Annexe n°11**

En conséquence, à la Date Effective d'Achèvement des Travaux, l'Emphytéote devra justifier qu'il a effectivement dépensé le Montant Minimum d'Investissement.

À cet effet, à compter de la Date Effective de Commencement des Travaux, l'Emphytéote devra tenir à la disposition de la Commune un tableau des dépenses effectives d'investissement, ainsi que l'ensemble des justificatifs attachés aux dépenses effectives d'investissement.

Si, à la Date Effective d'Achèvement des Travaux, l'Emphytéote n'a pas effectivement dépensé le Montant Minimum d'Investissement, le montant de la redevance visée à l'Article 17.1 sera augmenté à due proportion de la somme correspondant à la différence entre le Montant Minimum d'Investissement et le montant des dépenses effectives d'investissement.

L'obligation de dépenser le Montant Minimum d'Investissement sera regardée comme satisfaite si l'Emphytéote a dépensé quatre-vingt-dix pourcent (90 %) du Montant Minimum d'Investissement.

Si, à la Date Effective d'Achèvement des Travaux, l'Emphytéote a réalisé un montant d'investissement supérieur au Montant Minimum d'Investissement, les Parties conviennent de se rencontrer afin d'envisager une adaptation des conditions financières du Bail, et ce afin de tenir compte de ces investissements supplémentaires supportés par l'Emphytéote.

Les Travaux devront être réalisés dans les délais fixés au Calendrier ci annexé (cf **Annexe n°10 ci-dessus-visée**), soit au plus tard le 31 décembre 2026, sous réserve de la survenance d'un cas de Force Majeure ou des cas de causes légitimes définis au présent Article.

Au sens du présent Article, est une cause légitime l'événement qui, d'une part, n'est pas principalement la conséquence d'une faute de l'Emphytéote ; et qui, d'autre part, a eu nécessairement pour effet d'affecter l'exécution des obligations qui sont mises à la charge de l'Emphytéote par le Bail ; et qui, enfin, correspond à l'un et/ou l'autre des événements suivants :

- la non-accessibilité du terrain par l'Emphytéote ou les entreprises qu'il a sollicitées pour la réalisation des Travaux ;
- la grève, qu'elle soit générale ou particulière au secteur socio-professionnel du bâtiment et de ses industries annexes, ou encore particulière à un service public qui perturberait notablement et profondément le déroulement du chantier ;
- les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou arrêter les travaux ;
- les troubles résultant d'émeutes, révolution, cataclysme naturel, incendie, inondation ou accident de chantier ;
- les injonctions de la Direction du Patrimoine du Ministère de la Culture de suspendre ou d'arrêter les travaux du fait de la présence de vestiges archéologiques dans le terrain d'assiette de l'opération ;
- les jours de retard consécutifs à l'aggravation des conditions de travail sur le terrain par suite de l'intervention de la Direction du Patrimoine du Ministère de la Culture, de la Direction des Monuments Historiques ou de toute autre administration analogue et attachée à la présence éventuelle de vestiges archéologiques dans le terrain d'assiette de l'opération ;
- les jours d'intempéries qui (i) ont eu pour effet une interruption de

chantier et qui (ii) répondent à la définition d'intempéries de la Fédération Française du Bâtiment d'après les relevés météo de la station météorologique la plus proche qu'elle diffuse ;

- la survenance d'un sinistre faisant obstacle à la réalisation des Travaux.

Lorsque les Parties s'accordent sur le caractère de Force Majeure ou de cause légitime au sens du présent Article, la Date Contractuelle d'Achèvement des Travaux est, sauf meilleur accord entre les Parties, différée pour une période égale à celle pendant laquelle l'événement considéré et ses conséquences ont fait obstacle à l'exécution du Bail.

En cas de survenance d'un cas de Force Majeure ou d'une cause légitime au sens du présent Article, l'affectation de l'exécution des obligations qui sont mises à la charge de l'Emphytéote par le Bail sera constatée contradictoirement par les Parties. Pour ce faire, l'Emphytéote convoquera la Commune dans les meilleurs délais.

Si le cas de Force Majeure ou la cause légitime est reconnue, la Date Contractuelle d'Achèvement des Travaux sera recalculée en considération de la Date Effective de Commencement des Travaux.

Sous réserve des cas de Force Majeure ou des causes légitimes au sens du présent Article, la Commune pourra résilier le Bail si la Date Effective de Commencement des Travaux intervient plus de douze (12) mois après la Date Contractuelle de Commencement des Travaux, telle qu'elle figurera dans le Bail. L'Emphytéote sera indemnisé dans les conditions prévues à l'Article 19.1.1.

Sous réserve des cas de Force Majeure ou des causes légitimes au sens du présent Article, la Commune pourra résilier pour faute le Bail si la Date Effective d'Achèvement des Travaux intervient plus de trente-six (36) mois après la Date Contractuelle d'Achèvement des Travaux, telle qu'elle figurera dans le Bail. L'Emphytéote sera alors indemnisé dans les conditions fixées à l'Article 19.1.1.

L'Emphytéote ne peut opérer sur la Dépendance aucun changement qui en diminue la valeur.

L'Emphytéote ne peut réaliser d'autres travaux que ceux définis en Annexe 6 sans avoir obtenu l'autorisation préalable et expresse de la Commune, hormis les travaux d'entretien et d'aménagement léger.

L'Emphytéote prend à sa charge tous les travaux, les aménagements et les équipements requis, ainsi que l'ensemble des dépenses qui en découlent. Il en assure seul la maîtrise d'ouvrage et la direction technique.

L'Emphytéote fait son affaire du bon déroulement des travaux et aménagements, qui seront exécutés sous sa seule responsabilité. Il se conforme aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur et en particulier aux règles attachées à l'élimination des déchets issus du chantier ou à la limitation des nuisances sonores.

### **15.1.3. Entretien, grosses réparations et mise en conformité de la dépendance**

L'Emphytéote assure à ses frais exclusifs l'ensemble des travaux d'entretien, de maintenance, de renouvellement et de grosses réparations de la Dépendance et s'engage à maintenir la Dépendance en bon état d'entretien et de propreté.

En cas d'évolution de la réglementation, notamment en matière d'environnement et de sécurité, qui entraînerait la nécessité de procéder à de nouveaux investissements pour assurer la mise en conformité de la Dépendance, en plus de ceux déjà réalisés au titre des Travaux, les Parties conviennent de se rencontrer afin d'envisager une adaptation des conditions financières du Bail, pour tenir compte de ces investissements nouveaux.

### **15.1.4. Affectation de la dépendance**

Pendant toute la durée du Bail, l'Emphytéote affectera la Dépendance au Projet (cf Annexe n°6 ci-dessus visée).

À ce titre, l'Emphytéote :

- Devra maintenir pendant toute la durée du Bail, une activité principale à dominante culturelle ;
- Devra maintenir pendant toute la durée du Bail, l'inclusion professionnelle des personnes en situation de handicap mental et/ou psychique ;
- Pourra exploiter un cinéma, dans le respect de la réglementation applicable ;
- Pourra exploiter un café et/ou un restaurant, dans le respect de la réglementation applicable ;
- Pourra exploiter un concept store dans le respect de la réglementation applicable ;
- Pourra affecter une partie de la Dépendance à des activités de formation et/ou de l'événementiel.

Ces destinations ne pourront faire l'objet d'aucun changement sans l'accord préalable, exprès et écrit de la Commune.

### **15.1.5. Contributions**

L'Emphytéote acquittera pendant toute la durée du bail, en sus de la redevance ci-après stipulée, les impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature auxquels les Biens et les constructions qui seront édifiées par ses soins peuvent et pourront être assujetties.

Le Bailleur déclare qu'il est à jour du paiement de l'ensemble des taxes dont il est redevable au titre de la propriété de l'Immeuble.

### **15.1.6. Responsabilité**

L'Emphytéote sera responsable de l'occupation et de l'utilisation de la Dépendance à compter de la Date d'Entrée en Vigueur du Bail.

À compter de la Date d'Entrée en Vigueur du Bail, l'Emphytéote sera responsable de tous les risques et dommages causés aux Biens et aux personnes pouvant provenir de l'occupation et de l'utilisation de la Dépendance et des travaux qu'il y effectue. L'Emphytéote est notamment responsable de toutes les dégradations, accidents et dommages affectant la Dépendance qui résultent de son fait ou du fait d'un tiers.

#### **15.1.7. Assurances**

À compter de la Date d'entrée en vigueur du Bail, l'Emphytéote sera tenu, pendant toute la durée du Bail, de souscrire, auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances notoirement solvables, en sa qualité de titulaire de droits réels :

- les polices d'assurances nécessaires pour couvrir l'ensemble des risques et des dommages à tout bien et à toute personne qui peuvent résulter de l'occupation et/ou de l'utilisation de la Dépendance, par lui-même ou par tout tiers ;
- les polices d'assurances nécessaires pour couvrir la Dépendance de tous risques et dommages (incendie, dégât des eaux, vol, explosion...);
- l'ensemble des assurances constructions obligatoires

L'Emphytéote transmettra, à compter de la Date d'Entrée en Vigueur du Bail, sur demande de la Commune, dans les quinze (15) Jours Ouvrés suivant sa date de souscription, et à tout moment, un justificatif relatif aux assurances afin de couvrir les risques résultant de son activité dans le cadre de l'exécution du Bail.

L'Emphytéote sera tenu d'informer la Commune de toute annulation, réduction, suspension ou résiliation des garanties, et de toute augmentation des franchises.

## **16. DROITS DE L'EMPHYTÉOTE**

### **16.1. DROITS RÉELS CONFÉRÉS À L'EMPHYTÉOTE**

Le Bail confèrera, à compter de sa Date d'Entrée en Vigueur, un droit réel sur les Biens, à l'Emphytéote qui disposera alors, dans les conditions et limites précisées ci-après, des prérogatives et obligations du propriétaire.

Le droit réel conféré à l'Emphytéote, de même que les ouvrages dont il sera propriétaire, seront susceptibles d'hypothèque uniquement pour la garantie des emprunts contractés par l'Emphytéote en vue de financer la réalisation du Projet et/ou d'améliorer la Dépendance.

Le contrat constituant l'hypothèque devra, à peine de nullité, être préalablement approuvé par la Commune.

À l'expiration du Bail, les hypothèques conférées par l'Emphytéote s'éteindront de plein droit.

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

La Commune aura la faculté de se substituer à l'Emphytéote dans la charge des emprunts en résiliant ou en modifiant le Bail.

#### **16.1.1. Cession**

L'Emphytéote ne pourra céder ou transférer par quelque voie que ce soit (notamment cession, transfert, substitution, apport, fusion, scission ou autre transmission universelle de patrimoine, sûretés) à titre gratuit ou onéreux les droits résultant du Bail qu'avec l'agrément écrit, exprès, et préalable de la Commune et qu'à une personne subrogée à l'Emphytéote dans les droits et obligations découlant du Bail.

La demande de cession devra être effectuée par l'Emphytéote auprès de la Commune par lettre recommandée avec accusé de réception.

La Commune ne pourra donner son agrément pour ladite cession que si le cessionnaire présente les garanties professionnelles et financières au vu desquelles le Bail a été conclu, et poursuit un objectif philanthropique de même nature que celui que poursuit l'Emphytéote à la date de signature du Bail.

La Commune fera connaître sa décision dans un délai de deux (2) mois à compter de la réception de la demande de l'Emphytéote. Le silence de la Commune vaut refus.

À défaut d'autorisation, la cession sera considérée comme irrégulière et sera inopposable à la Commune.

#### **16.1.2. Sous-occupation**

L'Emphytéote pourra mettre à disposition tout ou partie de la Dépendance sous réserve de l'accord préalable et expresse de la Commune.

La Commune fera connaître sa décision dans un délai de deux (2) mois à compter de la réception de la demande de l'Emphytéote. Elle ne pourra refuser d'autoriser une telle sous-occupation que pour un juste motif, étant rappelé que l'Emphytéote demeurera entièrement responsable de l'exécution de la totalité du Bail à l'égard de la Commune. Le silence de la Commune vaut refus.

La Commune agréée d'ores et déjà la sous-occupation de la Dépendance :

- par la structure dédiée qui pourra être créée par l'Emphytéote pour porter le Projet ;
- et par la ou les structure(s) qui pourront également être créées par l'Emphytéote et/ou par la ou les structures qui pourront être détenues directement ou indirectement à 100 % par l'Emphytéote pour assurer l'exploitation de la Dépendance.

Les conventions signées en application des alinéas qui précèdent devront mentionner la circonstance qu'ils ont été conclus en application du Bail et devront être en tous points compatibles avec le Bail.

À l'expiration du Bail, pour quelque cause que ce soit, tous les baux consentis par l'Emphytéote et son ou ses locataire(s) prendront fin de plein droit, sans que la Commune n'ait à verser aucune indemnité.

## **17. REDEVANCE**

### **17.1. MONTANT DE LA REDEVANCE**

Le Bail sera consenti et accepté moyennant une redevance annuelle composée d'une part fixe et d'une part variable.

La redevance (part fixe et part variable complémentaire) est due à compter de la Date Effective d'Achèvement des Travaux.

Le montant cumulé de la part fixe des redevances annuelles sur la durée du Bail s'établit à QUATRE MILLIONS QUATRE-VINGT-HUIT MILLE SEPT CENTS EUROS (4 088 700,00 EUR) euros.

L'Emphytéote versera en conséquence à la Commune, au titre de la part fixe, une redevance annuelle de QUARANTE ET UN MILLE TROIS CENTS EUROS (41 300,00 EUR) euro.

Le montant de la redevance fixe sera indexé chaque année, à la date anniversaire du Bail, sur l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié par l'INSEE. L'indice de référence est le dernier indice connu à la Date d'Entrée en Vigueur du Bail.

Une redevance complémentaire au titre d'une part variable s'ajoutera le cas échéant. La part variable est fixée comme suit : 5 % du Bénéfice Total hors taxe à la valeur ajoutée généré par le Projet de l'Emphytéote de l'année n-1.

### **17.2. MODALITES DE PAIEMENT**

L'Emphytéote versera à la Commune le montant de la part fixe de la redevance annuellement à terme échu, par virement bancaire.

La redevance sera versée par l'Emphytéote dans les trente (30) Jours Calendaires à compter de la réception de l'avis des sommes à payer adressé par les services du Trésor Public.

L'Emphytéote adressera annuellement à la Commune, dans un délai maximal de six (6) mois à compter de la clôture de l'exercice considéré, une copie de ses documents comptables se rapportant à l'exploitation de la Dépendance (bilan, compte de résultat), tels qu'ils sont fournis aux services fiscaux et certifiés par un commissaire aux comptes.

Le montant de la part variable de la redevance sera définitivement fixé dans un délai de trente (30) Jours Ouvrés à compter de la réception de ces documents par la Commune.

L'Emphytéote versera à la Commune l'éventuelle part de la redevance restant à payer dans les trente (30) Jours Calendaires à compter de la réception de l'avis des sommes à payer adressé par les services du Trésor Public.

En cas de retard dans le paiement des redevances dues pour l'occupation du domaine public, les sommes restant dues sont majorées d'intérêts moratoires au taux légal.

#### **18. MODIFICATION DU BAIL**

Le Bail pourra être modifié par voie d'avenant dans les limites des lois et règlements.

Par dérogation à l'alinéa précédent, la typologie des Equipements pourra faire l'objet d'une actualisation par les deux Parties, d'un commun accord, sans qu'il ne soit nécessaire de procéder par voie d'avenant.

Les Parties conviennent dès à présent que le Bail pourra être modifié pour aménager le Projet si, en considération des usages, notamment des usages attachés à l'activité culturelle principale, l'équilibre économique du Projet commandait de modifier et/ou de remplacer certaines activités aujourd'hui attachées au Projet par d'autres.

Dans ce cas, les Parties devront (i) identifier les modifications (nouveaux investissements, nouvelles activités complémentaires, substitution de l'activité culturelle exploitée par une autre activité culturelle ...) qui pourraient être apportées au Projet pour assurer la pérennité de l'exploitation de la Dépendance et des activités qui s'y déroulent et (ii) déterminer les conséquences des modifications envisagées notamment sur la durée du Bail et de la redevance.

Les Parties conviennent qu'en tout état de cause, le Projet modifié devra obligatoirement maintenir une activité à dominante culturelle et maintenir l'emploi de personnes en situation de handicap mental et/ou psychique.

#### **19. FIN DU BAIL**

## **19.1. TERME ANTICIPE DU BAIL**

### **19.1.1. Résiliation pour faute de l'Emphytéote**

La Commune pourra prononcer la résiliation du Bail pour faute de l'Emphytéote, en cas de manquement(s) grave(s) de l'Emphytéote à tout ou partie de ses obligations contractuelles, et notamment en cas de :

- modification de l'affectation de la Dépendance non autorisée par la Commune ;
- abandon ou non réalisation des Travaux pour une cause autre que les Causes Légitimes listées à l'Article 15.1.2 ;
- cession du Bail ou sous-location non autorisées par la Commune ;
- non souscription ou de maintien de l'une des assurances visées à l'Article 15.1.7.

Préalablement à la décision de résiliation, la Commune mettra l'Emphytéote en demeure de remédier au manquement constaté dans un délai de trente (30) Jours Calendaires.

Si cette mise en demeure reste infructueuse, la Commune pourra prononcer la résiliation à l'expiration du délai fixé.

La résiliation pour faute de l'Emphytéote sera prononcée sans préjudice du droit pour le Bailleur d'agir, le cas échéant, en justice afin d'obtenir la réparation des préjudices subis du fait de la faute commise par l'Emphytéote et de la résiliation.

La résiliation pour faute n'ouvrera droit à aucune indemnisation au profit de l'Emphytéote, à l'exception, et uniquement pour prévenir tout enrichissement sans cause, de la valeur non amortie de celles des dépenses réelles qui auront été justifiées et ont été exposées par l'Emphytéote pour la réalisation des Travaux décrits à l'Annexe 6 et qui sont utiles à la Commune.

L'amortissement ne pourra pas être pratiqué sur une période excédant la durée du Bail restant à courir.

### **19.1.2. Résiliation pour motif d'intérêt général**

La Commune pourra, à tout moment, résilier le Bail pour tout motif d'intérêt général.

La résiliation pour motif d'intérêt général sera notifiée à l'Emphytéote par lettre recommandée avec accusé de réception en respectant un délai de préavis d'au moins six (6) mois avant la prise d'effet de la résiliation.

La Commune restituera à l'Emphytéote la partie de la Redevance versée d'avance et correspondant à la période restant à courir.

Elle lui versera en outre une indemnité égale à :

- la valeur non amortie des dépenses exposées par l'Emphytéote pour la réalisation des Travaux décrits à l'Annexe 6. Ce montant sera fixé sur la base des dépenses réelles justifiées à la Commune ;
- les coûts, frais et dépenses résultant de l'éviction anticipée, dont notamment :
  - toutes les dépenses et pertes, dont les pertes d'exploitation et les autres pertes liées aux stocks, supportées par l'Emphytéote en raison de l'arrêt de l'activité au sein de la Dépendance ;
  - les frais, charges et indemnités liées à la résiliation des contrats en cours, conclus avec :
    - les sous-occupants de la Dépendance ;
    - le personnel, qui ne pourrait pas être maintenu en raison de l'arrêt et/ou du relogement des activités sur un autre site ;
    - et les tiers, notamment :
      - les contrats passés au titre de la réalisation des Travaux décrits à l'Annexe n°6 (marchés de maître d'œuvre, marchés de travaux, assurances) ;
      - les contrats passés pour les besoins de fonctionnement de la Dépendance (fluides et consommations courantes, sécurité, réparation, entretien, maintenance, assurances, etc.).

Le montant de l'indemnité versée par la Commune au titre des « coûts, frais et dépenses résultant de l'éviction anticipée » sera fixée sur la base des dépenses réelles justifiées de l'Emphytéote.

L'amortissement ne pourra pas être pratiqué sur une période excédant la durée du Bail restant à courir.

L'Emphytéote ne percevra aucune autre indemnité, et notamment aucune indemnité attachée à la perte d'un éventuel fonds de commerce.

### **19.1.3. Résiliation d'un commun accord entre les Parties**

Le Bail pourra prendre fin d'un commun accord entre la Commune et l'Emphytéote au moyen d'un avenant au Bail.

Les conditions de fin anticipée du Bail seront précisées dans cet avenant (en ce compris le sort des indemnités d'assurance en cas de destruction de l'immeuble telle que précisée ci-après).

Parmi les hypothèses de résiliation d'un commun accord, figure notamment :

- la destruction totale de la Dépendance par cas fortuit avec impossibilité absolue et définitive d'user de cette dernière conformément à sa destination ou la nécessité d'effectuer des travaux dont le coût excède la valeur de la Dépendance ;
- les difficultés d'exploitation structurelle répétée sur au moins quatre exercices consécutifs et qui bouleversent l'économie globale de l'exploitation de l'Espace, telle qu'elle a été arrêtée au jour de la signature de la promesse de Bail.

#### **19.1.4. Résiliation en cas de liquidation et redressement judiciaire - Dissolution**

La Commune pourra résilier de plein droit le Bail sans formalité préalable lorsque, après ouverture d'une procédure de redressement ou de mise en liquidation judiciaire de l'Emphytéote, l'administrateur judiciaire ou le liquidateur a renoncé à poursuivre l'exécution du Bail, soit explicitement, soit implicitement, après mise en demeure restée sans réponse pendant un délai d'un mois.

Il en va de même en cas de dissolution de l'Emphytéote.

Dans ces cas, l'Emphytéote et la Commune ne pourront prétendre à aucune indemnité au titre de la résiliation anticipée du Bail.

#### **20. REMISE EN ETAT ET EVACUATION DES LIEUX**

Lorsque le Bail prendra fin, et quel que puisse en être le motif, l'Emphytéote restituera la Dépendance à la Commune, dans un état de fonctionnement et d'entretien conforme aux obligations qui sont à la charge de l'Emphytéote.

Un état des lieux sera établi contradictoirement entre la Commune et l'Emphytéote.

#### **21. RESTITUTION DE LA DÉPENDANCE – PROPRIÉTÉ DES AMÉNAGEMENTS EN FIN DE BAIL**

Au terme normal ou anticipé du Bail, la Dépendance sera restituée à la Commune libre de toute occupation et en bon état de réparations et d'entretien.

Au terme normal ou anticipé du Bail, les constructions et améliorations réalisées par l'Emphytéote sur la Dépendance mise à disposition redeviendront de plein droit et gratuitement la propriété de la Commune, conformément aux dispositions de l'article L. 451-7 du Code rural.

L'Emphytéote conservera la propriété des Équipements réalisés et/ou acquis par lui, sauf accord entre les Parties sur un rachat de ces Équipements par la Commune.

#### **22. DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES**

Bien que les dispositions des articles L. 271-4 à L. 271-6 du Code de la construction et de l'habitation ne visent pas expressément le cas du bail emphytéotique administratif, et dans la mesure où le Bailleur a fait établir un dossier diagnostic technique, une copie dudit dossier est fournie à l'Emphytéote, ce que ce dernier reconnaît.

Le dossier de diagnostics établi par le Bailleur, comporte les rapports suivants

- rapport de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant réalisation de travaux
- un état parasitaire
- un constat des risques d'exposition au plomb
- un diagnostic de performance énergétique
- un état des risques et pollution.

La Dépendance n'étant pas à usage d'habitation, le Bailleur n'a pas fait établir de contrôle de l'installation intérieure d'électricité.

Le Bailleur déclare par ailleurs que la Dépendance n'est pas équipée d'une installation intérieure de gaz.

### **22.1. SUR LES RECHERCHES D'AMIANTE**

Le Bailleur déclare qu'un rapport de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant réalisation de travaux dans un immeuble bâti a été effectué, ainsi qu'il résulte du diagnostic établi le 14 novembre 2023, par la société dénommée ADX GROUPE, située à VELIZY-VILLACOUBLAY, 17 rue Paul Dautier, dont une copie a été insérée au Dossier d'Informations.

L'Emphytéote prend acte de la situation de l'Immeuble au regard de cette réglementation et fait son affaire personnelle des conclusions. L'Emphytéote fera son affaire personnelle de l'évaluation des coûts des travaux rendus nécessaires en raison de la présence éventuelle d'amiante avant démolition lors de la réalisation de son Projet, sans recours contre le Bailleur.

### **22.2. SUR LES TERMITES**

A ce sujet, le Bailleur déclare :

- qu'il n'a pas connaissance de présence de tels insectes dans les Biens,
- qu'à sa connaissance aucune déclaration de présence de termites dans lesdits Biens n'a été effectuée en mairie,
- que les Biens sont situés dans une zone contaminée ou susceptible de l'être, délimitée par arrêté préfectoral.

Un état parasitaire dressé le 5 janvier 2024, par Monsieur ARRAKI, diagnostiqueur au sein de la société BUREAU VERITAS, située à NANTERRE (92000), 333 avenue Georges Clémenceau. Une copie de cet état parasitaire a été insérée au Dossier d'Informations.

L'Emphytéote prend acte de la situation de l'Immeuble au regard de cette réglementation et fait son affaire personnelle des conclusions.

L'Emphytéote fera son affaire personnelle de la réalisation le cas échéant d'un diagnostic avant démolition ou avant travaux.

### **22.3. SUR LES RECHERCHES DE PLOMB**

Le Bailleur déclare :

- qu'il n'a pas connaissance de déclaration de cas de saturnisme concernant un occupant de l'Immeuble,

- qu'il n'a reçu du préfet aucune injonction de travaux,
- qu'à sa connaissance le Bien a été construit avant le 1er janvier 1949.

Un rapport de repérage du plomb avant travaux dressé a été effectué, ainsi qu'il résulte du diagnostic établi le 6 décembre 2023, par la société dénommée ADX GROUPE, située à VELIZY-VILLACOUBLAY, 17 rue Paul Dautier, dont une copie a été insérée au Dossier d'Informations.

L'Emphytéote déclare vouloir faire son affaire personnelle de la situation des Biens au regard de la présente réglementation et des prescriptions éventuelles contenues audit rapport, sans recours contre le Bailleur.

L'Emphytéote fera son affaire personnelle de l'évaluation des coûts des travaux rendus nécessaires en raison de la présence éventuelle de plomb avant démolition lors de la réalisation de son projet, et sans recours contre le Bailleur.

#### **22.4. SUR L'ÉTAT DES RISQUES ET POLLUTION**

L'article L. 125-5 I du Code de l'environnement prévoit que les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.

Le Bailleur déclare avoir établi, à partir des informations mises à disposition par le Préfet, un état des risques et pollutions (ERP) dont un exemplaire fait partie du dossier des diagnostics techniques. **Annexe n°12**

#### **22.5. SUR LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE**

En application des dispositions des articles L. 126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique doit être établi.

Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

- Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.
- Le descriptif des équipements de chauffage, d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, et indication des conditions d'utilisation et de gestion.
- La valeur isolante du bien immobilier.
- La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du bien à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de "A" (BIEN économe) à "G" (BIEN énergivore).

Un diagnostic de performance énergétique dressé le 8 décembre 2023, par Monsieur Thibault de Parseval, diagnostiqueur à VELIZY-VILLACOUBLAY, 17 rue

Paul Dautier, fait partie du dossier de diagnostics techniques dont une copie a été insérée au Dossier d'Informations.

L'Emphytéote fait son affaire personnelle des prescriptions et conclusions dudit rapport.

## **22.6. SUR L'ÉVACUATION DES EAUX USÉES**

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance :

- la propriété est raccordée au réseau d'assainissement collectif (tout à l'égout),
- aucun contrôle de la conformité de l'installation et du raccordement n'a été effectué.
- qu'il ne garantit pas à l'Acquéreur la conformité de l'installation et du raccordement.

## **23. PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT**

### **23.1. RAPPEL DES TEXTES**

Les Parties déclarent avoir connaissance des dispositions de l'article L. 125-7 du code de l'environnement, dont les termes sont ci-après littéralement rapportés :

*« Sauf dans les cas où trouve à s'appliquer l'article L. 514-20, lorsque les informations rendues publiques en application de l'article L. 125-6 font état d'un risque de pollution des sols affectant un terrain faisant l'objet d'une transaction, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.*

*A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer ; l'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente.*

*Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article. ».*

Le décret n° 2015 1353 du 26 octobre 2015 pris en application des dispositions susvisées de l'article L. 125-7 du code de l'environnement est entré en vigueur le 29 octobre 2015.

Les obligations découlant pour le bailleur des dispositions des I, II et IV de l'article L. 125-7 sont applicables à compter du premier jour du quatrième mois suivant la publication au recueil des actes administratifs dans le département des arrêtés prévus au III de l'article L.125-5 et au II de l'article L.125-6 du Code de l'environnement.

Le Notaire Soussigné informe les Parties des dispositions de l'article L. 514-20 du Code de l'environnement, dont le texte est ci-après littéralement rapporté :

*« Lorsqu'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.*

*Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.*

*A défaut, et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »*

### **23.2. DILIGENCES DU BAILLEUR**

Le Bailleur déclare avoir procédé aux diligences suivantes :

- il a effectué des vérifications auprès des bases de données publiques suivantes : base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif (« BASOL »), base de données relatives à l'inventaire d'anciens sites industriels et activités de services (« BASIAS »), base des installations classées et base "Géorisques" du Ministère de la transition Ecologique et Solidaire.

Le Bailleur a produit un courriel émanant de préfecture des Hauts-de-Seine – Bureau de l'environnement des installations classées et des enquêtes publiques en date du 5 janvier 2024 précisant qu'à l'adresse du 1 Place Bernard Palissy, les recherches effectuées n'ont pas permis de trouver l'existence d'un dossier d'installation classée.

Une copie de ce courriel a été insérée au Dossier d'Informations.

### **23.3. DÉCLARATIONS DU BAILLEUR**

Par suite, le Bailleur déclare sous réserve des informations et pièces ci-dessus visées:

- qu'à sa connaissance les Biens ne sont pas inclus dans le périmètre d'un secteur d'information sur les sols ;
- ne pas avoir et ne jamais avoir eu la qualité d'exploitant des Biens au sens de la législation sur les ICPE ;
- que depuis qu'il est propriétaire, il n'a pas personnellement exploité ou autorisé l'exploitation d'une installation soumise à autorisation, déclaration ou à enregistrement dans les Biens ;
- qu'à sa connaissance, il n'a pas été par le passé exploité dans les Biens d'installations classées soumises à autorisation, déclaration ou à enregistrement;

- qu'à sa connaissance, à ce jour, aucun produit, matière, substance, préparation, emballage ou déchet n'a été entreposé en violation d'une réglementation applicable aux Biens ou n'a été rejeté dans un cours d'eau de surface ou souterrain ou dans un puits, une mare, une source, situé à proximité des Biens, ni dans le système d'évacuation des eaux usées ni dans les égouts raccordés aux Biens ;
- qu'à sa connaissance le Bien ne contient aucune cuve enterrée ;
- qu'il n'a pas connaissance de l'existence de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article 3 de la loi n°75-633 du 15 juillet 1975 ;
- qu'à sa connaissance les activités exercées dans les Biens n'ont pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L. 514-20 du Code de l'environnement ;
- qu'à sa connaissance il n'a jamais été déposé, ni utilisé sur les terrains d'assiette de la Dépendance ou enfoui dans ceux-ci, de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, PCB (polychlorobiphényles) ou PCT (polychloroterphényles) directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;
- qu'à sa connaissance, il n'a jamais été exercé sur le terrain d'assiette de la Dépendance ou les terrains voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (notamment air, eaux superficielles ou souterraines, sols-sous-sols), notamment celles visées par la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.

#### **24. ETAT ENVIRONNEMENTAL DE LA DEPENDANCE - DECHETS**

Le Notaire Soussigné attire l'attention des Parties sur les dispositions de l'article L. 541-1-1 du Code de l'environnement ci-après relatées :

*« Au sens du présent chapitre, on entend par déchet toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire [...] »*

Etant ici précisé que l'article L. 541-4-1 du Code de l'environnement dispose que :

*« Ne sont pas soumis aux dispositions du présent chapitre :  
Les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente [...] ».*

Il est précisé à ce titre, à l'attention de l'Emphytéote, qu'il résulte des dispositions susvisées, que les terres polluées qui viendraient à être excavées seraient soumises à la réglementation des déchets.

Le cas échéant, elles devraient faire l'objet d'une évacuation dans une installation de traitement de déchets appropriée (articles L. 541-1 à L. 542-14 et D. 541-1 à R. 543-224 du Code de l'environnement).

En revanche, tant que les terres ne sont pas excavées, elles ne constituent pas des déchets au sens de l'article L. 541-1-1 du Code de l'environnement.

Le Notaire Soussigné informe également les Parties que conformément à l'article L. 541-2 du Code de l'environnement, « *tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion, conformément aux dispositions du présent chapitre* ».

La gestion des déchets comporte, au sens de l'article L. 541-1-1 du Code de l'environnement, les opérations de collecte, transport, valorisation et élimination, plus généralement toute activité participant de l'organisation de la prise en charge des déchets depuis leur production jusqu'à leur traitement final.

#### **24.1. DECLARATIONS DU BAILLEUR**

Le Bailleur déclare :

- ne pas connaître l'existence de déchets au sens de l'article L. 541-1-1 du Code de l'environnement et
- qu'il n'a reçu de l'Administration, sur le fondement de l'article L. 541-3 du Code de l'environnement, en sa qualité de « producteur » ou de « détenteur » de déchets, aucune injonction de faire des travaux de remise en état des Biens.

#### **24.2. CONVENTION DES PARTIES**

Il est expressément convenu entre les Parties, que l'Emphytéote reconnaît avoir pris connaissance des déclarations faites par le Bailleur et déclare s'en satisfaire.

L'Emphytéote reconnaît que le Bailleur a rempli son obligation d'information, notamment celle au titre de l'article L. 514-20 du Code de l'Environnement.

L'Emphytéote reconnaît ainsi être informé de la situation environnementale de la Dépendance au regard notamment de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et des obligations en résultant.

#### **25. FISCALITE**

En cas de régularisation du Bail, il est d'ores et déjà précisé ci-après la fiscalité applicable au Bail.

##### **25.1. SUR LA TAXE A LA VALEUR AJOUTEE**

En application des dispositions de l'article 261 D 1° bis du Code général des impôts, le Bail sera exonéré de la taxe sur la valeur ajoutée comme constituant une location d'immeuble résultant d'un bail conférant un droit réel.

Le Bailleur déclare qu'il n'optera pour la soumission du Bail à la taxe à la valeur ajoutée.

##### **25.2. SUR LA TAXE DE PUBLICITE FONCIERE**

\*\*\*

##### **25.3. SUR LA CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE**

\*\*\*

## **26. PUBLICITE FONCIERE**

Les Parties déclarent que les présentes n'emportant pas constitution de droits réels sont exclues du champ d'application de l'article 28 du Décret du 4 janvier 1955 soumettant obligatoirement à publication auprès du Service de la Publicité Foncière tout acte portant constitution de droits réels même assorti d'une Condition Suspensive.

Les Parties reconnaissent avoir été averties par le rédacteur des présentes de l'intérêt qu'elles ont à faire publier le présent avant contrat au service de la publicité foncière afin de le porter à la connaissance des tiers.

Elles déclarent, cependant, renoncer expressément à cette formalité et vouloir en faire leur affaire personnelle, se réservant toutefois la possibilité de requérir ultérieurement cette publication.

## **27. DISPOSITIONS DIVERSES**

### **27.1. MANDAT**

Les Parties agissant dans un intérêt commun, mandatent expressément les Notaires Soussigné et Participant à l'effet de prêter leur concours à la réalisation des présentes et notamment à l'effet :

- de procéder à toute notification auprès de toute administration en vue de signer en leur nom les documents administratifs nécessaires,
- de solliciter auprès de toute personne ou administration, les documents et pièces préalables nécessaires à la rédaction du Bail.

### **27.2. FRAIS**

Les Frais des présentes et du Bail seront à la charge de l'Emphytéote qui s'y oblige.

Chacune des Parties supportera toutefois les frais de ses conseils et les honoraires de son notaire.

En cas de non-réalisation du Bail, le coût et les émoluments relatifs aux demandes de toutes pièces telles que notamment pièces d'urbanisme, état hypothécaire, seront supportés par l'Emphytéote dans tous les cas.

L'Emphytéote autorise d'ores et déjà l'Office Notarial Soussigné à effectuer sur la provision sur frais tout prélèvement rendu nécessaire tant pour la publicité foncière si elle est requise que pour les frais de recherche, correspondance, demande pièces, documents divers et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement du Bail, dans les conditions et délais prévus aux présentes.

La provision sur frais viendra en compte sur les frais lors de la réalisation de Bail.

Toutefois, en cas d'absence de régularisation du Bail constatant la réalisation de la Promesse de Bail par défaillance de l'Emphytéote, la provision sur frais demeurera intégralement et forfaitairement acquise au Notaire Soussigné au titre de l'application des dispositions du troisième alinéa de l'article L. 444-1 du Code de commerce.

### **27.3. ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur siège social respectif.

Chaque notification ou autre communication signifiée pour l'exécution des présentes et de leur suite se fera par lettre recommandée avec accusé de réception.

Toute modification des noms et/ou des adresses indiquées en tête des présentes, pourra être effectuée à tout moment en respectant un délai de préavis de quinze (15) jours.

Toute notification ou autre communication, signifiée ainsi qu'il est dit au présent Article, sera réputée régulièrement délivrée.

### **27.4. JUGEMENT ET CONTESTATIONS**

Dans la mesure du possible, les Parties s'efforceront de régler amiablement les éventuels différends qui pourraient naître quant à l'application ou à l'interprétation des présentes et postérieurement du Bail.

En cas de désaccord persistant, les contestations qui pourraient s'élever entre les Parties au sujet de l'exécution ou de l'interprétation des présentes et postérieurement du Bail seront portées, à l'initiative de la Partie la plus diligente, devant le tribunal administratif compétent.

### **27.5. ADRESSES ELECTRONIQUES**

Afin de procéder à l'envoi de documents par lettre recommandée électronique, les adresses électroniques des parties sont les suivantes :

Commune de BOULOGNE-BILLANCOURT:

FONDATION PERCE-NEIGE :

### **27.6. AFFIRMATION DE SINCERITE**

Les Parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité des conditions financières convenues ; elles reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des présentes des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation..

## **27.7. 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.

## **28. MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES**

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

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

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

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

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

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

financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

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

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

### **29. 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.

### **30. 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 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.