



MAIRIE
DE
NEFFIES

EXTRAIT du REGISTRE des DELIBERATIONS
du CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 23 septembre 2025

Nombre de conseillers :

- en exercice : 15
- de présents : 13
- de votants : 15

L'an deux mille vingt-cinq et le vingt-trois septembre à dix-huit heures trente,

Le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni en session ordinaire, au nombre prescrit par la loi, après convocation légale, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur David ASTRUC, Maire.

Etaient présents : Albouy Pascale – Arnaud Gérard - Astruc David – Bénard Fabrice – Bénézech Mathieu - Château Gilles – Combes Gilles - Girard Maria Pia – Le Bel Jérôme - Monnier Véronique - Monnin Marie-Andrée – Morel Evelyne - Ulrich Marie-Agnès

Procuration : Berna Camille à Morel Evelyne - Marie-Sophie Descouens à Astruc David

Secrétaire de séance : Evelyne MOREL

DELIBERATION 2025-035 : Approbation du bail emphytéotique administratif et signature entre la commune et l'association le Royaume des neuf fiefs

L'association - le royaume des neuf fiefs – créée en 2014 dont le siège est à Neffies, place de l'ancien couvent - souhaite disposer d'un bâtiment en propre pour réaliser ses activités, à destination de la population Neffissoise. Ces missions d'intérêt général concernent tous les âges de la population et sont désormais contractualisées avec la Caisse d'Allocations Familiales, principal financeur de ses activités à travers sa reconnaissance d'Espace de Vie Sociale.

L'association a sollicité la commune pour pouvoir disposer d'un terrain à construire.

Compte tenu des missions de l'association, la commune souhaite soutenir financièrement le projet, notamment par la mise à disposition du terrain sur lequel sera implanté le bâtiment par l'engagement de dépenses administratives, juridiques et techniques.

Vu la consultation d'un cabinet juridique spécialisé en droit administratif des communes, pour établir un bail emphytéotique administratif conclu pour 30 ans entre la commune et l'association Le Royaume des neuf fiefs moyennant un loyer symbolique sur le terrain concédé

Vu la délibération du conseil municipal du 16 octobre 2024 donnant son accord pour la mise à disposition de la parcelle 1188, d'une superficie de 750 m², à l'association « le Royaume des neuf fiefs », parcelle qui ne peut accueillir qu'un projet d'intérêt général dans le cadre du plan local d'urbanisme de la commune

Vu l'engagement de l'association à réaliser des activités uniquement dans le cadre de sa mission d'intérêt général

Vu la décision du conseil d'administration de l'association en date du 3 septembre 2025, validant le bail emphytéotique et ses annexes et autorisant ses présidentes à le signer, en vertu des statuts de l'association du 6 juillet 2023

Considérant le bail emphytéotique administratif établi entre la commune et l'association le Royaume des neuf fiefs, accompagné de 3 annexes, il est demandé au conseil d'approuver ce bail et de donner pouvoir à Monsieur le Maire pour sa signature

Le conseil municipal
Après en avoir délibéré
A l'unanimité

- Approuve le bail emphytéotique administratif tel que présenté
- Autorise Monsieur le Maire à signer ce bail, parapher les annexes et tous les documents s'y afférents.

Pour extrait conforme

LE MAIRE
David ASTRUC



La Secrétaire de séance
Evelyne MOREL

BAIL EMPHYTÉOTIQUE ADMINISTRATIF

CONCLU ENTRE :

La commune de NEFFIES, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de l'Hérault, dont l'adresse est à NEFFIES (34320), 1, place de l'Ancien Couvent, identifiée au SIREN sous le numéro 213 401 813.

Figurant ci-après sous la dénomination « **BAILLEUR** », d'une part,

L'Association dénommée « Le Royaume des Neuf Fiefs », association de type « Loi 1901 », dont le siège associatif est situé place de l'ancien couvent à Neffiès, enregistrée sous le numéro RNA W341006915, déclarée en sous-préfecture de Béziers le 25 juin 2014

Figurant ci-après sous la dénomination « **EMPHYTÉOTE** », d'autre part,

EXPOSE PRÉALABLE

L'**EMPHYTEOTE** a pour activité principale, conformément à ses statuts, « d'animer le village (commune de Neffiès) et promouvoir toute activité culturelle, de loisirs ou éducative au profit de la collectivité locale et particulièrement les jeunes ».

La commune de NEFFIES est propriétaire d'une parcelle cadastrée section B numéro 1188, détermination intervenue en suivant un bornage du 28 juin 2024 (**ANNEXE n° 1**)

Le souhait de la commune de NEFFIES est de permettre que la parcelle B 1188 soit utilisée afin que s'y réalise un projet d'intérêt général au bénéfice de ses administrés, projet porté par l'**EMPHYTEOTE**.

PRÉSENCE – REPRÉSENTATION

La COMMUNE DE NEFFIES est représentée à l'acte par M. David ASTRUC, en sa qualité de Maire, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du

L'ASSOCIATION « Le Royaume des neuf fiefs » est représentée à l'acte par Mesdames EVRARD et FITZGERALD, Présidentes, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de l'application de l'article 14 des statuts du 6 juillet 2023

BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A NEFFIES (HERAULT) 34320

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A NEFFIES (HERAULT) 34320

Un terrain nu appartenant à la commune de Neffies, et incorporé à son domaine privé, figurant ainsi au cadastre au jour de la rédaction des présentes :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	1188	PECH ROME	00 ha 07 a 50 ca

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

Un plan de situation est annexé. La parcelle cadastrée section B numéro 1188 était originairement cadastrée section B numéro 1166, et antérieurement section B numéros 534 et 535.

EFFET RELATIF

En ce qui concerne les parcelles originairement cadastrées section B numéros 534 et 535

Originairement, l'immeuble ci-dessus désigné et présentement donné à bail appartenait à Monsieur Pierre, Léon, Emilien COUDERC et à Madame Paulette, Marie, Antoinette, MALAFOSSE.

La commune de NEFFIES a acquis la parcelle en cause aux anciens propriétaires par acte notarié en date du 24 juillet 1995.

Acte publié au deuxième bureau des hypothèques de Béziers le 8 septembre 1995, Volume 1995 P numéro 6056.

SERVITUDES

L'**EMPHYTEOTE** profitera des servitudes actives dont peuvent bénéficier les biens immobiliers. Il supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou non pouvant grever les biens loués, le tout à ses risques et périls et sans recours contre le **BAILLEUR**, et sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droit qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers ou de la loi.

Le **BAILLEUR** déclare, à ce sujet, qu'il n'a créé ni laissé créer aucune servitude sur les biens loués à l'exception de celles pouvant résulter de la situation des lieux, de la loi ou des règles d'urbanisme en vigueur à ce jour, et de celles énoncées aux présentes, le cas échéant.

En application des dispositions de l'article L. 451-9 du Code rural et de la pêche maritime, l'**EMPHYTEOTE** pourra acquérir au profit du fonds des servitudes actives et les grever, par titres, de servitudes passives, pour un temps qui n'excédera pas la durée du bail et à charge d'avertir le **BAILLEUR**.

L'**EMPHYTEOTE** subira une servitude de reculement d'une largeur de 3 mètres tout au long de la limite Nord de la parcelle, et cela afin de permettre l'élargissement du chemin communal attenant. Cette servitude sera matérialisée sur un plan annexé au présent bail (**ANNEXE N° 2**). S'il entendait clore le terrain, il ne pourra le faire qu'en dehors de l'emprise de la servitude.

CONSISTANCE – REGLEMENTATION – OBJET

1°) Consistance

Les biens sont loués tels qu'ils existent avec toutes leurs dépendances sans exception ni réserve, et sans garantie de contenance, la différence en plus ou en moins excéderait-elle un vingtième devant faire le profit ou la perte de l'**EMPHYTEOTE**. L'**EMPHYTEOTE** supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever le fonds loué, et profitera de celles actives s'il en existe.

2°) Réglementation

S'agissant d'une mise à disposition à titre onéreux d'immeubles en vue de leur exploitation pour une longue durée, la convention obéit aux règles des articles L 451-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime ainsi qu'aux conditions particulières convenues entre les parties.

3°) Objet

Conformément à la loi, la conclusion du présent bail répond à une mission d'intérêt général qu'exercera le **BAILLEUR** aux présentes. Conformément à ses statuts, la mission de l'association est de développer un lieu de proximité à vocation globale, familiale et intergénérationnelle, ouvert à l'ensemble de la population et veillant à la mixité sociale. Pour ce faire, elle propose des activités ou des services à finalité éducative, culturelle ou de loisirs, ainsi que des actions spécifiques pour répondre aux besoins du territoire.

Il est précisé que ce bail n'est conclu ni avec une délégation de service, ni avec aucun autre contrat de la commande publique.

4°) Travaux envisagés

L'**EMPHYTEOTE** effectuera, à ses frais exclusifs, tous les achats et travaux d'implantation de l'ensemble des constructions, équipements et infrastructures nécessaires à l'activité qu'il entend développer. Les équipements et moyens ainsi que l'ensemble des frais de personnel, d'entretien et de gestion nécessaires à l'exploitation de l'activité sont à la charge exclusive de l'**EMPHYTEOTE**.

L'**EMPHYTEOTE** informera le **BAILLEUR** de son projet d'installation détaillé. Il sollicitera, de façon très classique, toutes les autorisations qui seraient nécessaires pour la réalisation des équipements, constructions et installations.

Le **BAILLEUR** s'engage à mettre l'**EMPHYTEOTE** en situation de bénéficier de l'ensemble des aides et subventions publiques qu'il souhaiterait solliciter, permettant une optimisation de l'exploitation et participant au rayonnement du site.

L'**EMPHYTEOTE** devra prendre toutes les dispositions utiles pour que les travaux d'aménagement qu'il prévoit ne causent aucun trouble aux propriétés voisines.

Les constructions et aménagements que l'**EMPHYTEOTE** projette de réaliser sur les biens immobiliers présentement loués sont les suivants :

Réalisation d'un bâtiment d'une superficie de plancher de 147 M², d'un seul niveau, de plain-pied, avec un toit à faible pente afin de réaliser uniquement les missions et activités non lucratives de l'association, comprenant notamment la gestion d'un espace de vie sociale agréé par la Caisse d'allocations familiales de l'Hérault.

L'**EMPHYTEOTE** s'oblige à commencer les travaux dans un délai de 24 mois à compter de la signature des présentes.

Les travaux d'aménagement devront être réalisés de façon continue et non interrompue par l'**EMPHYTEOTE**.

ETAT DES LIEUX

L'**EMPHYTEOTE** prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront à la date de son entrée en jouissance.

Les parties conviennent qu'un état des lieux sera établi contradictoirement et à frais communs dans le mois qui précède l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci.

Passé le délai fixé ci-dessus, l'une des parties pourra établir unilatéralement un état des lieux qu'elle notifiera à l'autre par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Cette dernière disposera, à compter de ce jour, de deux mois pour faire ses observations sur le projet ou pour l'accepter. A l'expiration de ce délai de deux mois, son silence vaudra accord. L'état des lieux sera alors définitif et réputé établi contradictoirement.

DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de TRENTE (30) années entières et consécutives prenant effet le 1^{er} janvier 2026 pour finir le 31 décembre 2055.

Il ne peut pas se prolonger par tacite reconduction.

A l'expiration de la durée du bail, l'**EMPHYTEOTE**, ou son ayant droit, ne pourra en aucun cas se prévaloir d'un quelconque droit au maintien dans les lieux ou au renouvellement.

Le présent bail ne prendra pas fin en cas de dissolution, de fusion ou absorption de l'association preneuse.

CONDITIONS DE JOUISSANCE

1°) Jouissance

L'**EMPHYTEOTE** jouira raisonnablement des biens donnés à bail emphytéotique conformément à leur nature historique, en s'interdisant d'apporter au fonds aucun changement qui en diminuerait la valeur.

L'**EMPHYTEOTE** devra occuper les lieux mis à disposition paisiblement. Il ne devra pas générer de nuisances, notamment sonores, ni toute atteinte à l'ordre public. Il devra veiller à ne pas dénaturer les lieux par une surcharge de publicité par exemple.

2°) Empiètement – Usurpations

L'**EMPHYTEOTE** s'opposera à tous empiètements et à toutes usurpations et devra avertir le **BAILLEUR** de tous ceux qui pourraient se produire dans le délai prescrit par l'article 1768 du Code civil, sous peine de tous dépens, dommages-intérêts.

3°) Destination des lieux

L'**EMPHYTEOTE** devra consacrer les lieux loués à la mission d'intérêt général relatée au "**3°) Objet**" de l'article « CONSISTANCE – REGLEMENTATION – OBJET » qui précède, condition *sine qua non* de la conclusion d'une telle convention.

4°) Affichage sur les murs et bâtiments

Ce droit est réservé à l'**EMPHYTEOTE** dans le strict cadre de la mission qui lui est confiée aux présentes.

5°) Obligation d'entretien et réparations

L'**EMPHYTEOTE** devra, pendant tout le cours du bail, entretenir tous les édifices en bon état de réparations locatives. En outre, et hormis la construction à édifier, il n'a aucune obligation d'amélioration.

Conformément aux dispositions de l'article L. 451-8 deuxième alinéa du Code rural et de la pêche maritime, l'**EMPHYTEOTE**, en ce qui concerne les constructions existant au moment du bail et celles qui auront été élevées par la suite, est tenu des réparations de toute nature sans obligation de reconstruire les bâtiments s'il prouve qu'ils ont été détruits par cas fortuit, force majeure ou qu'ils ont péri par le vice de la construction antérieure au bail

6°) Reconstruction

En cas de destruction des constructions existant lors de la conclusion du présent bail, l'**EMPHYTEOTE** ne sera pas obligé de les reconstruire, s'il prouve qu'ils ont été détruits par cas fortuit, par force majeure ou qu'ils ont péri par le vice de la construction antérieure au bail.

Dans ce cas, la résiliation du bail pourra, à la demande de l'une ou l'autre Partie, être prononcée par décision judiciaire qui statuera également sur les indemnités qui pourraient alors être dues.

7°) Constructions nouvelles et améliorations - Accession

L'**EMPHYTEOTE** ne peut opérer dans le fonds de changement pouvant en diminuer la valeur.

Il peut effectuer sur le fonds dont il s'agit, sous réserve de l'autorisation préalable et écrite du **BAILLEUR**, toutes constructions et toutes améliorations en rapport direct avec la mission d'intérêt général.

Pour ce qui concerne les travaux d'entretien courant, l'**EMPHYTEOTE** n'aura pas besoin de recueillir l'autorisation préalable et écrite du **BAILLEUR**. En revanche, cette autorisation sera nécessaire pour tous autres travaux d'amélioration ou de construction. A défaut d'autorisation, ils ne pourront donner lieu à aucune indemnisation en fin de bail, telle que prévue au 12°) ci-après, de quelque nature que soit cette indemnisation : les amortissements éventuels de ces travaux devront être déduits de la valeur nette comptable.

S'il fait des améliorations ou des constructions qui augmentent la valeur du fonds, il ne peut les détruire ni réclamer à cet égard aucune indemnité au **BAILLEUR** en fin de bail : les amortissements et frais financiers générés par ces travaux devront être déduits de la valeur nette comptable.

L'**EMPHYTEOTE** profite du droit d'accession pendant toute la durée du bail.

8°) Assurances

L'**EMPHYTEOTE** devra, pendant le cours du bail, assurer pour une somme suffisante ;

- le terrain et toutes constructions qu'il entendrait y réaliser ;
- son mobilier, son matériel et plus généralement, tous les biens lui appartenant et garnissant le fonds ;
- le recours des propriétaires et le risque des voisins ;
- ses salariés contre les risques d'accident du travail.

EF
SF

Il en paiera les primes à leurs échéances et justifiera de tout au **BAILLEUR** par la production des polices et des quittances.

L'**EMPHYTEOTE** répond de l'incendie sauf à prouver le cas fortuit, la force majeure ou le vice de construction antérieure aux présentes, ou que le feu ait été communiqué par un immeuble voisin.

9°) Hypothèques

Le **BAILLEUR** s'oblige, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits à la date de conclusion des présentes, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions, et à en justifier auprès de l'**EMPHYTEOTE**.

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

10°) Servitudes

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

11°) Cas fortuit

Conformément à l'article L.451-4 du Code rural et de la pêche maritime, l'**EMPHYTEOTE** ne pourra réclamer aucune indemnité ni diminution du canon emphytéotique pour tous cas fortuits ayant occasionné la perte totale ou partielle des bâtiments ou des récoltes.

12°) Fin du bail - Obligation de l'**EMPHYTEOTE** – Sort des constructions

Quelle que soit la cause de la fin du bail, à sa sortie, l'**EMPHYTEOTE** devra restituer les lieux en bon état, conformément à l'état des lieux qui aura été dressé comme il est dit ci-dessus, et sauf les modifications et transformations régulièrement autorisées et effectuées au cours du bail.

À la fin du bail, la collectivité **BAILLEUR** devient de plein droit propriétaire des aménagements et/ou constructions édifiées par l'**EMPHYTEOTE**, et ce sans aucune autre indemnité que celle prévue ci-après.

En fin de bail, le **BAILLEUR** indemniserà l'**EMPHYTEOTE** de la valeur comptable nette des constructions uniquement, y compris si la fin de bail devait intervenir avant le terme fixé par les présentes. En cas de fin anticipée, l'indemnisation ne sera pas due si la résiliation résulte de la faute de l'**EMPHYTEOTE**, dans les conditions du b) de l'article « RÉSILIATION DU BAIL » ci-dessous.

CESSION - HYPOTHEQUE

1°) Cession du bail – Hypothèque

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

Toutefois, ce droit réel :

- n'est pas librement cessible, la cession devant être soumise, à peine de nullité, à l'agrément préalable de la collectivité **BAILLEUR** et le cessionnaire doit être substitué dans les droits et obligations de l'**EMPHYTEOTE** mais également dans les conventions

conclues pour l'exécution du service public ou la réalisation de l'opération d'intérêt général ;

- ne peut faire l'objet d'une cession lorsque le respect des obligations de publicité et de sélection préalables à la délivrance d'un titre s'y oppose, titre permettant à son titulaire d'occuper ou d'utiliser le domaine public en vue d'une exploitation économique ;
- n'est pas librement hypothécable, l'hypothèque ne pouvant être constitué que pour financer la réalisation ou l'amélioration des ouvrages destinés à la réalisation de la mission d'intérêt général et situés sur le bien loué, et avec l'approbation préalable de la collectivité BAILLEUR, à peine de nullité.

2°) Apport à une société

L'apport à une société est interdit.

REDEVANCE - REVISION DE LA REDEVANCE

REDEVANCE

Le Parties conviennent qu'en vertu du présent bail, l'**EMPHYTEOTE** versera au **BAILLEUR** une redevance annuelle égale à 300 € (trois cent euros).

Le paiement de la redevance s'effectuera au domicile du **BAILLEUR** ou en tout autre endroit indiqué par lui, soit en espèces, soit par chèque ou virement bancaire ou postal, conformément à la loi.

L'**EMPHYTEOTE**, en application des dispositions de l'article L.451-6 du Code rural et de la pêche maritime, ne pourra se libérer du paiement de la redevance ni se soustraire aux obligations résultant de la présente convention en délaissant les biens immobiliers présentement loués.

REVISION

La redevance ci-dessus fixée sera susceptible d'être révisée à l'expiration de chaque année dans les conditions prévues par la législation en vigueur.

L'indice de révision pris pour base est celui du coût de la construction publiée par l'INSEE.

Si pour un motif quelconque, la redevance en question n'était pas définitivement fixée lors de l'échéance du terme qui suivra la demande de révision, l'**EMPHYTEOTE** ne pourrait pas en profiter pour différer le paiement et il devra verser dès la présentation de la quittance, une somme égale à celle acquittée précédemment, sauf compte ultérieur, à moins que la juridiction saisie, si le différent venait devant elle, estime utile de fixer un loyer provisoirement différent, notamment à la demande en révision faite dans les formes légales.

IMPOTS ET TAXES

L'**EMPHYTEOTE** devra acquitter toutes les contributions et charges relatives au fonds exploité.

PRIVILEGE

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

ETAT DES RISQUES

Un état des risques est annexé (**ANNEXE N°3**).

L'**EMPHYTEOTE** déclare que ledit état lui a été remis dès avant ce jour.

RESILIATION DU BAIL

*a) A la demande de l'**EMPHYTEOTE**.*

L'**EMPHYTEOTE** pourra demander la résiliation du bail en cas de destruction, par cas fortuit, d'un bien loué compromettant la réalisation de la mission de l'**EMPHYTEOTE**.

Il est précisé que l'**EMPHYTEOTE** ne peut se libérer de la redevance ni se soustraire à ses obligations en délaissant le fonds.

*b) A la demande du **BAILLEUR***

Le **BAILLEUR** peut demander la résiliation du bail :

- à défaut de paiement, par l'**EMPHYTEOTE**, à l'échéance de deux termes annuels de redevance, constaté dans les conditions fixées à l'article L 451-5 du Code rural et de la pêche maritime,
- en cas d'agissements de l'**EMPHYTEOTE** de nature à compromettre l'accomplissement de l'activité d'intérêt général qu'il veut accomplir et qui constitue une condition *sine qua non* de la conclusion du présent bail ;
- en cas d'inexécution par l'**EMPHYTEOTE** d'une des autres stipulations et conditions du présent bail ;
- dans tous les cas prévus à l'article L. 451-5 du Code rural et de la pêche maritime.

Avant toute résiliation de la convention à l'initiative du **BAILLEUR**, celui-ci devra avoir mis en demeure l'**EMPHYTEOTE** de payer les sommes dues, de cesser les agissements compromettant l'activité d'intérêt général qu'il veut accomplir ou encore de cesser l'inexécution de l'une des stipulations et conditions du présent bail.

Cette mise en demeure devra intervenir par courrier recommandé avec accusé de réception, ou par tout autre moyen permettant de s'assurer sa bonne réception par l'**EMPHYTEOTE**. La mise en demeure de faire ou de cesser de faire ne pourra pas prévoir un délai inférieur à 15 jours calendaires, ni dépasser 1 mois calendaire à compter de sa réception.

A défaut de cessation des agissements ou inexécutions ou de reprise des paiements, le **BAILLEUR** pourra librement engager toute procédure visant à mettre fin à la convention.

c) A la demande de l'une ou l'autre des parties.

Le **BAILLEUR** ou l'**EMPHYTEOTE** pourra demander la résiliation du présent bail en cas de disparition justifiée de l'intérêt général ayant présidé à sa conclusion.

d) Sur accord des deux parties.

Les **Parties** pourront convenir, d'un commun accord, qu'il sera mis fin à la convention avant son terme. Elles détermineront, par un protocole d'accord conclu entre elles, les dates et conséquences de la fin de la convention qui ne seraient pas déjà réglées par les présentes.

PUBLICITE FONCIERE

Ce bail sera publié au Service de la Publicité Foncière et de l'Enregistrement de Béziers 2 Centre des finances publiques, 11 avenue Pierre Verdier, CS 10564, 34537 BEZIERS CEDEX.

Si une taxe de publicité foncière était due en application des articles 689 et 742 du Code général des impôts, sur le montant cumulé des redevances et des charges, elle sera supportée par l'emphyteote.

ELECTION DE DOMICILE

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

COPIE EXÉCUTOIRE

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

FRAIS

Le montant des droits fiscaux et autres frais de ce bail est à la charge de l'**EMPHYTEOTE**, qui s'oblige à leur paiement.

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION RÉCIPROQUE

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

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

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes font partie intégrante dudit bail.

DONT ACTE

Fait à NEFFIES, le
Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte.

LE BAILLEUR	
L'EMPHYTEOTE	