

10673802

PB/JM/

- BAIL A CONSTRUCTION -
SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES LA ROUVIERE / UNION SPORTIVE ET
CULTURELLE DE LA ROUVIERE MARSEILLE

**L'AN DEUX MILLE DOUZE,
LE VINGT DEUX MAI**

**A MARSEILLE (Bouches du Rhône), 98, Bld de Sainte-Marguerite, au
siège de l'Office Notarial de Marseille, ci-après nommé,**

**Maître Philippe BLANC, Notaire Associé de la Société Civile
Professionnelle «Robert BLANC et Philippe BLANC »,**

**A RECU, à la requête des parties ci-après identifiées, le présent acte
contenant BAIL A CONSTRUCTION.**

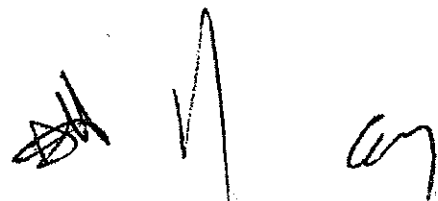
IDENTIFICATION DES PARTIES

- "BAILLEUR" -

**Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES LA ROUVIERE, Syndicat de
copropriété dont le siège est à MARSEILLE 9ÈME ARRONDISSEMENT (13009), 83
boulevard du Redon La Rouvière.**

**Représenté par :
Monsieur Gilles SINDT, Directeur de Copropriété, domicilié
professionnellement à MARSEILLE (13009) 98 Boulevard du Redon La Rouvière,**

**Agissant au nom et pour le compte, de
La Société dénommée CITYA PARADIS – Sarl, au capital de 258.960 Euros,
dont le siège est à 13006 MARSEILLE – 146 rue Paradis, identifiée au SIREN sous le
numéro 352.590.616 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de
MARSEILLE.**



La société CITYA PARADIS SARL ayant un bureau dans le ressort du Greffe à l'enseigne CITYA AXIMO, sis à MARSEILLE (13009) 83 Boulevard du Redon La Rouvière,

En vertu des pouvoirs qui lui ont été spécialement conférés aux termes d'une délégation de pouvoirs en date du 22 MAI 2012,

Dont l'exemplaire original est demeuré ci-annexé,

Consentie par

Monsieur Jean-François DEPIERRE

Agissant en sa qualité de Gérant statutaire en exercice de la société CITYA AXIMO, avec faculté de déléguer,

Ladite société CITYA AXIMO, prise en sa qualité de syndic en exercice du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA ROUVIERE A MARSEILLE, 13009, 83 Boulevard du Redon,

Reconduite dans son mandat de syndic de copropriété aux termes de l'Assemblée Générale des copropriétaires tenue le 14 MAI 2011

AGISSANT au nom et pour le compte du syndicat des copropriétaires de d'ensemble Immobilier dénommé LA ROUVIERE sis à 13009 MARSEILLE, 98 Boulevard du Redon., et spécialement habilité à l'effet des présentes, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés :

Aux termes de l'Assemblée Générale Ordinaire dudit syndicat des copropriétaires, en date du 10 mai 2008, dont un extrait du procès verbal certifié conforme demeurera ci-annexé aux présentes après mention..

Ladite assemblée devenue définitive, ainsi qu'il sera énoncé ci-après.

Dénommée ci-après par le vocable le "BAILLEUR".

- "PRENEUR" -

L'Association dénommée UNION SPORTIVE ET CULTURELLE DE LA ROUVIERE/MARSEILLE en abrégé "USCRM", Association déclarée, dont le siège est à MARSEILLE 9ÈME ARRONDISSEMENT (13009), 83 Boulevard du Redon La Rouvière Bat A..

Cette association a été déclarée à la Préfecture des BOUCHES-DU-RHONE, le 10 AOUT 1975, rendue publique par insertion au Journal Officiel daté du 10 septembre 1975.

Et dont les statuts ont fait l'objet d'une Déclaration de modification à la Préfecture des BdR,

Représentée par

Monsieur Daniel AMAR, en sa qualité de Président du Conseil d'Administration en exercice de ladite association, domicilié audit siège social.

Spécialement habilité à l'effet des présentes aux termes

- D'une réunion du Conseil d'Administration de ladite association tenue le 17 Janvier 2009, dont un exemplaire du compte rendu certifié conforme est demeuré ci-annexé après mention,

- D'une Assemblée Générale extraordinaire tenue le 9 Avril 2009, dont une copie du procès verbal certifiée conforme est demeurée ci-annexée après mention,

Dénommée ci-après par le vocable le "PRENEUR".

LESQUELS, préalablement au bail à construction objet des présentes, ont exposé ce qui suit:

EXPOSE

1) Désignation du terrain

Le bailleur est propriétaire d'un immeuble sis situé à 13009 Marseille, 83 Boulevard du Redon
A 13009 MARSEILLE, 83 Boulevard du Redon,
Cadastré :

850	D	206	Quartier la Panouse	25 ha 75 a 87 ca
-----	---	-----	---------------------	------------------

Ladite parcelle constitue l'assiette de la copropriété dénommée **LA ROUVIERE**,

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître LACHAMP Notaire à MARSEILLE le 8 août 1961 dont une copie authentique a été publiée au 3ème bureau des hypothèques de MARSEILLE le 11 septembre 1961, volume 3035, numéro 21.

Ledit état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître LACHAMP, Notaire à Marseille le 20 avril 1962, dont une copie authentique a été publiée au 3ème bureau des hypothèques de Marseille le 16 mai 1962, volume 3190, numéro 5.

- aux termes d'un acte reçu par Maître LACHAMP, Notaire à Marseille le 28 septembre 1962, dont une copie authentique a été publiée au troisième bureau des hypothèques de Marseille le 30 novembre 1962, volume 3311, numéro 15.

- aux termes d'un acte reçu par Maître LACHAMP, Notaire à Marseille le 21 décembre 1964, dont une copie authentique a été publiée au 3ème bureau des hypothèques de Marseille le 4 janvier 1965, volume 3908, numéro 11.

- aux termes d'un acte reçu par Maître LACHAMP, Notaire à Marseille le 1er juin 1966, dont une copie authentique a été publiée au 3ème bureau des hypothèques de Marseille le 10 août 1966, volume 4483, numéro 20.

- aux termes d'un acte reçu par Maître LACHAMP, Notaire à Marseille le 3 février 1967, dont une copie authentique a été publiée au 3ème bureau des hypothèques de Marseille le 22 février 1967, volume 4656, numéro 10.

- aux termes d'un acte reçu par Maître LACHAMP, Notaire à Marseille le 26 mai 1967, dont une copie authentique a été publiée au 3ème bureau des hypothèques de Marseille le 26 juin 1967, volume 4783, numéro 19.

- aux termes d'un acte reçu par Maître LACHAMP, Notaire à Marseille le 24 juin 1967, dont une copie authentique a été publiée au 3ème bureau des hypothèques de Marseille le 12 juillet 1967, volume 4804, numéro 16.

- aux termes d'un acte reçu par Maître LACHAMP, Notaire à Marseille le 8 août 1967, dont une copie authentique a été publiée au 3ème bureau des hypothèques de Marseille le 11 septembre 1967, volume 4859, numéro 17.

- aux termes d'un acte reçu par Maître LACHAMP, Notaire à Marseille le 10 mai 1968, dont une copie authentique a été publiée au 3ème bureau des hypothèques de Marseille le 12 juin 1968, volume 5196, numéro 26.
- aux termes d'un acte reçu par Maître LACHAMP, Notaire à Marseille le 10 mai 1968, dont une copie authentique a été publiée au 3ème bureau des hypothèques de Marseille le 18 juin 1968, volume 5203, numéro 5.
- aux termes d'un acte reçu par Maître LACHAMP, Notaire à Marseille le 14 octobre 1969, dont une copie authentique a été publiée au 3ème bureau des hypothèques de Marseille le 24 octobre 1969, volume 5909, numéro 6.
- aux termes d'un acte reçu par Maître LACHAMP, Notaire à Marseille le 4 février 1971 et le 5 février 1971, dont une copie authentique a été publiée au 3ème bureau des hypothèques de Marseille le 5 mars 1971, volume 7, numéro 7.
- aux termes d'un acte reçu par Maître LEROY, Notaire à Marseille le 19 juin 1973, dont une copie authentique a été publiée au 3ème bureau des hypothèques de Marseille le 11 juillet 1973, volume 1091, numéro 6.
- aux termes d'un acte reçu par Maître LEROY, Notaire à Marseille le 1er février 1974, dont une copie authentique a été publiée au 3ème bureau des hypothèques de Marseille le 21 mars 1974, volume 1374, numéro 12.
- aux termes d'un acte reçu par Maître ROYOL, Notaire à Marseille le 10 décembre 1987, dont une copie authentique a été publiée au 3ème bureau des hypothèques de Marseille le 8 février 1988, volume 1988P, numéro 1005.
- aux termes d'un acte reçu par Maître GIRARD, Notaire à Marseille le 30 mars 1988, dont une copie authentique a été publiée au 3ème bureau des hypothèques de Marseille le 27 mai 1988, volume 1988P, numéro 3965.
- aux termes d'un acte reçu par Maître GIRARD, Notaire à Marseille le 24 octobre 1988, dont une copie authentique a été publiée au 3ème bureau des hypothèques de Marseille le 13 décembre 1988, volume 1988P, numéro 9216.
- aux termes d'un acte reçu par Maître MARTEL-REISON, Notaire à MARSEILLE le 27 novembre 2003, dont une copie authentique a été publiée au troisième bureau des hypothèques de MARSEILLE le 14 janvier 2004, volume 2004P, numéro 284.
- aux termes d'un acte reçu par Maître MAUBE, Notaire à MARSEILLE le 16 juillet 2007, dont une copie authentique a été publiée au troisième bureau des hypothèques de MARSEILLE le 24 août 2007, volume 2007P, numéro 7255.
- aux termes d'un acte reçu par Maître MAUBE, Notaire à Marseille le 31 janvier 2008, dont une copie authentique a été publiée au 3ème bureau des hypothèques de Marseille le 22 février 2008, volume 2008P, numéro 1650.
- aux termes d'un acte reçu par Maître MAUBE, Notaire à MARSEILLE le 1er juillet 2008, dont une copie authentique a été publiée au troisième bureau des hypothèques de MARSEILLE le 10 octobre 2008, volume 2008P, numéro 8691.
- aux termes d'un acte reçu par Maître MAUBE, Notaire à MARSEILLE le 23 juillet 2010, dont une copie authentique a été publiée au 3ème bureau des hypothèques de MARSEILLE le 28 septembre 2010, volume 2010P, numéro 8383.

Document d'Arpentage – Division de parcelle.



Le bailleur a fait procéder par Monsieur Pierre LAROUSSINIE , géomètre-expert DPLG, à MARSEILLE (13006) 77, rue Dragon, à l'établissement d'un document d'arpentage portant sur la parcelle 850 D 206, en date du 18 AVRIL 2011 sous le n° 850 245 F , ci-après plus amplement analysé.

Commune MARSEILLE 13009 – 83 Boulevard du Redon

SITUATION ANCIENNE					SITUATION NOUVELLE				
Section	N°	Contenance			Section	N°	Contenance		
		ha	a	ca			ha	a	ca
850 D	206	25	75	87					
					850 D	239	12	03	
					850 D	238	25	63	84
					Total		25	75	87

Toute différence de contenance étant due à une erreur du cadastre

Ce document d'arpentage sera publié au 3^{ème} Bureau des hypothèques de Marseille en même temps que les présentes.

3) Constructions projetées

Le preneur se propose de faire édifier sur le terrain loué, clos et implanté sur les parties communes de la Résidence dénommée LA ROUVIERE sus-visée, dans le cadre d'une maîtrise d'ouvrage déléguée, un bâtiment d'un simple rez-de-chaussée, à usage d'équipement culturel de proximité, et qui consistera, après son achèvement, en :

Un bâtiment d'un simple rez-de-chaussée, composé de deux volumes géométriques différents :

- le volume rectangulaire avec toiture 4 pentes vient accueillir la salle de spectacle, la médiathèque et les annexes.
- le volume circulaire accueillera l'école de musique et sera en liaison directe depuis l'entrée principale .

L'emplacement de ce bâtiment figure sur un plan masse, et un jeu de plans, coupes et élévations, montre leur future consistance. Ces documents établis par Georges ALBERT architecte à 13009 Marseille, CC Valmante, 151 traverse de la Gouffonne et certifiés par le bailleur, sont demeurés annexés aux présentes.

4) Caractéristiques techniques de la construction projetée

Les normes de construction, le genre et la qualité des matériaux devant être utilisés, ainsi que leur mode d'utilisation, ont été précisés dans un devis descriptif devant servir de base aux marchés qui seront conclus par le preneur avec ses entrepreneurs et fournisseurs pour l'ensemble des travaux de construction du bâtiment et de ses équipements qu'ils soient collectifs, extérieurs.

Ce devis descriptif des conditions et caractéristiques techniques de l'opération de construction projetée a été établi par Georges ALBERT architecte à 13009 Marseille, CC Valmante, 151 traverse de la Gouffonne . Il a été certifié par le preneur et visé par le bailleur, et déposé, avec un tableau d'amortissement technique et financier des constructions, également certifié par le preneur et visé par le bailleur,

CI-annexé après mention.

5) Assemblée des copropriétaires

Le projet de bail à construction a été soumis au copropriétaires de l'ensemble immobilier LA ROUVIERE à MARSEILLE 13009 – 83 Boulevard du Redon qui ont marqué leur accord aux termes d'une Assemblée Générale tenue le 10 mai 2008.

Etant ici précisé que ladite Assemblée a été confirmée aux termes d'un Jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE le 13 DECEMBRE 2011,

[Signature] *[Signature]* *[Signature]*

Ledit Jugement devenu définitif ainsi qu'il résulte d'un certificat de non appel délivré par le Greffe de la Cour d'appel d'Aix en Provence le 29 Février 2012, dont cople ci-jointe.

6) Permis de construire

Avec l'accord du bailleur, le preneur a présenté une demande de permis de construire de l'ensemble immobilier projeté. Celui-ci a été accordé le 30 juillet 2009 par la Direction Générale de l'Urbanisme et de l'habitat de la Ville de Marseille et porte le numéro 13055.09.H.0039.PC.PO.

Ce permis autorise la construction d'un immeuble à usage d'équipement culturel représentant une surface hors œuvre nette (S.H.O.N.) de 635 mètres carrés.

Ledit permis de construire a fait l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Marseille qui a rendu en date du 15 Février 2010 une ordonnance du Juge des Référé, rejetant la demande de suspension du requérant.

Ladite Ordonnance n' a été frappée d'aucun recours ainsi qu'il résulte d'un certificat délivré par le Greffe du Service Administratif du Conseil d'Etat en date du 26 mai 2010,

Ledit permis a fait l'objet d'un second recours et une nouvelle ordonnance rendue par le Président de la 2^{ème} Chambre du Tribunal Administratif de Marseille, le 21 Avril 2011 rejetant à nouveau la demande de la requérante.

Ladite Ordonnance n' a été frappée d'aucun appel ainsi qu'il résulte d'un certificat délivré par le Greffe de la Cour Administrative de Marseille en date du 23 Aout 2011.

Ce permis de construire est devenu définitif et a vu son délai de validité prorogé par suite des décisions de justice rendues ainsi qu'il est énoncé ci-dessus.

Etant ici précisé que conformément aux dispositions du décret du 20 décembre 2008 n°2008-1353 la durée de validité du permis est de trois ans.

Ceci exposé, il est passé au bail à construction.

BAIL A CONSTRUCTION

Le bailleur, par ces présentes, donne à bail à construction, dans les termes des articles L 251-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation,

Au preneur, ici présent et qui accepte,

Le terrain à bâtir dont la désignation suit:

DESIGNATION

**A 13009 MARSEILLE, 83 Boulevard du Redon,
Un terrain.**

Cadastré :

Numéro	Section	Numéro	Quartier	Superficie
850	D	239	Quartier la Panouse	12 a 87 ca

Tel que cet immeuble est figuré en trait JAUNE sur le plan de détachement ci-annexé.

Document d'Arpentage – Division de parcelle.

Ainsi qu'il est indiqué ci-dessus, Monsieur Pierre LAROUSSINIE , géomètre-expert DPLG, à MARSEILLE (13006) 77, rue Dragon, a établi un document d'arpentage portant sur la parcelle 850 D 206, en date du 18 AVRIL 2011 sous le n° 850 245 F , duquel il résulte :

[Handwritten signatures and initials]

Commune MARSEILLE 13009 – 83 Boulevard du Redon

SITUATION ANCIENNE					SITUATION NOUVELLE				
Section	N°	Contenance			Section	N°	Contenance		
		ha	a	ca			ha	a	ca
850 D	208	25	75	87					
					850 D	239		12	03
					850 D	238	25	63	84
					Total		25	75	87

Toute différence de contenance étant due à une erreur du cadastre

Ce document d'arpentage sera publié au 3^{ème} Bureau des hypothèques de Marseille en même temps que les présentes.

Nouvelle assiette de la copropriété

Etant ici précisé que l'assiette de la copropriété LA ROUVIERE est désormais cadastrée

MARSEILLE 13009 – 83 Boulevard du Redon

Cadastré :

850	D	238	Quartier la Panouse	25 ha 63 a 84 ca
-----	---	-----	---------------------	------------------

RAPPEL - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître LACHAMP Notaire à MARSEILLE le 8 août 1961 dont une copie authentique a été publiée au 3ème bureau des hypothèques de MARSEILLE le 11 septembre 1961, volume 3035, numéro 21.

Ledit état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié :

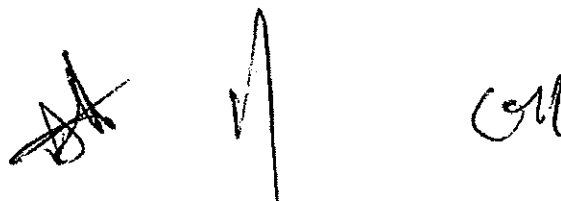
- aux termes d'un acte reçu par Maître LACHAMP, Notaire à Marseille le 20 avril 1962, dont une copie authentique a été publiée au 3ème bureau des hypothèques de Marseille le 16 mai 1962, volume 3190, numéro 5.

- aux termes d'un acte reçu par Maître LACHAMP, Notaire à Marseille le 28 septembre 1962, dont une copie authentique a été publiée au troisième bureau des hypothèques de Marseille le 30 novembre 1962, volume 3311, numéro 15.

- aux termes d'un acte reçu par Maître LACHAMP, Notaire à Marseille le 21 décembre 1964, dont une copie authentique a été publiée au 3ème bureau des hypothèques de Marseille le 4 janvier 1965, volume 3908, numéro 11.

- aux termes d'un acte reçu par Maître LACHAMP, Notaire à Marseille le 1er juin 1966, dont une copie authentique a été publiée au 3ème bureau des hypothèques de Marseille le 10 août 1966, volume 4483, numéro 20.

- aux termes d'un acte reçu par Maître LACHAMP, Notaire à Marseille le 3 février 1967, dont une copie authentique a été publiée au 3ème bureau des hypothèques de Marseille le 22 février 1967, volume 4656, numéro 10.



- aux termes d'un acte reçu par Maître LACHAMP, Notaire à Marseille le 26 mai 1967, dont une copie authentique a été publiée au 3ème bureau des hypothèques de Marseille le 26 juin 1967, volume 4783, numéro 19.
- aux termes d'un acte reçu par Maître LACHAMP, Notaire à Marseille le 24 juin 1967, dont une copie authentique a été publiée au 3ème bureau des hypothèques de Marseille le 12 juillet 1967, volume 4804, numéro 16.
- aux termes d'un acte reçu par Maître LACHAMP, Notaire à Marseille le 8 août 1967, dont une copie authentique a été publiée au 3ème bureau des hypothèques de Marseille le 11 septembre 1967, volume 4859, numéro 17.
- aux termes d'un acte reçu par Maître LACHAMP, Notaire à Marseille le 10 mai 1968, dont une copie authentique a été publiée au 3ème bureau des hypothèques de Marseille le 12 juin 1968, volume 5196, numéro 26.
- aux termes d'un acte reçu par Maître LACHAMP, Notaire à Marseille le 10 mai 1968, dont une copie authentique a été publiée au 3ème bureau des hypothèques de Marseille le 18 juin 1968, volume 5203, numéro 5.
- aux termes d'un acte reçu par Maître LACHAMP, Notaire à Marseille le 14 octobre 1969, dont une copie authentique a été publiée au 3ème bureau des hypothèques de Marseille le 24 octobre 1969, volume 5909, numéro 6.
- aux termes d'un acte reçu par Maître LACHAMP, Notaire à Marseille le 4 février 1971 et le 5 février 1971, dont une copie authentique a été publiée au 3ème bureau des hypothèques de Marseille le 5 mars 1971, volume 7, numéro 7.
- aux termes d'un acte reçu par Maître LEROY, Notaire à Marseille le 19 juin 1973, dont une copie authentique a été publiée au 3ème bureau des hypothèques de Marseille le 11 juillet 1973, volume 1091, numéro 6.
- aux termes d'un acte reçu par Maître LEROY, Notaire à Marseille le 1er février 1974, dont une copie authentique a été publiée au 3ème bureau des hypothèques de Marseille le 21 mars 1974, volume 1374, numéro 12.
- aux termes d'un acte reçu par Maître ROYOL, Notaire à Marseille le 10 décembre 1987, dont une copie authentique a été publiée au 3ème bureau des hypothèques de Marseille le 8 février 1988, volume 1988P, numéro 1005.
- aux termes d'un acte reçu par Maître GIRARD, Notaire à Marseille le 30 mars 1988, dont une copie authentique a été publiée au 3ème bureau des hypothèques de Marseille le 27 mai 1988, volume 1988P, numéro 3965.
- aux termes d'un acte reçu par Maître GIRARD, Notaire à Marseille le 24 octobre 1988, dont une copie authentique a été publiée au 3ème bureau des hypothèques de Marseille le 13 décembre 1988, volume 1988P, numéro 9216.
- aux termes d'un acte reçu par Maître MARTEL-REISON, Notaire à MARSEILLE le 27 novembre 2003, dont une copie authentique a été publiée au troisième bureau des hypothèques de MARSEILLE le 14 janvier 2004, volume 2004P, numéro 284.
- aux termes d'un acte reçu par Maître MAUBE, Notaire à MARSEILLE le 16 juillet 2007, dont une copie authentique a été publiée au troisième bureau des hypothèques de MARSEILLE le 24 août 2007, volume 2007P, numéro 7255.
- aux termes d'un acte reçu par Maître MAUBE, Notaire à Marseille le 31 janvier 2008, dont une copie authentique a été publiée au 3ème bureau des hypothèques de Marseille le 22 février 2008, volume 2008P, numéro 1650.



- aux termes d'un acte reçu par Maître MAUBE, Notaire à MARSEILLE le 1er juillet 2008, dont une copie authentique a été publiée au troisième bureau des hypothèques de MARSEILLE le 10 octobre 2008, volume 2008P, numéro 8691.

- aux termes d'un acte reçu par Maître MAUBE, Notaire à MARSEILLE le 23 juillet 2010, dont une copie authentique a été publiée au 3ème bureau des hypothèques de MARSEILLE le 28 septembre 2010, volume 2010P, numéro 8383.

DIVISION D'IMMEUBLE AVEC DECLARATION PREALABLE

La division d'immeuble aux présentes entrant dans le cadre des dispositions de l'article L 442-3 du Code de l'urbanisme a fait l'objet d'une déclaration préalable auprès de la Mairie de MARSEILLE le 4 AVRIL 2011 sous le n° 13055.11.H.0757.DP.PO,

Une attestation de non opposition a été délivrée par cette Mairie le 3 MAI 2011.

Un exemplaire original de ces documents est demeuré ci-joint et annexé après mention.

EFFET RELATIF

Etat descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître LACHAMP Notaire à MARSEILLE le 8 août 1961 dont une copie authentique a été publiée au 3ème bureau des hypothèques de MARSEILLE le 11 septembre 1961, volume 3035, numéro 21.

SERVITUDES

Le bailleur déclare qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur les immeubles loués et qu'à sa connaissance il n'existe pas d'autres servitudes ou obligations que celles le cas échéant relatées dans l'acte, ou celles résultant de la situation naturelle des lieux, de la loi, des règlements d'urbanisme, du règlement de copropriété et ses modificatifs sus-visés.

PLANS - DOCUMENTS -

Sont également demeurés annexés aux présentes après mention :

- Plan de détachement
- Plan de division Parcellaire

Etablis par Monsieur Pierre LAROUSSINIE , géomètre-expert
DPLG, à MARSEILLE (13006) 77, rue Dragon,

- Déclaration Préalable
- Attestation de non-opposition à la déclaration préalable délivrée par la Ville de Marseille le 3 mai 2011,

- Plan de niveau
- Plan de repérage et d'insertion
- Photo état des lieux / Photo insertion dans le site

Etablis par Monsieur Georges ALBERT
Architecte DPLG – Centre Commercial La Gouffonne 13009
MARSEILLE

- Notice de présentation du projet



- Devis descriptif Estimatif / Analyse des offres définitives –
Sulvant Dossier de construction établi par Monsieur Georges ALBERT
Architecte DPLG sus-nommé,

- Arrêté de permis de construire en date du 30 juillet 2009 par la
Direction Générale de l'Urbanisme et de l'habitat de la Ville de Marseille sous
le numéro 13055.09.H.0039.PC.PO.

- Le procès verbal de constat établi par acte extra-judiciaire de la
SCP LANKESTER – DIBON Huissiers de Justice Associés à MARSEILLE
(6^{ème}) 104 rue Paradis, en date du 24 AOUT 2009 attestant l'affichage dudit
permis tant sur le terrain qu'en Mairie.

CONDITIONS GENERALES

1) - Le preneur prendra le terrain présentement loué dans son état actuel,
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, vices même cachés, 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.

Etant précisé que le preneur déclare avoir fait effectuer préalablement les
études de sol et d'impact nécessaires à la construction envisagée.

2) - Le preneur fera son affaire personnelle de toutes servitudes
administratives qui peuvent grever le terrain loué et qui résulteraient des plans
d'urbanisme et des prescriptions d'ordre réglementaire ainsi que des servitudes de
toute nature pouvant grever le terrain loué sauf à s'en défendre et à profiter de celles
actives, s'il en existe.

A cet égard, le bailleur déclare qu'à sa connaissance il n'existe pas d'autres
servitudes que celles résultant des conventions le cas échéant rapportées aux
présentes.

Le bailleur déclare :

- qu'il n'a personnellement créé ni laissé acquérir aucune servitude
quelconque sur le bien loué ;

- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter
de la situation naturelle des lieux, de la loi, de toutes prescriptions administratives, des
règles d'urbanisme, des anciens titres de propriété et du permis de construire sus-
visé ;

- que le terrain loué n'est grevé d'aucune servitude ou empêchement
quelconque (notamment existence de canalisations) susceptible de mettre obstacle à
l'édification et à l'exploitation de la construction envisagée par le preneur ;

- que le terrain loué n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter
notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation
classée.

SITUATION LOCATIVE

Le bailleur déclare que le terrain présentement donné à bail à construction est
libre de toute location, occupation ou réquisition de quelque nature que ce soit.

DUREE

Le présent bail à construction est consenti et accepté pour une durée de 80
années qui commencera à courir le 1^{er} JUIN 2012 pour se terminer le 31 MAI 2092.

En aucun cas, la durée du présent bail à construction ne pourra faire l'objet
d'une prorogation par tacite reconduction.

CONDITIONS PARTICULIERES

1) - Engagement de construction

Le preneur s'oblige à édifier ou faire édifier à ses frais, sur le terrain présentement loué, des constructions conformes aux plans et devis descriptif analysés en l'exposé qui précède. Il ne pourra apporter au projet de construction ainsi défini aucune modification d'exécution ou de détail sans avoir obtenu préalablement par écrit l'accord du bailleur à leur sujet.

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

Les constructions devront être édifiées conformément aux règles de l'art, aux prescriptions réglementaires et administratives et aux obligations résultant du permis de construire, notamment en vue de la délivrance de l'attestation relative à la conformité.

Le preneur devra prendre toutes les dispositions utiles pour n'apporter aucun trouble de quelque nature qu'il soit aux propriétés voisines, particulièrement en ce qui concerne les travaux de terrassement et les fondations.

2) - Délai d'exécution des travaux

Le preneur s'oblige à commencer les travaux dès le 1^{er} JUIN 2012 de manière que les constructions projetées et les éléments d'infrastructure et d'équipement soient totalement achevés au plus tard le 31 MAI 2017.

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

Les travaux seront poursuivis de façon continue et sans aucune interruption sauf cependant pour le cas de force majeure ne provenant pas du fait des entrepreneurs qui en seront chargés, tels que grèves ou intempéries pouvant nuire à la bonne exécution ou compromettre la solidité des ouvrages. En cas de force majeure définie comme il précède, l'époque prévue pour l'achèvement sera différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aura mis obstacle à la poursuite des travaux.

Au cas où le preneur n'aurait pas achevé les travaux dans les délais précités, il sera redevable, envers le bailleur, à titre de clause pénale non réductible, d'une indemnité forfaitaire, fixée à 200 € par jour de retard jusqu'à complet achèvement des constructions, et payable fin de chaque semaine. Le versement de cette indemnité ne fera pas obstacle au droit du bailleur d'exiger l'exécution des conditions du bail ou de poursuivre sa résiliation.

2 bis) - Contrôle

Le BAILLEUR mandate le Président du Conseil Syndical du Syndicat général de la copropriété LA ROUVIERE qui sera autorisé à suivre le chantier et pourra y accéder à tout moment.

Toutefois, il ne pourra formuler ses observations qu'au seul preneur et à l'architecte chargé du suivi des travaux.

Le bailleur sera invité à participer à la réception des travaux afin de lui permettre de formuler ses réserves éventuelles.

Enfin, il est précisé que le bureau de contrôle choisi par le preneur est la Société Qualiconsult, ayant son siège 50, Rue de Village 13006 Marseille. Ce bureau de contrôle assurera la mission et les responsabilités définies par les articles L. 111 - 23 à L. 111 - 26 du code de la construction et de l'habitation.

3) - Détermination de l'achèvement

L'obligation d'achever les constructions qui incombe au preneur comporte, pour ce dernier, celle d'obtenir, le moment venu, le récépissé de la déclaration d'achèvement prévue par l'article R. 460-1 et suivants du Code de l'urbanisme, ou s'il en a été délivré plusieurs celle de la délivrance du dernier de ceux-ci.

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

L'achèvement de l'immeuble devra être notifié sans retard au bailleur.

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

4) - Détermination de la conformité

Le preneur s'oblige à déposer la déclaration d'achèvement et d'effectuer les démarches permettant d'obtenir la certification de conformité des travaux dès l'achèvement de ceux-ci, et ce auprès de la Mairie.

Il s'oblige à obtenir de l'administration une attestation certifiant la conformité des travaux avec le permis de construire ou que la déclaration n'a pas été contestée.

Il s'oblige également à notifier cette attestation au bailleur et à en effectuer le dépôt au rang des minutes du notaire soussigné.

Le preneur, ayant seul la qualité de maître de l'ouvrage, restera seul qualifié tant pour donner les instructions nécessaires à la poursuite des travaux que pour prononcer la réception d'abord provisoire, puis définitive des constructions projetées.

Pour vérifier la conformité des constructions prévues au présent bail à construction avec les plans et devis qui déterminent les conditions techniques dans lesquelles l'immeuble doit être réalisé, le bailleur disposera d'un délai de SIX MOIS à compter de la constatation de l'achèvement de l'immeuble dans les conditions ci-dessus exposées sans, toutefois, que ce délai puisse excéder DOUZE mois à compter de la notification qui lui aurait été faite par le preneur, par lettre recommandée avec accusé de réception, de la délivrance de l'attestation certifiant la conformité ou que la déclaration d'achèvement n'a pas été contestée.

Au cours de ce délai, le bailleur pourra notifier au preneur, par lettre recommandée, les défauts de conformité qu'il aura constatés. Cette notification conservera, au profit du bailleur, tous recours et actions contre le preneur. Par contre, une fois expiré le délai ci-dessus prévu, le bailleur ne pourra plus élever de nouvelles contestations relatives à la conformité.

Après l'avis favorable du projet de permis de construire par le Conseil Syndical Général de la copropriété, le Bailleur ne pourra exiger aucune modification.

Etant ici précisé que le Conseil Syndical Général de la copropriété a dorénavant et déjà donné son accord suivant consultation en date du 28 JANVIER 2009.

5) - Constitution et acquisition de droits réels

Le preneur pourra grever de privilèges et d'hypothèques son droit au présent bail à construction et les constructions qu'il aura édifiées sur le terrain qui en est l'objet.

Il pourra aussi consentir, conformément à la loi, les servitudes passives indispensables à la réalisation des constructions prévues au bail ; toutes autres servitudes ne pourront être conférées qu'avec le consentement du bailleur.

Aucune servitude grevant la copropriété LA ROUVIERE ne pourra être consentie sans l'accord du Conseil Syndical.

Le bailleur donne également tous pouvoirs au preneur à l'effet d'acquiescer les servitudes, mitoyennetés, droits de passage nécessaires à la réalisation des constructions prévues au présent bail à construction. Ces pouvoirs sont conférés au preneur dans l'intérêt commun du bailleur et du preneur et en contrepartie des engagements contractés par le preneur envers le bailleur. En conséquence, ces

pouvoirs sont stipulés irrévocables. Ils expireront à la date de délivrance de l'attestation visée au paragraphe 4 ci-dessus. Le preneur devra, dans le délai de UN MOIS à compter de la délivrance de l'attestation visée au paragraphe 4 ci-dessus, rendre compte au bailleur conformément à l'article 1993 du Code civil. Il est expressément convenu au surplus que les sommes qui pourraient être payées à des tiers, au titre de ces acquisitions et en exécution des conventions passées par le preneur, seront supportées exclusivement par ce dernier qui s'y oblige expressément.

A l'expiration du bail à construction par arrivée du terme contractuel ou résiliation amiable ou judiciaire, toutes les servitudes autres que celles indispensables à la réalisation des constructions prévues et celles à la constitution desquelles le bailleur aurait consenti, ainsi que tous les privilèges et hypothèques conférés par le preneur et ses ayants cause, s'éteindront de plein droit. Toutefois, si le bail prend fin avant son terme contractuel par résiliation amiable ou judiciaire, les privilèges ou hypothèques visés au premier alinéa et inscrits, suivant le cas, avant la publication de la demande en justice tendant à obtenir cette résiliation ou avant la publication de l'acte ou de la convention la constatant, ne s'éteindront qu'à la date primitivement convenue pour l'expiration du bail.

6) - Entretien des constructions

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

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

Le preneur répondra de l'incendie des constructions édifiées quelle qu'en soit la cause. En cas de sinistre, le preneur sera tenu de procéder à la reconstruction de l'immeuble ou à la remise en état des parties endommagées ou à la reconstruction des fractions détruites, tel que cela est ci-après exposé au paragraphe « Assurances ».

Si les constructions sont détruites par cas fortuit, ou force majeure, le preneur ne sera pas obligé de reconstruire le bâtiment détruit, et 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) - Cession - apport en société

Le preneur pourra céder, conformément à la loi, tout ou partie de ses droits ou les apporter en société. Les cessionnaires ou la société bénéficiaire de l'apport devront s'engager directement envers le bailleur à l'exécution de toutes les conditions du présent bail à construction.

Les cessionnaires demeureront tenus solidairement entre eux et avec le preneur, vis-à-vis du bailleur, des mêmes obligations que le preneur, et celui-ci en reste garanti jusqu'à l'achèvement des constructions que le preneur s'est engagé à édifier aux termes du présent contrat.

Toutefois, en cas de fusion de la société preneuse, la société issue de la fusion ou la société bénéficiaire de l'apport sera substituée de plein droit à la société preneuse dans tous les droits et obligations découlant du présent bail à construction. Le bailleur, dans la mesure seulement où l'obligation de garantie ne pourrait plus être assurée dans les termes de la convention, pourra demander au Tribunal à y substituer éventuellement toutes les garanties que le Tribunal jugera suffisantes.

Toute cession ou tout apport en société devra être notifié par exploit d'huissier au bailleur qui conservera tous droits vis-à-vis tant du preneur que de ceux que ce dernier se sera substitué, avec solidarité et sans division entre eux.

Une copie exécutoire de l'acte sera délivrée au bailleur aux frais du cessionnaire.

8) - Locations

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large 'M' and the word 'Cor'.

Le preneur pourra louer, après avis du Conseil Syndical Général et vote en Assemblée Générale les constructions édifiées par lui pour une durée ne pouvant excéder celle du présent bail.

En conséquence, à l'expiration du bail par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, tous baux, locations ou conventions d'occupation quelconques consentis par le preneur ou ses ayants cause prendront fin de plein droit.

Toutefois, les baux qui pourraient être consentis avec le concours du bailleur demeureront en vigueur même après l'expiration du présent bail à construction.

9) - Contributions

Le preneur acquittera pendant toute la durée du bail, en sus du prix du bail ci-après stipulé, les impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature auxquels le terrain loué et les constructions qui seront édifiées par ses soins peuvent et pourront être assujetties.

10) - Assurances

Le preneur sera tenu de souscrire avant l'ouverture du chantier :

- Une assurance de responsabilité (constructeur non réalisateur) prescrite par l'article L. 111-28 du code de la construction et de l'habitation ;
- Une assurance de « dommages ouvrage » prescrite par l'article L. 111-30 dudit code ;
- Une assurance « tous risques chantiers » garantissant notamment l'immeuble à édifier contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux et les catastrophes naturelles.

En outre pendant toute la durée du bail, le preneur sera tenu d'assurer, et de maintenir assurées contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux et autres risques, les constructions qu'il se propose d'édifier. Il devra également contracter une assurance contre les risques civils.

Ces assurances seront contractées de manière à permettre la reconstruction à l'identique de l'immeuble ou sa remise en état, ou la reconstitution des parties détruites. Le preneur justifiera de ces assurances et de l'acquit exact des primes à toute demande du bailleur.

Le bailleur aura toujours le droit de se substituer au preneur pour payer les primes des assurances et de souscrire les polices d'assurances complémentaires si le preneur ne satisfait pas aux obligations qui lui sont imposées par la présente clause. Dans l'une ou l'autre de ces hypothèses, le preneur devra rembourser au bailleur le montant des primes ainsi que les frais entraînés par la souscription des nouvelles polices d'assurances, s'il y a lieu.

En cas de sinistre survenu au bâtiment édifié pendant la durée du bail, le preneur sera tenu de procéder à la reconstruction ou à la remise en état des parties détruites à ses frais, risques et périls exclusifs sans recours ni répétition contre le bailleur, l'indemnité versée par la ou les compagnies d'assurances sera employée à la reconstruction de l'immeuble ou à sa remise en état ou à la reconstitution des parties détruites, le tout sauf décision commune contraire des parties. Pour assurer au bailleur l'exécution par le preneur des engagements ainsi souscrits, celui-ci délègue et transporte au profit du bailleur le montant de toutes les indemnités qui pourraient lui être allouées de ce chef. Par suite, celles-ci seront versées entre les mains d'un tiers séquestre désigné soit amiablement par les parties, soit par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de la situation de l'immeuble rendue à la requête de la partie la plus diligente. Cette ordonnance déterminera en outre l'étendue et les modalités de la mission du séquestre. Pour assurer au bailleur l'effet du transport ci-dessus consenti, notification en sera faite aux compagnies d'assurances intéressées.

Pour la reconstruction et remise en état, le preneur devra obtenir les autorisations administratives (permis de construire ou autres) également nécessaires et sera tenu de faire toute délégation en vue de l'obtention de ces autorisations.

Pour le cas de non-obtention des autorisations administratives, et plus généralement pour le cas d'impossibilité de reconstruire le ou les bâtiments sinistrés ou de remettre en état les parties détruites, il est d'ores et déjà convenu ce qui suit :

- 1- S'agissant d'un sinistre partiel, le présent bail se poursuivra jusqu'à sa date d'expiration conventionnelle : l'obligation de construire du preneur comme l'accession du bailleur à la propriété du bâtiment seront limitées aux portions de l'immeuble non détruites par le sinistre ; la redevance due par le preneur au bailleur sera réduite proportionnellement.
- 2- S'agissant d'un sinistre ayant entraîné la destruction totale des bâtiments édifiés, le présent bail prendra fin de plein droit à la date de refus de délivrance de l'autorisation administrative de construire et au plus tard VINGT QUATRE (24) mois après la date du sinistre ; cette résiliation n'entraînera aucune indemnité ni dommages-intérêts au profit de l'une ou l'autre des parties, le bailleur reprendrait son terrain ou les vestiges résultant de la destruction du ou des bâtiments.

Dans l'un comme l'autre cas, l'indemnité qui sera due par les compagnies d'assurances au titre du sinistre considéré reviendra aux deux parties (bailleur et preneur) dans les proportions suivantes :

- le bailleur aura droit à une portion de l'indemnité proportionnelle au nombre d'années écoulées depuis l'achèvement des constructions par rapport à la durée conventionnelle du présent bail ;
- le preneur aura droit au reliquat de l'indemnité, c'est-à-dire à une portion de cette indemnité proportionnelle au nombre d'années restant à courir sur la durée de la convention par rapport à la durée conventionnelle du bail.

Chacune des parties supportera, dans les mêmes proportions, tous frais, impôts ou taxes pouvant grever la perception par elles de la portion de l'indemnité lui revenant.

11) - Résiliation

Le présent bail pourra être résilié de plein droit pour défaut de paiement de son prix ou d'exécution de l'une ou l'autre des charges et conditions du bail, conventionnelles ou légales, notamment en cas de défaut de paiement des assurances, si bon semble au bailleur, un mois après un simple commandement de payer ou mise en demeure d'exécuter demeurés infructueux.

Toutefois, dans le cas où le preneur aurait conféré des sûretés hypothécaires ou autres droits réels à des tiers, aucune résiliation du présent bail, tant amiable que judiciaire, ne pourra, sous peine d'opposition à ces derniers, intervenir à la requête du bailleur, avant l'expiration d'un délai d'un mois à partir de la date à laquelle le commandement de payer ou la mise en demeure d'exécuter auront été dénoncés aux titulaires de ces droits réels.

Si, dans les mois de cette dénonciation, ces derniers n'ont pas signifié au bailleur leur substitution pure et simple dans les obligations du preneur, la résiliation pourra intervenir.

Les conséquences fiscales de la résiliation sont les suivantes :

- si la résiliation a lieu après dix-huit années de bail, il y a une imposition au titre des revenus fonciers basée sur une assiette correspondant au prix de revient de l'immeuble déduction faite d'un abattement de 8% par an lorsque la résiliation se passe entre dix-huit et trente ans de bail, et l'imposition peut être étalée sur quinze ans sauf si revente de l'immeuble entre temps ;
- si la résiliation a lieu après moins de dix-huit années de bail, il y a une imposition au titre des revenus fonciers correspondant à la valeur des constructions dans les conditions de droit commun.

En outre, le Notaire précise aux parties qu'une résiliation anticipée moyennant une indemnité constitue une mutation soumise aux droits d'enregistrement des mutations à titre onéreux d'immeubles.

12) - Propriété des constructions

- Au cours du bail :



Les constructions édifiées et tous travaux et aménagements effectués par le preneur resteront sa propriété et celle de ses ayants cause pendant toute la durée du présent bail à construction.

- A la fin du bail :

A l'expiration du bail, par arrivée du terme ou par résiliation amiable ou judiciaire, toutes les constructions édifiées par le preneur ou ses ayants-cause et tous aménagements réalisés par lui sur le terrain loué, comme toutes améliorations de quelque nature qu'elles soient, deviendront de plein droit la propriété du bailleur, sans qu'il soit besoin d'aucun acte pour constater cette accession.

13) - Location de l'immeuble à la fin du bail - droit de préférence du preneur

Dans la mesure où le bailleur déciderait, le bail à construction étant arrivé à son terme, de donner à bail l'immeuble dont il s'agit, il s'engage à conférer au preneur aux présentes la préférence, ce que ce dernier, en sa qualité, accepte expressément.

Le bailleur devra alors notifier au preneur, par acte extrajudiciaire, son intention de louer et les conditions de cette location.

Le preneur disposera, à réception, d'un délai de trente jours francs pour se déterminer, son acceptation devant s'effectuer par acte extrajudiciaire adressé dans ce délai. En cas de non-réponse de la part du preneur dans le délai de trente jours, il sera définitivement déchu de son droit de préférence.

Ce droit de préférence accordé par le bailleur au preneur a les caractéristiques suivantes :

- il ne pourra être dans sa durée d'exercice supérieur à DEUX années à compter du jour où le bailleur est devenu propriétaire des constructions ;
- il deviendra caduc en cas de résiliation judiciaire ou anticipée des présentes, sauf accord des parties dans cette dernière hypothèse ;
- les ayants-cause du bailleur sont tenus de l'obligation résultant de ce pacte ;
- ce droit de préférence est personnel au preneur.

14) - Solidarité et indivisibilité

Pendant le cours du présent bail à construction, il y aura pour l'exécution des engagements résultant des présentes, solidarité et indivisibilité entre le preneur et ses ayants cause ; ils supporteront, en outre, les frais de toutes les significations à leur faire.

LOYER

Le présent bail à construction est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel fixé à la somme de **MILLE EUROS (1.000,00 EUR)** lequel loyer est converti par la mise à disposition en nature par le PRENEUR, au profit du BAILLEUR, à l'achèvement de ces constructions, et pendant toute la durée du bail à construction soit jusqu'au **31 MAI 2092**, du lot n° 6075 de la copropriété dénommée LA ROUVIERE, superficie d'environ 100m2 dont il est propriétaire.

Lot n° 6075 :

Un local situé à l'entresol du Bâtiment A, La Tour,
Avec les 46/300.000èmes des parties communes générales

La mise à disposition par le preneur au bailleur du lot de copropriété sus-désigné constituant le prix du présent bail à construction sera constatée par un acte authentique qui devra intervenir, sous peine de résiliation de plein droit du présent bail à construction, dans le délai maximum de DOUZE (12) mois à compter de la date à laquelle sera délivré le récépissé de la déclaration d'achèvement des travaux prévue par les articles R. 460-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

L'acte authentique dont il s'agit sera reçu par Maître Philippe BLANC notaire soussigné et sera publié au 3^{ème} Bureau des Hypothèques de Marseille.

Ledit acte devra, en particulier, constater que ledit lot de copropriété mis à disposition du bailleur est libre de toute location ou occupation, fixer la date d'entrée en jouissance du bailleur au jour même de l'établissement dudit acte de mise à



disposition, contenir bonne et entière quittance du paiement du prix du présent bail à construction.

Par suite, le lot 6075 dont la mise à disposition par le preneur au bailleur aura été constatée dans les conditions qui précèdent sera, à compter du jour de dudit acte mise à disposition au profit du bailleur, qui en aura la jouissance jusqu'à la fin du bail à construction.

L'USCRM acquittera pendant toute la durée du bail, les charges de copropriété, contributions, taxes et redevances de toute nature, présents ou à venir, auquel le lot ° 6075 peut et pourra être assujéti même ceux qui, de droit sont à la charge du preneur.

Le syndicat des copropriétaires acquittera les charges locatives afférentes au local mis à disposition.

Les impôts foncier et la taxe d'habitation seront payés par le PRENEUR.

ETAT DES RISQUES

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques en date de ce jour est demeuré ci-joint et annexé après mention.

DECLARATIONS

Les parties attestent par elles-mêmes ou leurs représentants que rien ne peut limiter à ce jour ni remettre en cause leur capacité pour l'exécution des engagements figurant aux présentes et elles déclarent notamment :

- Que leur identité est conforme à celle figurant en tête des présentes ;
- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement judiciaire ou liquidation judiciaire, ou d'une procédure similaire, ni susceptibles de l'être ;
- Qu'elles ne font l'objet d'aucune action pouvant remettre en cause leur faculté de contracter aux présentes.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Le bailleur déclare que l'immeuble présentement loué est libre de tout privilège, hypothèque d'aucune sorte ou autre droit réel de même nature faisant obstacle à l'exécution du présent contrat.

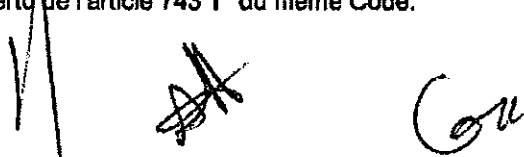
ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

L'immeuble objet des présentes appartient au BAILLEUR, ainsi qu'il résulte de l'état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître LACHAMP Notaire à MARSEILLE le 8 août 1961 dont une copie authentique a été publiée au 3ème bureau des hypothèques de MARSEILLE le 11 septembre 1961, volume 3035, numéro 21.

DECLARATIONS FISCALES

Le preneur déclare ne pas opter pour la soumission du présent bail à construction à la taxe sur la valeur ajoutée, le loyer ci-dessus convenu devant à cet égard être regardé comme un loyer ni hors taxe ni taxe sur la valeur ajoutée incluse, la contribution sur les revenus locatifs ne sera pas due au titre de ce contrat, les présentes ne se rapportant pas à un immeuble bâti achevé depuis au moins quinze ans.

Le présent bail à construction est exonéré du droit d'enregistrement de bail, conformément à l'article 594-0 G du Code général des impôts, et de la taxe de la publicité foncière en vertu de l'article 743 1° du même Code.



Pour la perception du salaire du Conservateur des hypothèques, il doit être perçu sur la valeur cumulée des loyers et la valeur résiduelle des constructions en fin de bail, soit sur un montant de 980.000 €.

PUBLICITE FONCIERE

Le présent bail à construction sera publié au bureau des hypothèques compétent aux frais du preneur.

Si l'accomplissement de cette formalité révélait l'existence d'inscription(s) grevant le terrain présentement loué du chef du bailleur ou des précédents propriétaires, le bailleur devra rapporter les mainlevées et justificatifs de radiation dans le mois de la dénonciation amiable qui lui aura été faite au domicile ci-après élu de l'état contenant la ou les inscriptions.

POUVOIRS POUR RECTIFICATION

Pour l'accomplissements des formalités de publicité foncière, les comparants es-qualités, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes à l'effet de dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes, notamment pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires et cadastraux et ceux de l'état-civil, et rectifier, s'il y a lieu, toute désignation et toute origine de propriété.

COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au bailleur.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes, et de leurs suites s'il y a lieu, sont à la charge du preneur, qui s'y oblige expressément.

ELECTION DE DOMICILE

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

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'office notarial : Etude de Maîtres Robert BLANC et Philippe BLANC, Notaires associés à MARSEILLE (Bouches du Rhône), 98 Bld de Sainte-Marguerite. Téléphone : 04.91.17.21.41 Télécopie : 04.91.26.06.99 Courriel : robert-et-philippe.blanc@notaires.fr . Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a stylized signature on the left, a vertical line in the center, and the initials 'Gu' on the right.

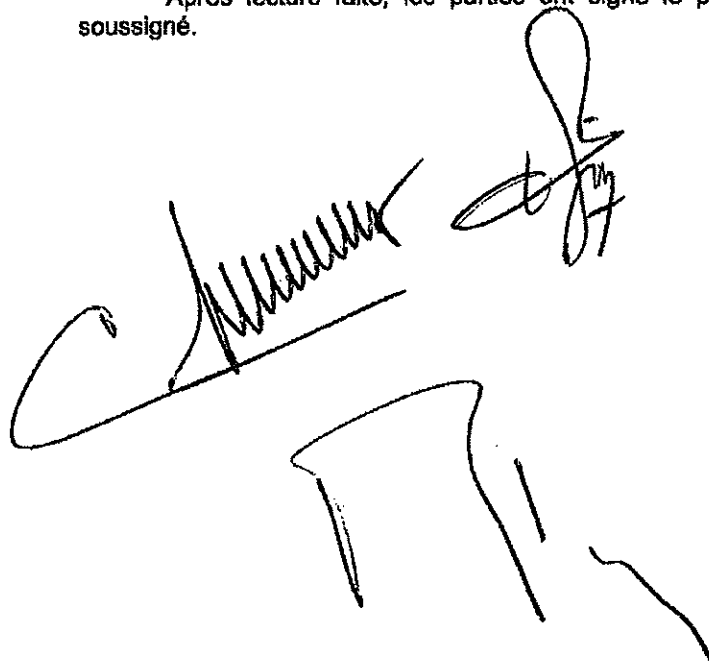
DONT ACTE sur DIX NEUF pages.

Comprenant :

- 17 pages
- 0 renvoi approuvé
- 0 barre tirée dans des blancs
- 0 ligne entière rayée
- 0 chiffre rayé nul
- 0 mot nul

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

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

The block contains several handwritten signatures and marks. On the left, there is a large, flowing signature. To its right, there is a smaller signature. Below these, there are several vertical and diagonal lines, possibly representing a signature or a set of initials. In the upper right area, there are two more distinct handwritten marks, one resembling a stylized 'V' and the other a more complex signature.

PB/JM/

ACTE DE BAIL A CONSTRUCTION PAR Me Philippe BLANC
EN DATE DU 22 MAI 2012

MENTION POUR LES BESOINS DE LA PUBLICITE FONCIERE

Pour les besoins de la publicité foncière, Maître Philippe BLANC Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle «Robert BLANC et Philippe BLANC », au siège de l'Office Notarial à Marseille (13009), 98, boulevard de Sainte- Marguerite CERTIFIE et ATTESTE qu'il y a lieu de porter à l'acte ci-dessus les rectifications suivantes :

Au paragraphe **DESIGNATION** à la page 6, au lieu de lire :

Cadastré :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
850	D	239	Quartier la Panouse	12 a 87 ca

Lire :

Cadastré :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
850	D	239	Quartier la Panouse	12 a 03 ca

FAIT A MARSEILLE (Bouches du Rhône) ..

LE 22 mai 2013.

