

VR/LL/JR

**L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE,
LE TRENTE DÉCEMBRE**

**A RIEUX-MINERVOIS (Aude), 2 Rue des Bleuets, au siège de l'Office
Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Vincent RIBERA, Notaire associé membre de la Société
«NOTOFFICE MINERVOIS » dont le siège social est sis à RIEUX-MINERVOIS
(Aude) 2, rue des Bleuets, identifié sous le numéro CRPCEN 11059,**

**A REÇU le présent acte contenant BAIL EMPHYTEOTIQUE à la requête
des personnes ci-après identifiées.**

ONT COMPARU

La Société dénommée **GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE DU CHATEAU
DE SAINT AURIOL**, Groupement Foncier Agricole au capital de 35673,07 €, dont le
siège est à LAGRASSE (11220), Château de Saint Auriol, identifiée au SIREN sous le
numéro 333601433 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de
CARCASSONNE.

Figurant ci-après sous la dénomination **"BAILLEUR"**, sans que cette
appellation nuise à la solidarité existant entre eux au cas où il y aurait plusieurs
bailleurs, y compris les époux.

D'UNE PART

L'Association dénommée **ANTIGASP'**, Association déclarée, identifiée sous le
numéro SIREN 932329543 et déclarée à la Préfecture de l'Aude, le 12 août 2024,
dont le siège est à LAGRASSE (11220), chateau Saint-Auriol.

Cette association a été rendue publique par une insertion au Journal Officiel
daté du 20 août 2024. .

Le représentant de l'association déclarant sous sa seule et entière
responsabilité que ladite est une « association de préfiguration de coopérative ».

Figurant ci-après sous la dénomination **"EMPHYTEOTE"** sans que cette
appellation nuise à la solidarité existant entre eux au cas où il y aurait plusieurs
preneurs, y compris les époux.

D'AUTRE PART**PRESENCE - REPRESENTATION**

- La Société dénommée GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE DU CHATEAU DE SAINT AURIOL est représentée à l'acte par son gérant Monsieur Jean-Paul SALVAGNAC agissant en sa qualité de gérant et spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délibération de l'assemblée générale extraordinaire des associés de la société dont une copie du procès-verbal des délibérations est demeurée ci-annexée.

- L'Association dénommée ANTIGASP' est représentée à l'acte par Madame Sabine PUECH agissant en qualité de Présidente de l'Association et spécialement habilitée à l'effet des présentes en vertu d'une délibération de l'assemblée générale extraordinaire des membres de l'association en date du 17 Décembre 2024 dont le procès-verbal est demeuré ci-annexé.

LESQUELS se présentent devant le notaire soussigné pour constater par acte authentique la convention de bail emphytéotique conformément aux articles L 451-1 à L 451-13 du Code rural et de la pêche maritime qu'ils viennent de conclure entre eux.

BAIL EMPHYTEOTIQUE

La société dénommée GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE DU CHATEAU DE SAINT AURIOL, **BAILLEUR** donne à bail emphytéotique, conformément aux articles L 451-1 à L 451-13 du Code rural et de la pêche maritime, à l'association dénommée ANTIGASP' **EMPHYTEOTE** qui accepte, le bien dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN**Immeuble article un****DESIGNATION**

A CAUNETTES-EN-VAL (AUDE) 11220 Lieu-dit LES BACS et BENTO FARINES.

Deux parcelles en nature de tailles et landes

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	0113	LES BACS	01 ha 72 a 60 ca
B	0114	BENTO FARINES	03 ha 70 a 90 ca

Total surface : 05 ha 43 a 50 ca

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

EFFET RELATIF

Apport en société suivant acte reçu par Maître André ABET notaire à RIEUX-MINERVOIS (Aude) le 24 avril 1982, publié au service de la publicité foncière de AUDE le 17 juin 1982, volume 6082, numéro 15.

Immeuble article deux**DESIGNATION**

A LAGRASSE (AUDE) 11220 Lieu-dit METAIRIE BLANCHE,
Un bâtiment

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
C	498	METAIRIE BLANCHE	00 ha 09 a 35 ca

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

EFFET RELATIF

Apport en société suivant acte reçu par Maître André ABET notaire à RIEUX-MINERVOIS (Aude) le 24 avril 1982, publié au service de la publicité foncière de AUDE le 17 juin 1982, volume 6082, numéro 15.

Immeuble article trois

DESIGNATION

Dans un ensemble immobilier situé à LAGRASSE (AUDE) 11220 Lieu-dit METAIRIE BLANCHE.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
C	852	METAIRIE BLANCHE	00 ha 07 a 91 ca

Les lots de copropriété suivants :

Lot numéro un (1)

Un local actuellement à usage de salon, salle à manger et W.C. d'une surface au sol d'environ 36 M²

Et les quarante-neuf millièmes (49 /1000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro deux (2)

Un local actuellement à usage de caveau de dégustation et cave d'une surface au sol d'environ 53 M²

Et les soixante-treize millièmes (73 /1000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro trois (3)

Un local actuellement à usage de salle de réunion, hall, deux bureaux, pièce d'archives d'une surface au sol d'environ 117 M²

Et les cent soixante et un millièmes (161 /1000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro quatre (4)

Un local actuellement à usage de chais, caves, laboratoire, hall et passage, d'une surface au sol d'environ 615 M²

Et les deux cent cinquante-quatre millièmes (254 /1000 èmes) des parties communes générales.

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

Plans des lots

Les plans des lots ne sont pas annexés.

ÉTAT 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 Didier BROUSSE notaire à FABREZAN (Aude) le 31 décembre 2002 publié au service de la publicité foncière de AUDE le 24 février 2003, volume 2003P, numéro 1013.

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 4 juin 2003 et publiée au service de la publicité foncière de AUDE, le 16 juin 2003 volume 2003P numéro 5647.

EFFET RELATIF

Apport en société suivant acte reçu par Maître André ABET notaire à RIEUX-MINERVOIS (Aude) le 24 avril 1982, publié au service de la publicité foncière de AUDE le 17 juin 1982, volume 6082, numéro 15.

Immeuble article quatre

DESIGNATION

A SAINT-PIERRE-DES-CHAMPS (AUDE) 11220 Lieu-dit VENTES FARINES, A LA METAIRIE BLANCHE, AL BOULZOU, LA CLAUZE, LE SARRAT DAS MAILHOLS, A NIZART et COSTO FOISSIE.

Diverses parcelles non bâties de diverses nature

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
C	0001	VENTES FARINES	01 ha 74 a 10 ca
C	0003	VENTES FARINES	15 ha 23 a 75 ca
C	0004	VENTES FARINES	00 ha 65 a 50 ca
C	0005	VENTES FARINES	00 ha 28 a 50 ca
C	0007	VENTES FARINES	00 ha 20 a 45 ca
C	0010	A LA METAIRIE BLANCHE	00 ha 09 a 00 ca
C	0011	A LA METAIRIE BLANCHE	00 ha 14 a 40 ca
C	0012	A LA METAIRIE BLANCHE	01 ha 79 a 60 ca
C	0013	A LA METAIRIE BLANCHE	00 ha 37 a 85 ca
C	0024	AL BOULZOU	00 ha 14 a 05 ca
C	0026	AL BOULZOU	00 ha 15 a 00 ca
C	0258	LA CLAUZE	00 ha 43 a 00 ca
C	0267	LA CLAUZE	00 ha 73 a 00 ca
C	0268	LA CLAUZE	00 ha 22 a 40 ca
C	0269	LA CLAUZE	00 ha 26 a 75 ca
C	0270	LA CLAUZE	00 ha 27 a 20 ca
C	0271	LA CLAUZE	00 ha 11 a 15 ca
C	0272	LA CLAUZE	00 ha 05 a 50 ca
C	0273	LA CLAUZE	01 ha 28 a 10 ca
C	0274	LA CLAUZE	00 ha 36 a 28 ca
C	0276	LA CLAUZE	00 ha 09 a 70 ca
C	0277	LA CLAUZE	00 ha 21 a 32 ca
C	0278	LA CLAUZE	00 ha 46 a 68 ca
C	0306	LE SARRAT DAS MAILHOLS	02 ha 90 a 00 ca
C	0307	LE SARRAT DAS MAILHOLS	00 ha 32 a 30 ca
C	0308	A NIZART	02 ha 66 a 05 ca
C	0310	A NIZART	03 ha 96 a 40 ca
C	0312	A NIZART	04 ha 93 a 25 ca
C	0313	A NIZART	00 ha 13 a 50 ca

C	0315	A NIZART	00 ha 45 a 80 ca
C	0339	COSTO FOISSIE	01 ha 07 a 50 ca
C	0360	COSTO FOISSIE	00 ha 36 a 00 ca
C	0361	COSTO FOISSIE	00 ha 20 a 50 ca
C	0363	COSTO FOISSIE	09 ha 39 a 76 ca

Total surface : 51 ha 74 a 34 ca

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

EFFET RELATIF

Apport en société suivant acte reçu par Maître André ABET notaire à RIEUX-MINERVOIS (Aude) le 24 avril 1982, publié au service de la publicité foncière de AUDE le 17 juin 1982, volume 6082, numéro 15.

Acquisition suivant acte reçu par Maître LAFFON notaire à SIGEAN (Aude) le 31 mars 1989, publié au service de la publicité foncière de AUDE le 25 mai 1989, volume 7676, numéro 1.

Acquisition suivant acte reçu par Maître LAFFON notaire à SIGEAN (Aude) le 31 mars 1989, publié au service de la publicité foncière de AUDE le 25 mai 1989, volume 7676, numéro 2.

Acquisition suivant acte reçu par Maître LAFFON notaire à SIGEAN (Aude) le 31 mars 1989, publié au service de la publicité foncière de NARBONNE le 25 mai 1989, volume 7676, numéro 3.

Acquisition suivant acte reçu par Maître LAFFON notaire à SIGEAN (Aude) le 31 mars 1989, publié au service de la publicité foncière de AUDE le 25 mai 1989, volume 7676, numéro 4.

Acquisition suivant acte reçu par Maître Acte Administratif notaire à SIGEAN (Aude) le 11 décembre 1992, publié au service de la publicité foncière de AUDE le 19 février 1993, volume 1993P, numéro 1439.

Acquisition suivant acte reçu par Maître Acte Administratif notaire à SIGEAN (Aude) le 29 novembre 1993, publié au service de la publicité foncière de AUDE le 10 mars 1994, volume 1994P, numéro 2050.

Immeuble article cinq

DESIGNATION

A LAGRASSE (AUDE) 11220 Lieu-dit METAIRIE BLANCHE et, PLAINE DE CAUNETTES.

Diverses parcelles de diverses nature

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
C	0490	METAIRIE BLANCHE	00 ha 91 a 50 ca
C	0491	METAIRIE BLANCHE	00 ha 33 a 40 ca
C	0495	METAIRIE BLANCHE	03 ha 18 a 25 ca
C	0496	METAIRIE BLANCHE	00 ha 24 a 95 ca
C	0497	METAIRIE BLANCHE	01 ha 17 a 90 ca
C	0498	METAIRIE BLANCHE	00 ha 09 a 35 ca
C	0499	METAIRIE BLANCHE	00 ha 00 a 53 ca
C	0500	METAIRIE BLANCHE	00 ha 07 a 20 ca
C	0501	METAIRIE BLANCHE	00 ha 00 a 55 ca
C	0502	METAIRIE BLANCHE	00 ha 26 a 60 ca

C	0504	METAIRIE BLANCHE	00 ha 32 a 35 ca
C	0505	METAIRIE BLANCHE	00 ha 32 a 55 ca
C	0506	METAIRIE BLANCHE	03 ha 28 a 90 ca
C	0507	METAIRIE BLANCHE	00 ha 00 a 14 ca
C	0508	METAIRIE BLANCHE	00 ha 00 a 50 ca
C	0509	METAIRIE BLANCHE	01 ha 02 a 10 ca
C	0510	METAIRIE BLANCHE	16 ha 27 a 15 ca
C	0511	METAIRIE BLANCHE	00 ha 00 a 06 ca
C	0512	METAIRIE BLANCHE	00 ha 60 a 95 ca
C	0513	METAIRIE BLANCHE	00 ha 28 a 25 ca
C	0514	METAIRIE BLANCHE	00 ha 19 a 10 ca
C	0515	METAIRIE BLANCHE	00 ha 49 a 80 ca
C	0516	METAIRIE BLANCHE	00 ha 11 a 20 ca
C	0517	METAIRIE BLANCHE	00 ha 03 a 95 ca
C	0518	METAIRIE BLANCHE	02 ha 38 a 65 ca
C	0519	METAIRIE BLANCHE	00 ha 48 a 30 ca
C	0520	METAIRIE BLANCHE	00 ha 08 a 25 ca
C	0521	METAIRIE BLANCHE	00 ha 01 a 95 ca
C	0522	METAIRIE BLANCHE	00 ha 56 a 15 ca
C	0523	PLAINE DE CAUNETTES	00 ha 36 a 05 ca
C	0527	PLAINE DE CAUNETTES	00 ha 08 a 55 ca
C	0528	PLAINE DE CAUNETTES	00 ha 48 a 20 ca
C	0851	METAIRIE BLANCHE	00 ha 12 a 52 ca

Total surface : 33 ha 85 a 85 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

EFFET RELATIF

Apport en société suivant acte reçu par Maître André ABET notaire à RIEUX-MINERVOIS (Aude) le 24 avril 1982, publié au service de la publicité foncière de AUDE le 17 juin 1982, volume 6082, numéro 15.

Acquisition suivant acte reçu par Maître LAFFON notaire à FABREZAN (Aude) le 24 octobre 1994, publié au service de la publicité foncière de AUDE le 7 décembre 1994, volume 1994P, numéro 9092.

CONSISTANCE - REGLEMENTATION

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.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le **BAILLEUR** est devenu propriétaire de la façon suivante :

En ce qui concerne les parcelles désignées sous l'article UN, sous l'article DEUX, sous l'article TROIS, et les parcelles de l'article QUATRE cadastrées section C numéro 3, 4, 5, 7, 10, 11, 12, 13, 24, 26, 307, 308, 312, 339 et 363 et les parcelles de l'article CINQ cadastrées section C numéros 490, 491, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523 et 851 :

Lesdites parcelles appartiennent au **BAILLEUR** aux termes de l'acte reçu par Maître André ABET, Notaire à RIEUX-MINERVOIS (Aude) le 24 Avril 1982 contenant constitution du GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE CHATEAU DE SAINT-AURIOL entre, à savoir :

- Monsieur Georges Paul BIGOT et Madame Marie Thérèse Simone SAPORTE, son épouse, nés savoir l'époux à MENNECY (Seine et Oise) le 27 Mars 1926 et l'épouse à CODALET (Pyrénées-Orientales) le 10 Avril 1923 ;
- Madame Juliette Marie ROUCH, née à SAINT LAURENT DE LA CABRERISSE (Aude) le 13 Juin 1931 ;
- Monsieur Jean-Paul SALVAGNAC et Madame Claude Eveline VIALADE, son épouse, nés savoir l'époux à MARSEILLE (Bouches du Rhône) le 30 Janvier 1951 l'épouse à CARCASSONNE (Aude) le 9 Mai 1958 ;

Aux termes dudit acte il a été procédé à divers apports de diverses nature et notamment des parcelles objet des présentes par les différents associés.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de CARCASSONNE (Aude) le 17 Juin 1982, Volume 6082 numéro 15.

En ce qui concerne les parcelles cadastrées section C numéros 271, 272, 273, 274 et 306 de l'article QUATRE :

Les parcelles appartiennent au **BAILLEUR** par suite de l'acquisition qu'il en a faite de Monsieur Louis Séverin Simon RIVIERE né à SAINT PIERRE DES CHAMPS (Aude) le 26 Novembre 1912 suivant acte reçu par Maître Jacques LAFFON, Notaire à FABREZAN (Aude) le 31 Mars 1989 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de CARCASSONNE (Aude) le 25 Mai 1989, Volume 7676 numéro 1.

En ce qui concerne les parcelles cadastrées section C numéros 268 et 270 de l'article QUATRE :

Les parcelles appartiennent au **BAILLEUR** par suite de l'acquisition qu'il en a faite de Monsieur Claude Alain RIVIERE né à FABREZAN (Aude) le 15 Juillet 1935 suivant acte reçu par Maître Jacques LAFFON, Notaire à FABREZAN (Aude) le 31 Mars 1989 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de CARCASSONNE (Aude) le 25 Mai 1989, Volume 7676 numéro 2.

En ce qui concerne les parcelles cadastrées section C numéros 258, 277, 278 et la moitié indivise des parcelles section C numéros 267 et 269 de l'article QUATRE :

Les parcelles appartiennent au **BAILLEUR** par suite de l'acquisition qu'il en a faite de Madame Odile Pascaline Alphonsine RIVIERE née à SAINT PIERRE DES CHAMPS (Aude) le 16 Avril 1950 suivant acte reçu par Maître Jacques LAFFON, Notaire à FABREZAN (Aude) le 31 Mars 1989 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de CARCASSONNE (Aude) le 25 Mai 1989, Volume 7676 numéro 3.

En ce qui concerne la seconde moitié indivise des parcelles cadastrées section C numéros 267 et 269 de l'article QUATRE :

Les parcelles appartiennent au **BAILLEUR** par suite de l'acquisition qu'il en a faite de Madame Régine Mauricette RIVIERE épouse de Monsieur Jean Marcel

Adrien MAURIN, née à SAINT PIERRE DES CHAMPS (Aude) le 16 Avril 1950 suivant acte reçu par Maître Jacques LAFFON, Notaire à FABREZAN (Aude) le 31 Mars 1989 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de CARCASSONNE (Aude) le 25 Mai 1989, Volume 7676 numéro 4.

En ce qui concerne les parcelles cadastrées section C numéros 310 et 313 de l'article QUATRE :

Les parcelles appartiennent au **BAILLEUR** par suite de l'acquisition qu'il en a faite de l'Etat suivant acte administratif en date du 11 Décembre 1992 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de CARCASSONNE (Aude) le 19 février 1993, Volume 1993 P numéro 1439.

En ce qui concerne les parcelles cadastrées section C numéros 1, 276, 315, 360 et 361 de l'article QUATRE :

Les parcelles appartiennent au **BAILLEUR** par suite de l'acquisition qu'il en a faite de l'Etat suivant acte administratif en date du 29 Novembre 1993 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de CARCASSONNE (Aude) le 10 Mars 1994, Volume 1994 P numéro 2050.

En ce qui concerne les parcelles cadastrées section C numéros 512, 527 et 528 de l'article CINQ :

Les parcelles appartiennent au **BAILLEUR** par suite de l'acquisition qu'il en a faite de la société dénommée SOCIETE D'AMENAGEMENT FONCIER ET D'ETABLISSEMENT RURAL DU LANGUEDOC ROUSSILLON « S.A.F.E.R. » société anonyme au capital de 15.100.000 Francs, dont le siège social est à LATTES (Hérault) Domaine de Maurin et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de MONTPELLIER, sous le numéro 62 B 57 ;

Suivant acte reçu par Maître Jacques LAFFON, Notaire à FABREZAN (Aude) le 24 Octobre 1994 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de CARCASSONNE (Aude) le 7 Décembre 1994, Volume 1994 P numéro 9092.

ETAT DES LIEUX

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

Un état des lieux a été établi contradictoirement et à frais communs par les parties à la date du 20 décembre 2024.

Un exemplaire en demeurera annexé, après avoir été certifié véritable par les parties et revêtu de la mention d'annexe par le notaire soussigné.

DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de trente (30) années entières et consécutives prenant effet le 1er janvier 2025 pour finir le 31 décembre 2055.

Il ne peut 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, à l'exception des bénéficiaires d'un bail d'habitation.

CONDITIONS DE JOUISSANCE

1°) Jouissance

L'**EMPHYTEOTE** jouira des immeubles loués raisonnablement sans commettre ni souffrir qu'il y soit fait des dégâts ou des dégradations.

A ce sujet, le **BAILLEUR** et l'**EMPHYTEOTE** ont requis le notaire soussigné d'annexer aux présentes un « règlement d'utilisation » étant donné que, concernant les bâtiments, certains espaces sont concernés par le bail emphytéotique objet des présentes et certaines parties ne sont pas inclus.

Par suite, certains équipements peuvent avoir une utilité commune aux parties objet du présent bail et aux parties exclues dudit bail d'où la nécessité d'établir ledit règlement dont une copie, approuvée par les deux parties, demeurera ci-annexée.

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** pourra librement affecter les lieux loués.

4°) Affichage sur les murs et bâtiments

Ce droit est réservé à l'**EMPHYTEOTE** pour ses propres productions.

5°) Réparations locatives ou de menu entretien

L'**EMPHYTEOTE** devra, pendant tout le cours du bail, entretenir tous les édifices en bon état de réparations locatives. En outre, il n'a aucune obligation d'améliorer.

6°) Grosses réparations - Reconstruction.

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.

7°) Mise aux normes des bâtiments

De convention expresse, le **BAILLEUR** ne sera pas tenu d'effectuer les travaux rendus nécessaires par la mise en conformité des installations et des bâtiments d'exploitation existant à ce jour avec les règles de protection de l'environnement imposées par l'autorité administrative.

Toutefois, le **BAILLEUR** autorise, d'ores et déjà, l'**EMPHYTEOTE** à effectuer ces travaux. L'**EMPHYTEOTE** informera alors le **BAILLEUR** de toutes les mesures qu'il aura pu prendre pour parvenir à cette mise aux normes techniques.

8°) Assurances.

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

- 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.

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.

*Dès l'entrée en jouissance par l'effet du présent bail et pendant toute la durée de celui-ci, les actions en garantie décennale et en réparation à raison des désordres affectant les ouvrages donnés à bail, seront transférées au **PRENEUR**.*

9°) Changement du fonds - Constructions - Améliorations

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, sans l'autorisation du **BAILLEUR**, toutes constructions et toutes améliorations.

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.

10°) Droit d'accession

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

11°) 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**.

12°) Fin du bail - Obligation de l'EMPHYTEOTE

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. Il ne pourra pas demander au **BAILLEUR** d'indemnité en contrepartie des améliorations qu'il aura effectuées.

ASSURANCES

Le **BAILLEUR** prendra à sa charge exclusive et sans répétition contre l'**EMPHYTEOTE**, toutes les primes des polices d'assurances désignées à l'article « Assurance du Bailleur ».

L'**EMPHYTEOTE** prendra à sa charge exclusive et sans répétition contre le Bailleur, toutes les primes des polices d'assurances désignées à l'article « Assurance du Preneur ».

Assurance du Bailleur

Le **BAILLEUR** s'engage à assurer, pour des sommes suffisantes, auprès de compagnies d'assurance notoirement solvables au jour de la souscription :

- Les Biens Loués en sa qualité de propriétaire non occupant contre tous dommages et notamment contre les risques liés à l'état du sol.
- Les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il pourrait encourir en qualité de propriétaire, comprenant un volet recours des voisins et des tiers.

Assurances du Preneur

L'**EMPHYTEOTE** s'engage à assurer, pour des sommes suffisantes, auprès de compagnies d'assurance notoirement solvables au jour de la souscription :

- Ses travaux, installations, matériels et autres biens se trouvant sur les Biens Loués, ainsi que les pertes d'exploitation correspondantes, en formule Tous Risques sauf, contre tous dommages et notamment contre les risques d'incendie, d'explosion, d'effondrement, de dégât des eaux, d'événements et catastrophes naturels, de chutes d'appareils de navigation aérienne, vol et vandalisme, ... ;
- Les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile comprenant un volet recours des voisins et des tiers.

Clause de renonciation à recours réciproques

L'**EMPHYTEOTE** et ses assureurs d'une part, le **BAILLEUR** et ses assureurs d'autre part, renoncent réciproquement à tous recours qu'ils seraient susceptibles d'exercer les uns contre les autres.

L'**EMPHYTEOTE** et le **BAILLEUR** s'engagent mutuellement à porter cette clause de renonciation à recours à la connaissance de leurs assureurs respectifs et à obtenir de leur part la renonciation à recours réciproque qui figurera dans le texte de la police.

Le **BAILLEUR** s'engage à communiquer toute renonciation ci-dessus visée dans un délai de 30 jours à compter de la signature du présent bail.

Les parties devront maintenir et renouveler leur contrat d'assurance pendant la durée du présent bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations correspondantes et en justifier immédiatement à première demande de leur cocontractant.

Chacun des Parties sera tenue de signaler à l'autre Partie toutes les modifications apportées à ses polices d'assurance pendant la durée du présent bail dans l'hypothèse où ces modifications sont susceptibles de modifier l'étendue des garanties prévues par celui-ci.

CESSION - HYPOTHEQUE - APPORT EN SOCIETE

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.

2°) Apport à une société

Tout apport à une société devra, pour être opposable au **BAILLEUR**, lui être signifié conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil.

REDEVANCE

Le bail est consenti et accepté moyennant une redevance annuelle fixée à quarante-quatre mille quatre cents euros (44 400,00 eur).

Ce montant sera actualisé chaque année, à la date anniversaire de prise d'effet du bail.

L'**EMPHYTEOTE** s'oblige à la payer au **BAILLEUR** ou à son fondé de pouvoir le premier décembre de chaque année, le premier paiement devant être effectué le 1er décembre 2025.

Le paiement des redevances s'effectuera au domicile du **BAILLEUR** par chèque ou virement bancaire.

REVISION DE LA REDEVANCE

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, pour le troisième trimestre de l'année 2024 soit 2143 points.

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.

ABSENCE DE CONTRIBUTION SUR LES REVENUS LOCATIFS

La contribution sur les revenus locatifs est applicable aux revenus nets perçus, tirés de la location à durée limitée de locaux situés dans des immeubles en France, achevés depuis quinze ans au moins au premier janvier de l'année d'imposition.

La contribution sur les revenus locatifs est due par les personnes morales, domiciliées ou non en France, soumises à l'impôt sur les sociétés et les sociétés de personnes dont un membre au moins est soumis à l'impôt sur les sociétés.

Cette contribution n'est pas due en l'espèce, au moins une de ces conditions n'étant pas remplie car le **BAILLEUR** est une société fiscalement translucide et aucun de ses membres n'est soumis à l'impôt sur les sociétés.

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques

Un état des risques est annexé.

Celui-ci comportait notamment un extrait du document graphique situant le **BIEN** au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1° au 4° de l'article R 125-23 du Code de l'environnement.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **BAILLEUR** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

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 l'équilibre économique du fonds loué.
- en de dissolution forcée de l'association, **EMPHYTEOTE** aux présentes ;

Il est précisé que le **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 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 la bonne exploitation du fonds,
- en cas d'inexécution des conditions du présent bail.

FORMALITE FUSIONNEE

L'acte sera soumis à la formalité fusionnée dans le mois de sa date au service de la publicité foncière de AUDE.

Les droits seront perçus par ce service de la publicité foncière.

DECLARATION FISCALE

Le présent bail est soumis à la taxe de publicité foncière comme n'étant pas soumis à la taxe sur la valeur ajoutée et ne participant pas à une opération de construction.

La taxe de publicité foncière est due, en application des articles 689 et 742 du Code général des impôts, sur le montant cumulé des redevances et des charges, soit sur la somme de un million trois cent trente-deux mille euros (1 332 000,00 eur).

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière prévue à l'article 879 du Code général des impôts, les parties estiment que la valeur cumulée des redevances et charges pour la durée du bail, ainsi que, le cas échéant, la valeur résiduelle des constructions à la fin du bail, augmentée de la TVA si elle s'applique, s'élève à un million trois cent trente-deux mille euros (1 332 000,00 eur) :

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux plein	1 332 000,00	0,10%	1 332,00

POUVOIRS - PUBLICITE FONCIERE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

COPIE EXECUTOIRE

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.

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 de la redevance et le cas échéant de la valeur estimative des constructions.

Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

Le notaire soussigné précise qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre-lettre contenant augmentation du prix.

MODALITES DE DELIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE

Le notaire rédacteur adressera, à l'attention au preneur, une copie authentique sur support papier ou sur support électronique des présentes qu'ultérieurement, notamment en cas de demande expresse de ce dernier, de son mandataire, de son notaire, ou de son ayant droit.

Néanmoins, le notaire lui adressera, immédiatement après la signature des présentes, une copie scannée de l'acte s'il a été signé sur support papier, ou une copie de l'acte électronique s'il a été signé sous cette forme.

Cet envoi se fera par courriel à l'adresse du preneur qui a été utilisée pour correspondre avec lui durant toute la durée du dossier.

ADRESSES ELECTRONIQUES

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

GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE DU CHATEAU DE SAINT AURIOL:
jpsalvagnac@yahoo.fr

ANTIGASP' : sabine.ecotierslieu.stauriol@gmail.com et puech.sab@hotmail.fr

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 RECIPROQUE

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.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES 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 : cil@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.

CERTIFICATION D'IDENTITE

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.

FORMALISME LIE 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.

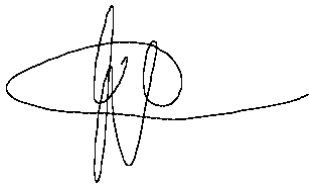
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

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.

Mme PUECH Sabine agissant en qualité de représentant a signé à RIEUX MINERVOIS le 30 décembre 2024	
M. SALVAGNAC Jean-Paul agissant en qualité de représentant a signé à RIEUX MINERVOIS le 30 décembre 2024	
et le notaire Me RIBERA VINCENT a signé à RIEUX MINERVOIS L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE LE TRENTE DÉCEMBRE	