

Commune de Mauriac (Cantal)**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**

L'an deux mil vingt-quatre, le vingt septembre à dix-huit heures, le Conseil Municipal de la Commune de Mauriac était assemblé en session ordinaire, au lieu habituel de ses séances, après convocation légale en date du treize septembre, sous la présidence de Madame Edwige ZANCHI, Maire de Mauriac.

Date affichage convocation : 13 septembre 2024

Nombre de membres

Afférents au Conseil : 27

En exercice : 27

Qui ont pris part à la délibération : 27

Présents :

Edwige ZANCHI
Jean Jacques VAISSIER
Raymonde THESSANDIER
Jacques SERRAT
Michel PAPON
Georges ALBESSARD
Elisabeth BALADUC
Jacqueline BORNE
Gille FRUTIERE
Sabine RIVET
Sylvie FENIES
Claudine HEBRARD
Guillaume POINAT
Géraud MAZE
Cyrille ROLLIN
Audrey LAFARGE
Andrée BROUSSE
Gérard VIOLLE
Stéphanie SERIEIX

Etaient représentés :

Béatrice CARTAYRADE ayant donné pouvoir à Jean Jacques VAISSIER,
Maryse BONNET ayant donné pouvoir à Edwige ZANCHI,
Geneviève RONGERE ayant donné pouvoir à Jacques SERRAT,
Jacques KHIAR ayant donné pouvoir à Gille FRUTIERE,
Bruno DUFAYET ayant donné pouvoir à Raymonde THESSANDIER,
Julien CHAMBON ayant donné pouvoir à Audrey LAFARGE,
Samuel LEBEAUX ayant donné pouvoir à Andrée BROUSSE,
Alain DELASSAT ayant donné pouvoir à Gérard VIOLLE,

Etaient excusés :

A été désignée en qualité de Secrétaire de séance : Audrey LAFARGE

2024-09-20 / 2

Bail Emphytéotique administratif avec la Racing Club Mauriacois

Madame le Maire expose que la Racing Club Mauriacois a sollicité la commune à travers une manifestation d'intérêt spontané ayant pour objet la construction d'un lieu de vie au sein du stade Jean Lavigne.

Considérant le projet de bail emphytéotique administratif entre la commune et le Racing Club Mauriacois ayant pour objet de donner à bail pour une durée de 25 ans, la parcelle cadastrée section AI n° 126 d'une surface de 634 m² au sein du stade Jean Lavigne en vue de la construction d'un lieu de vie, ceci moyennant une redevance annuelle de 100 €.

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

Vu la manifestation d'intérêt spontané du Racing Club Mauriacois,

Considérant que cette manifestation répond à une mission d'intérêt général,

Vu le projet de bail,

Vu l'avis du Pôle d'évaluation domaniale en date du 20 août 2024,

Ayant ouï le Maire en son exposé,

Après en avoir délibéré avec cinq abstentions [André BROUSSE (pouvoir de Samuel LEBEAUX), Gérard VIOLLE (pouvoir de Alain DELASSAT), Stéphanie SERIEIX] et 22 voix pour,

Vote	Pour	Abstention	Contre
	22	5	0

APPROUVE la signature d'un bail emphytéotique administratif avec le Racing Club Mauriacois dans les conditions du projet annexé à la présente.

AUTORISE Madame le Maire à signer le bail emphytéotique administratif avec le Racing Club Mauriacois.

Fait et délibéré en mairie, les jour, mois et an ci-dessus

Au registre sont les signatures

A Mauriac, le 20 septembre 2024

Le Maire,

Edwige ZANCHI



La Secrétaire de séance,

Audrey LAFARGE

Date de publication sur le site internet www.mauriac.fr :

Envoyé en préfecture le 24/09/2024

Reçu en préfecture le 24/09/2024

Publié le **26/09/2024**

ID : 015-211501200-20240920-DELB20240920_2-DE



Le Maire informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand dans un délai de 2 mois, à compter de la date de publication. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique «Télérecours Citoyens» accessible par le site internet www.telerecours.fr ou par courrier adressé 6, Cours Sablon, 63 033 Clermont-Ferrand cedex 1

Vu pour être annexé à la délibération
n° 2024-09-2012 du 20 septembre 2024

le Maire,



la Secrétaire
[Signature]

BC/LVD/

101349302

**L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS,
LE**

A MAURIAC (Cantal), 1 Rue du 8 Mai, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maitre Bertrand CHAVIGNIER, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle « Bertrand CHAVIGNIER et Laure MICHEL CHAVIGNIER », titulaire d'un Office Notarial à MAURIAC, 1 rue du 8 Mai, identifié à la CRCPEN sous le numéro 15060,

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

ONT COMPARU

La **COMMUNE de MAURIAC**, Autre collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département du Cantal, dont l'adresse est à MAURIAC (15200), Hôtel de Ville, identifiée au SIREN sous le numéro 211501200.

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

D'UNE PART

Et l'Association dénommée **RACING CLUB MAURIACOIS**, Association déclarée, déclarée à la Préfecture du Cantal, sous le numéro SIREN 779 092 675 , mais non immatriculé, identifié au registre des association sous le numéro W152000313 et dont le siège est à MAURIAC (15200), 19 avenue Charles PERIE.

Cette association a été rendue publique par une insertion au Journal Officiel daté du

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

D'AUTRE PART

PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- La **COMMUNE de MAURIAC** est représentée à l'acte par Madame Edwige ZANCHI, agissant en qualité de maire de ladite commune, et spécialement autorisée

à l'effet des présentes en vertu des pouvoirs qui lui ont été donnés aux termes du procès-verbal du Conseil Municipal réuni en date du et dont un exemplaire est annexé au présent acte.

- L'Association dénommée RACING CLUB MAURIACOIS est représentée à l'acte par Monsieur agissant en qualité de de ladite association, spécialement autorisée à l'effet des présentes en vertu des pouvoirs qui lui ont été donnés aux termes du procès-verbal du Conseil d'Administration réuni le . Un exemplaire de ce dernier est demeuré annexé.

LESQUELS se présentent devant le notaire soussigné pour constater par acte authentique la convention de bail emphytéotique conformément aux dispositions de l'article L 1311-2 du Code général des collectivités territoriales qu'ils viennent de conclure entre eux.

BAIL EMPHYTÉOTIQUE

La COMMUNE de MAURIAC, **BAILLEUR** donne à bail emphytéotique, conformément aux dispositions de l'article L 1311-2 du Code général des collectivités territoriales, à RACING CLUB MAURIACOIS EMPHYTEOTE qui accepte, le bien dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN

DÉSIGNATION

A MAURIAC (CANTAL) 15200 20 Avenue Fernand Talandier.

Une surface de 634m², matérialisée sur le plan de divisions ci-annexé, d'un terrain à usage de loisirs sportifs dénommé "Stade Jean Lavigne".

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
AI	33	20 AV FERNAND TALANDIER	00 ha 06 a 34 ca	Ter.Agrément

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

Division cadastrale

La parcelle, sise sur la commune de MAURIAC, originairement cadastrée section AI numéro 33 lieudit 20 AV FERNAND TALANDIER pour une contenance de deux hectares quarante-quatre ares vingt-trois centiares (02ha 44a 23ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes.

- La parcelle louée cadastrée section AI est en cours de numérotation mais désignée sous le terme lot b, au plan annexé.
- Le **PRENEUR** conserve la propriété de :
 - La parcelle désormais cadastrée section AI également en cours de numérotation lieudit 20 AV FERNAND TALANDIER pour une contenance de deux hectares trente-sept ares quatre-vingt-neuf centiares (02ha 37a 89ca), désigné sous le terme lot a au plan annexé.

Cette division résulte d'un document modificatif du parcellaire dressé par Madame Gaëlle SAUNAL-CROS géomètre expert à MAURIAC (15200) 18 avenue de la Gare, le 22 mai 2024 en cours de numérotation.

Une copie de ce document est annexée.

Ce document est annexé à l'extrait cadastral modèle 1, délivré par le service du cadastre, dont le notaire soussigné requiert la publication de l'ensemble des divisions parcellaires relatées sur l'extrait de plan, y compris celles éventuellement

non visées par l'opération immobilière objet des présentes, auprès du service de la publicité foncière compétent, simultanément aux présentes.

EFFET RELATIF

Par suite de faits et actes antérieurs à 1956.

DELIBERATION ET AVIS DES DOMAINES

Le représentant du **BAILLEUR** est spécialement autorisé à réaliser la présente opération pour le compte de celle-ci aux termes d'une délibération motivée en date du visée par la Préfecture le , dont un exemplaire de ladite délibération est demeurée annexée.

Ladite délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance effectué dans la huitaine ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit.

Observation étant faite que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code susvisé s'est écoulé sans que le **BAILLEUR** ait reçu notification d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif, ainsi que son représentant susnommé le déclare.

Il est en outre précisé que les conditions financières de l'opération ont fait l'objet d'une estimation par le service départemental des domaines en date du 20 août 2024 et que celles-ci ne sont pas inférieures à cette estimation. Ledit compte rendu est annexé au présent acte au format électronique.

CONSISTANCE – REGLEMENTATION - OBJET

1°) Consistance

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

2°) Réglementation

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

3°) Objet

Conformément à la loi, la conclusion du présent bail répond à une mission d'intérêt général conférée par la collectivité **BAILLEUR** aux présentes, mission non conférée à un organisme à ce jour. Cette mission est la suivante :

À travers l'édification d'un lieu de convivialité dédié à la pratique du rugby, pouvoir répondre via la pratique sportive des jeunes, aux objectifs d'un club sportif en matière d'éducation, de prévention, de cohésion sociale, de tolérance et de mixité.

C'est aussi favoriser les actions de formation des jeunes mais aussi des éducateurs, des bénévoles et des dirigeants.

Etant précisé que ce bail n'est pas conclu avec une délégation de service.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Le **VENDEUR** est propriétaire du bien loué par suite de faits et actes antérieurs à 1956.

ETAT DES LIEUX

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

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

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

DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de vingt-cinq années entières et consécutives prenant effet le [] pour finir le []

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.

CONDITIONS DE JOUISSANCE

1°) Jouissance

L'EMPHYTEOTE jouira du bien ci-dessus désigné sans commettre ni souffrir qu'il y soit fait des dégâts ou des dégradations.

2°) Empiètement - Usurpations

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

3°) Destination des lieux

L'EMPHYTEOTE devra consacrer les lieux loués à la mission d'intérêt générale relatée au "3°) Objet" qui précède.

A cet effet l'EMPHYTEOTE a obtenu un permis de construire, délivré sous le numéro PC 015 120 21 M0004 le 22 septembre 2021 ci-après littéralement repris :

« dossier n° PC 105 120 21 M0004

« date de dépôt : 03 mai 2021

« demandeur : CLUB DE RUGBY DE MAURIAC représenté par Monsieur FAUCHER Frédéric

« pour : Construction d'un club house

« adresse terrain : 20Bis Avenue Fernand Talandier, lieu-dit Stade Jean Lavigne, à Mauriac (15200)

« Commune de Mauriac

« Urbanisme

« n°2021 – 220

« ARRETE

« accordant un permis de construire

« au nom de la commune de Mauriac

« Le maire de Mauriac

« Vu la demande de permis de construire présentée le 03 mai 2021 pour le CLUB DE RUGBY DE MAURIAC, représenté par Monsieur FAUCHER Frédéric demeurant à 16 rue de la République, Mauriac (15200) ;

« Vu l'objet de la demande :

« • pour la construction d'un club house ;

« • sur un terrain situé 20 Bis Avenue Fernand Talandier, lieu-dit Stade Jean Lavigne, à Mauriac (15200) ;
« • pour une surface de plancher de 289 m² ;
« Vu le code de l'urbanisme ;
« Vu les pièces complémentaires fournies en dates des 17 mai 2021 et 30 juin 2021 ;
« Vu le Plan Local d'Urbanisme n°1 et n°2 approuvés les 24 juillet 2014 et 14 septembre 2017 ;
« Vu le Site Patrimonial Remarquable (ex ZPPAUP) approuvé le 30 novembre 2009 ;
« Vu l'attestation d'affichage en mairie de l'avis de dépôt de la présente demande, en date du 04/05/2021 (en application de l'article R 423-6 du code de l'urbanisme) ;
« Vu l'accord de l'Architecte des bâtiments de France en date du 19/05/2021 ;
« Vu l'arrêté du Maire de Mauriac en date du 14/09/2021 autorisant les travaux relatifs à l'AT n°01512021M0006 ;
« Considérant qu'aux termes des articles L425-3 et R425-15, lorsque le projet porte sur un établissement recevant du public, le permis de construire tient lieu de l'autorisation prévue par l'article L111-8 du code de la construction et de l'habitation dès lors que la décision a fait l'objet d'un accord de l'autorité compétente qui peut imposer des prescriptions relatives à l'exploitation des bâtiments en application de l'article L123-2 du code de la construction et de l'habitation.
« Considérant qu'en raison des caractéristiques du projet, il y a lieu d'imposer des prescriptions concernant l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite ;
« ARRÊTE
« Article 1
« Le permis de construire est ACCORDÉ sous réserve des prescriptions mentionnées en article 2.
« Article 2
« Les prescriptions émises dans l'arrêté en date du 14/09/2021 autorisant les travaux relatifs à l'AT n°01512021M0006 devront être strictement respectées (voir ampliation de l'arrêté ci-jointe).
« MAURIAC, le 22 SEP 2021
« Le Maire, »
Suivent la signature, sceau, le nom et prénom de Madame le Maire.

4°) Affichage sur les murs et bâtiments

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

5°) 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 existant à ce jour avec les règles de protection de l'environnement imposées par l'autorité administrative eu égard à la mission d'intérêt général dont il s'agit.

Toutefois, le BAILLEUR autorise, d'ores et déjà, l'EMPHYTEOTE à effectuer ces travaux. L'EMPHYTEOTE devra informer alors le BAILLEUR de toutes les mesures qu'il aura pu et dû prendre pour parvenir à cette mise aux normes techniques et sécuritaires, et ce pour toute la durée du bail.

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.

Il devra en outre souscrire dès le premier jour de prise d'effet du présent bail une assurance spécifique liée à la mission d'intérêt général qui lui est confiée et en justifier le même jour au BAILLEUR.

Le tout à défaut de résiliation des présentes.

9°) Ramonage

L'EMPHYTEOTE fera ramoner les cheminées s'il en existe lorsque ce sera nécessaire et au moins une fois l'an, et il devra en justifier au BAILLEUR.

10°) Perte partielle du fonds ou de son exploitation

Il est convenu que l'EMPHYTEOTE ne pourra demander de réduction partielle de la redevance pour perte partielle du fonds ou de son exploitation par cas fortuit.

11°) 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, sous réserve de l'autorisation préalable et écrite du BAILLEUR, toutes constructions et toutes améliorations en rapport direct avec la mission d'intérêt général.

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.

12°) Droit d'accession

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

13°) 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.

14°) Fin du bail - Obligation de l'EMPHYTEOTE – Sort des constructions

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

À la fin du bail, la collectivité BAILLEUR devient de plein droit propriétaire des constructions édifiées par l'EMPHYTEOTE, et ce sans aucune indemnité.

CESSION - HYPOTHÈQUE - APPORT EN SOCIÉTÉ

1°) Cession du bail - Hypothèque

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

Toutefois, ce droit réel :

. n'est pas librement cessible, la cession devant être soumise, à peine de nullité, à l'agrément préalable de la collectivité **BAILLEUR** et le cessionnaire doit être substitué dans les droits et obligations de l'**EMPHYTEOTE** mais également dans les conventions conclues pour l'exécution du service public ou la réalisation de l'opération d'intérêt général ;

. ne peut faire l'objet d'une cession lorsque le respect des obligations de publicité et de sélection préalables à la délivrance d'un titre s'y oppose, titre permettant à son titulaire d'occuper ou d'utiliser le domaine public en vue d'une exploitation économique ;

. n'est pas librement hypothécable, l'hypothèque ne pouvant être constitué que pour financer la réalisation ou l'amélioration des ouvrages destinés à la réalisation de la mission d'intérêt général et situés sur le bien loué, et avec l'approbation préalable de la collectivité **BAILLEUR**, à peine de nullité.

2°) Apport à une société

L'apport à une société est interdit.

REDEVANCE

Le bail est consenti et accepté moyennant une redevance annuelle fixée à cent euros (100,00 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 de chaque année, le premier paiement devant être effectué le

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 trimestre de l'année soit 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.

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m³).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon ou l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

La commune se trouvant en zone 3, ainsi révélé par l'état des risques ci-après.

Etat des risques

Un état des risques est annexé.

Le **LOCATAIRE** déclare que ledit état lui a été fourni, lors de remise du projet du présent acte.

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 123-23 du Code de l'environnement.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **BAILLEUR** déclare qu'à sa connaissance le bien loué 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.

Document d'information

Le document d'information prescrit par l'article L 125-7 du Code de l'environnement et établi par le propriétaire pour le **BIEN** objet des présentes, est annexé aux présentes.

Ce document mentionne, conformément aux dispositions de l'article R 125-26 du même Code, relativement aux secteurs d'information sur les sols :

- le dernier arrêté pris par le préfet en application de l'article R 125-45 ou de l'article R 125-47,
- les informations mises à disposition dans le système d'information géographique prévu à l'article R 125-45,
- les dispositions de l'article L 556-2 du Code de l'environnement.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

Le bien loué n'est pas concerné par la cartographie des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols établie par les ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES

Le bien loué n'est concerné par aucune disposition particulière.

RÉSILIATION DU BAIL

a) A la demande de l'EMPHYTEOTE.

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

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

b) A la demande du BAILLEUR

Le BAILLEUR peut demander la résiliation du bail :

- à défaut de paiement à l'échéance de deux termes annuels de redevance, constaté dans les conditions fixées à l'article L 451-5 du Code rural et de la pêche maritime,
- en cas d'agissements de l'EMPHYTEOTE de nature à compromettre l'accomplissement de la mission qui lui a été confiée,
- en cas d'inexécution d'une des autres conditions du présent bail,
- en de dissolution ou extinction de l'EMPHYTEOTE.

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

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

Dans tous les cas, si le présent bail venait à être résilié, par l'une ou l'autre des parties, il y aura lieu pour cette fin de bail de se reporter aux conditions du paragraphe 14, de la page 6.

PUBLICITÉ FONCIÈRE

Ce bail sera publié au service de la publicité foncière d'AURILLAC.

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.

En application de l'article L.2341-1 du Code général de la propriété des personnes publique, de l'article 1048 ter du Code Général des Impôts, la présente convention est soumise au droit fixe de l'article 680 du Code Général des Impôts d'un montant de 125,00€.

Les dispositions du présent acte à publier au fichier immobilier sont exonérées de la contribution de sécurité immobilière en application des dispositions du II de l'article 879 du Code général des impôts.

ELECTION DE DOMICILE

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

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.

MODALITÉS DE DÉLIVRANCE 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.

ENVOI ELECTRONIQUE

Chacune des parties donne son accord pour que l'envoi d'une lettre recommandée, lorsque la loi permet cette forme de notification, soit effectué, pour les besoins du dossier, par courrier recommandé avec accusé de réception électronique à l'adresse courriel indiquée dans l'acte, et ce conformément aux dispositions de l'article L 100 du Code des postes et des communications électroniques.

Elle reconnaît et garantit qu'elle dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'elle a indiqué, notamment pour son accès régulier, la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder, et la gestion des paramètres de réception et de filtrage de courriers entrants. Le cas échéant, elle garantit que tout tiers accédant au compte e-mail est autorisé par elle à le représenter et agir en son nom. Elle s'engage à maintenir son adresse en fonctionnement, et à avertir, par tous moyens compatibles avec la procédure écrite, sans délai, son ou ses cocontractants et l'office notarial de tout changement, de tout usage abusif, ou de toute interruption de celle-ci (à l'exclusion des interruptions momentanées). Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par elle au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par elle et relèvera de la responsabilité exclusive de cette dernière.

Il est précisé que le prestataire chargé de la remise est AR24. Ce prestataire est soumis aux dispositions du décret numéro 2018-347 du 9 mai 2018 qui précise les conditions d'application visant à garantir l'équivalence de l'envoi d'une lettre recommandée électronique avec l'envoi d'une lettre recommandée.

En application des dispositions de l'article R 53-3 du Code des postes et des communications électroniques, le prestataire doit informer le destinataire, par voie électronique, qu'une lettre recommandée lui est destinée et qu'il a la possibilité, pendant un délai de quinze jours à compter du lendemain de l'envoi de cette information, d'accepter ou non sa réception.

ADRESSES ÉLECTRONIQUES

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

La COMMUNE de MAURIAC: cabinet.maire@mauriac.fr

Le RACING CLUB MAURIACOIS : rcm15@orange.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 RÉCIPROQUE

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

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

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

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

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

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

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

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

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

personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

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

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : 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'IDENTITÉ

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES

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

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

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

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

Commune : 015120
Mauriac

MODIFICATION DU PARCELLAIRE CADASTRAL

D'APRES UN EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL (DGFIP)

Numéro d'ordre du document d'arpentage

Document vérifié et numéroté le

Par

Section : AI
Feuille(s) : 01
Qualité du plan : régulier <20/03/80

Echelle d'origine : 1/1000
Echelle d'édition : 1/1000
Date de l'édition : 17/12/2002

CERTIFICATION

(Art. 25 du décret n° 80 471 du 30 avril 1965)

Le présent document, certifié par les propriétaires soussignés (3) a été établi (1) :

A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;

B - En conformité d'un piquetage : effectué sur le terrain ;

C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le 21/05/2024 par M SAUNAL-CROS, géomètre à Mauriac.

Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dos de la chemise 8463.

A MAURIAC

Signatures :

Mme le Maire :

28/06/2024



Document dressé par

M. SAUNAL-CROS

à MAURIAC

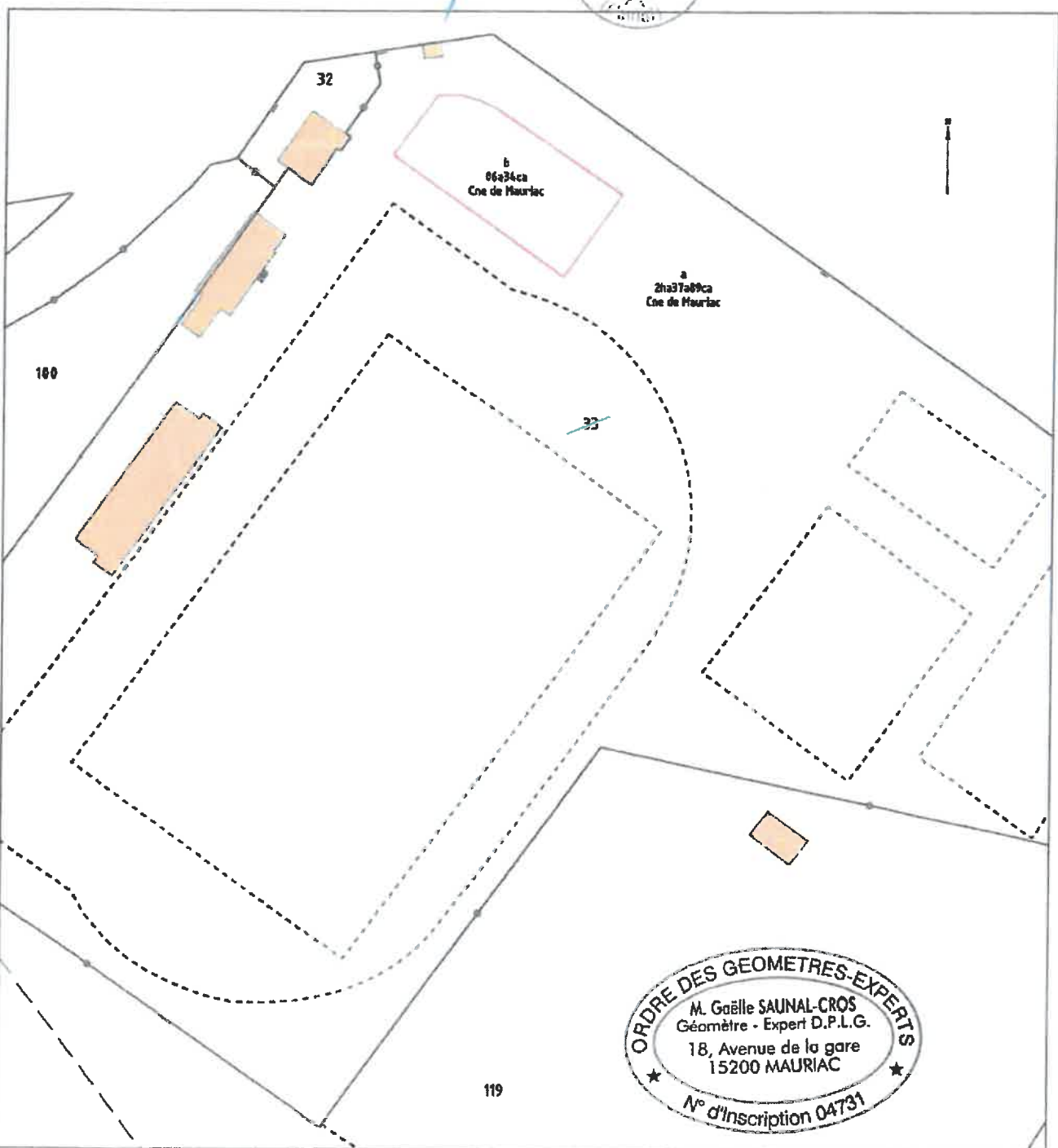
Date 22/06/2024

Signature :

[Signature]

(1) Réviser les mentions initiales. Le formalisme A est applicable aux plans de bornage établis par voie de plan à jour, dans la mesure où les propriétaires possèdent les parcelles concernées.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, ingénieur, géomètre ou topographe relevé du cadastre, etc.).
(3) Préciser les noms et qualités de signataires et un délégué de propriétaires (associés, conseil syndical) ou de habitants concernés.

Ref: M-1483



Envoyé en préfecture le 24/09/2024

Reçu en préfecture le 24/09/2024

Publié le



ID : 015-211501200-20240920-DELB20240920_2-DE

**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 24/09/2024

Reçu en préfecture le 24/09/2024

Publié le 26/09/2024

ID : 015-211501200-20240920-DELB20240920_2-DE



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances publiques

Le 20/08/2024

Direction départementale des Finances publiques du Puy-de-Dôme

Pôle d'évaluation domaniale de Clermont-Ferrand

2, rue Gilbert Morel
63033 CLERMONT-FERRAND

Courriel : ddfip63.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

**Le Directeur départemental des Finances
publiques du Puy-de-Dôme**

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Stéphanie GINET

Courriel : stephanie.ginet@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 12 84 88 27

Madame le Maire de MAURIAC

Réf. DS : 18915543

Réf. OSE : 2024-15120-51914

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR LOCATIVE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr

Nature du bien : Terrain à usage de loisirs sportifs

Adresse du bien : Stade Jean Lavigne
20, rue avenue Fernand Talandier
15200 MAURIAC

Valeur : Redevance de 1€/an

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Franck BUDAIN / DGS

fbudain@mauriac.fr / 06 76 94 15 48

2 - DATES

de consultation :	09/07/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	/
du dossier complet :	13/08/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	Bail emphytéotique

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Construction d'un club-house sur le terrain de rugby en bail emphytéotique administratif avec la commune de MAURIAC.

Redevance envisagée : 100€/an

Durée : 25 ans

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La parcelle se situe sur la commune de MAURIAC, commune rurale du département du Cantal.
La commune compte 3 159 habitants (recensement 2021) répartis sur 27,61 km².

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

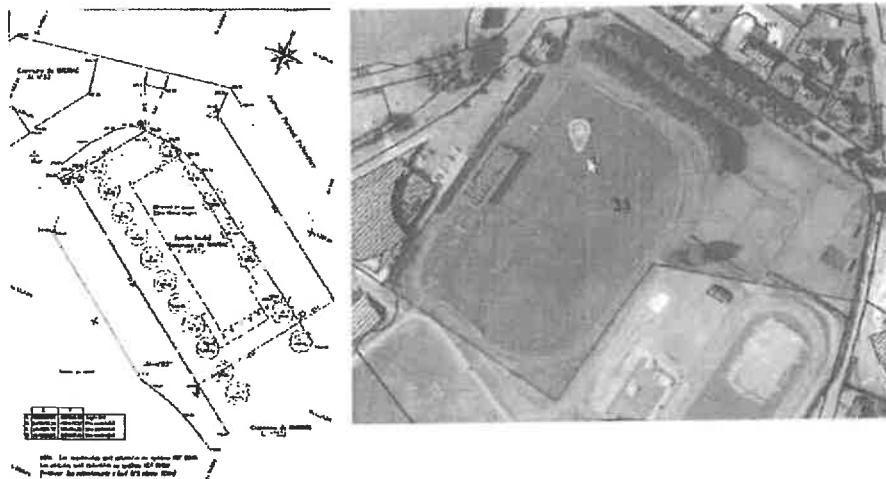
Le terrain se situe sur le terrain de rugby de la commune.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie (m ²)	Nature réelle
MAURIAC	AI 33	20, av Fernand Taillandier	634 m ²	Terrain de sport

4.4. Descriptif



Construction d'un club-house – surface de plancher 289 m² – PC n° 015 120 21 M0004

4.5. Surfaces du bâti

/

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Mauriac

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

PLU de MAURIAC : RÈGLEMENT.

33

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **Uuszp** et aux secteurs **Usczp** et **Ustzp**

+

CARACTERE DE LA ZONE **Uuszp**

*La zone **Uuszp** est une zone destinée à l'implantation des équipements publics tels que les administrations, services publics et services spécifiques (tels que banques), les établissements scolaires, culturels et sportifs.*

Elle est inscrite en totalité dans le périmètre de la ZPPAUP (zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager) ; des prescriptions particulières sont portées au règlement de ZPPAUP (voir plan réglementaire et règlement en annexe), notamment en termes de restrictions aux démolitions, à la modification d'aspect des immeubles et pour les constructions neuves et leurs abords.

*Le secteur **Usczp** est destiné au cimetière et à son extension.*

*Le secteur **Ustzp** correspond à une zone destinée à l'implantation d'équipements ou de constructions liées, plus particulièrement, à l'activité touristique, sportive, culturelle ou de loisirs.*

DAPP 10

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

La valeur vénale est déterminée par la méthode de la comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le secteur immobilier local.
La redevance sera établie par la méthode de l'apport net.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Estimer un bien - Résultat de la recherche

Rappel des critères de recherche

Périmètre de recherche

Adresse 20bis Avenue Fernand Talandier, 15200, Mauriac correspondant à la référence cadastrale : 15 120 / 000 AJ 0033

Périmètre géographique : 10000 m autour

Période de recherche

De 02/2021 à 02/2024

Caractéristiques du bien

Non bâti Terrain à bâtir

Ref enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Nature de bien	PLU
1504P01 2021P01241	6//YH/87//	ANGLARDS-DE-SALERS	LABRO	04/02/2021	802	6 000	7,48	Terrain à bâtir	UB
1504P01 2022P03290	64//IA/468//	ESCORAILLES	LE BOURG	14/04/2022	1089	5 345	5,00	Terrain à bâtir	RNU
1504P01 2023P01792	79//IA/79//	JALEYRAC	ETANG DE LAVAUERS	27/02/2023	864	8 928	10,33	Terrain à bâtir	1AU
1504P01 2023P06230	79//IA/83//	JALEYRAC	ETANG DE LAVAUERS	06/09/2023	1131	11 687	10,33	Terrain à bâtir	1AU
1504P01 2023P01581	153//AC/687//	PLEAUX	LE BOURG	21/02/2023	830	4 150	5,00	Terrain à bâtir	U
1504P01 2023P01609	153//AC/688//	PLEAUX	LE BOURG	27/02/2023	870	6 450	7,41	Terrain à bâtir	U
1504P01 2021P05993	261//B/1682//	LE VIGEAN	LES FEBULITES	05/08/2021	944	16 558	17,54	Terrain à bâtir	UC
1504P01 2021P07929	261//D/1484//	LE VIGEAN	LES FOURNAS	14/10/2021	1493	29 880	20,00	Terrain à bâtir	UCA
							moyenne	10,39	
							médiane	8,91	

8.1.2 Autres sources (DVF)

- acte 2023P00088, commune de Mauriac, parcelles à usage de passage AK 409 et AK 492 pour une superficie totale de 661 m² – prix de cession = 20 000€ soit 30,25€/m².

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

On retient la moyenne des 3 cessions dont la valeur est la plus haute (cessions 7 et 8 de l'étude + cession DVF) soit 23€/m² pour du TAB sur le secteur de Mauriac.

S'agissant d'une parcelle située en zone Uszp, on retient 30 % de cette valeur soit 7€/m².

9 - DÉTERMINATION DE LA REDEVANCE

9.1. Détermination de l'immeuble apporté :

- Le calcul de la redevance se base tout d'abord sur l'évaluation de la valeur vénale des biens apportés.

La valeur vénale du terrain nu est estimée à 7 €/m² pour une surface totale de 634m².

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

- La valeur en fin de bail des constructions est estimée en se fondant sur le **coût de construction**, soit 125 000€, auquel est appliqué un taux d'actualisation.

9.2. Détermination du taux d'actualisation :

Le taux d'actualisation se compose de 3 éléments distincts :

- **Le taux sans risque** : basé sur le niveau des obligations assimilables du Trésor sur 30 ans.

Afin d'aboutir à des estimations fiables il est d'usage d'utiliser, le taux de l'OAT à 10 ans, augmenté de (écarts moyens constatés après étude des différents taux des OAT) :

- +0.40% pour une durée de 15 ans ;
- +0.58% pour une durée de 20 ans ;
- +0.64% pour une durée de 25 ans ;
- +0.67% pour une durée de 30 ans ;
- +0.75% pour une durée de 50 ans.

Au 28/06/2024 , l'OAT 10 ans est au taux de 3,288%, soit un taux majoré à 3,928% pour une durée de 25 ans.



[Nous contacter](#) [Nous trouver](#) [Lang](#)

[Accueil](#) > [Publications et statistiques](#) > [Statistiques](#) > [Taux indicatifs des bons du Trésor et OAT](#)

Taux indicatifs des bons du Trésor et OAT 28 Juin 2024

Mise en ligne le 2 Juillet 2024

Les dernières parutions	Taux quotidiens					
	Les historiques, réunis en un seul fichier, sont accessibles ici ^W					
	24/06/2024	25/06/2024	26/06/2024	27/06/2024	28/06/2024	
Taux indicatifs des bons du Trésor et OAT 27 Juin 2024	1 mois	3,7180	3,7570	3,7840	3,7670	3,7780
Taux indicatifs des bons du Trésor et OAT 28 Juin 2024	3 mois	3,7010	3,6910	3,7090	3,6950	3,7080
Taux indicatifs des bons du Trésor et OAT 25 Juin 2024	6 mois	3,6410	3,6300	3,6310	3,6300	3,6360
Taux indicatifs des bons du Trésor et OAT 25 Juin 2024	9 mois	3,4540	3,4570	3,4650	3,4570	3,4720
Taux indicatifs des bons du Trésor et OAT 25 Juin 2024	1 an	3,4590	3,4380	3,4540	3,4600	3,4730
Tous les parutions	2 ans	3,1063	3,0958	3,1275	3,1160	3,1422
	5 ans	2,9384	2,9193	2,9703	3,0093	3,0212
	10 ans	3,1504	3,1235	3,1886	3,2680	3,2880
	30 ans	3,6440	3,6100	3,6760	3,7070	3,7370

Mise à jour le 2 Juillet 2024

- Une prime de secteur immobilier (ou prime d'illiquidité): S'agissant d'un bail emphytéotique, cette prime est fixée à 0,5 %.

- Une prime de risque liée à l'immeuble: le niveau de cette majoration est fonction de l'appréciation du risque pris dans la transaction envisagée, en lien à la valorisation future des constructions réalisées et au risque de défaillance du preneur.

La valorisation future des constructions doit être considérée au regard du type d'immeuble envisagé, de leur localisation, et de leur éventuelle obsolescence et/ou vétusté.

En conséquence, au regard de la nature des constructions envisagées, une prime de 1% sera retenue.

Le taux d'actualisation est ainsi porté à 5,428%.

9.3. Taux de rendement attendu par le bailleur :

Dans le cadre de baux emphytéotiques portant sur des terrains nus, et en l'absence de marché locatif établi, il est d'usage de retenir le taux financier de placement correspondant à la durée du bail.

Au cas d'espèce, il est proposé de retenir le taux de 1%.

9.4. Calcul de la redevance :

1	Valeur de l'immeuble apporté	4 438 €	Valeur du terrain nu et libre, s'il s'agit d'un terrain, ou de l'immeuble bâti, si celui-ci l'est déjà
	Valeur future des constructions	125 000 €	Coût de construction, aménagement...
	Durée du bail ou de l'AOT	25	
	taux d'actualisation	5,428	Taux des obligations assimilables du Trésor (OAT) + Correctifs ; (entrer le chiffre sans le % : ex 3 et non 3%)
2	Valeur actuelle de l'investissement à l'expiration du bail	33 343 €	Investissement / 1 (1 + (taux) d'actu) ^{durée}
	1 - 2	-28 905 €	Valeur du terrain - Valeur actuelle de l'investissement à l'expiration du bail
	Valeur de l'apport net	0 €	
	Taux de rendement attendu par le bailleur	1,00	Taux de capitalisation ou à défaut OAT LT (entrer le chiffre sans le % : ex 3 et non 3%)
	Redevance	0 €	Apport net x Taux de rendement

Le montant de la redevance peut ainsi être estimé à 1 €/an pour une durée de 25 ans.

Elle est exprimée hors taxe et hors charges.

Le consultant peut, bien entendu, toujours fixer une redevance plus élevée sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour fixer une redevance plus basse.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques
et par délégation,



Stéphanie GINET

Inspectrice des Finances publiques