



VERSION 27.11.2023

**BAIL A CONSTRUCTION CROUS/ LINKCITY
BRON ET SAINT-PRIEST (METROPOLE DE LYON)
(bâtiments, toitures, et parkings « OUVRAGE LIBRE »)**

100152733
CMV/PGM
**L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS,
LE**

**A LYON (69003), Tour Swisslife, 1 boulevard Marius Vivier Merle, en l'office
notarial ci-après énoncé,**

**Maître Claire MOREL-VULLIEZ, Notaire Associée de la société par actions
simplifiée dénommée « Claire MOREL-VULLIEZ, Anne-Laure DOREY
TABURIAUX et Alexandra DAILLY ROSENTHAL », sis à LYON (69003), Tour
Swisslife, 1 boulevard Marius Vivier Merle, ci-après dénommé l'Office
Notarial, assistant le Bailleur,**

**Avec la participation à distance, en son office notarial, de Maître Raphaël
LEONETTI, notaire à PARIS 8^{ème}, 55 Boulevard Haussmann, assistant le
Preneur,**

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

1. DESIGNATION DES PARTIES

1.1. BAILLEUR

Le **CENTRE REGIONAL DES OEUVRES UNIVERSITAIRES ET SCOLAIRES**, par
abréviation CROUS, Etablissement public national administratif à compétence
territoriale limitée dont le siège est à LYON 7^{ÈME} ARRONDISSEMENT (69007), 59 rue

de la Madeleine, identifié au SIREN sous le numéro 186 901 567, dont les missions sont définies par le décret n°2016-1042 du 29 juillet 2016 codifié sous les articles R 822.1 et suivants du Code de l'éducation.

Agissant aux présentes au nom de l'ETAT en vertu de la convention d'utilisation signée le 24 octobre 2023, conclue dans le cadre des dispositions des articles R.2313-1 à R.2313-5 du Code général de la propriété des personnes publiques ; ladite convention d'utilisation étant ci-après rappelée.

Représenté par **Monsieur Christian CHAZAL**, Directeur Général du CENTRE REGIONAL DES OEUVRES UNIVERSITAIRES ET SCOLAIRES, fonction à laquelle il a été nommé par arrêté ministériel de l'enseignement supérieur, de la recherche et de l'innovation du 28 juin 2017, pour une durée de quatre ans du 15 octobre 2017 au 14 octobre 2021, et renouvelé dans cette fonction par arrêté ministériel de l'éducation nationale, de la jeunesse et des sports du 23 juillet 2021 pour une durée de quatre ans du 15 octobre 2021 au 14 octobre 2025.

Etant rappelé :

- qu'aux termes de la résolution 8, le recours à un marché de partenariat pour la réalisation du projet Campus Porte des Alpes a été validé par le Conseil d'administration du CROUS tenue le 12 mars 2021.
- qu'aux termes d'une délibération du Conseil d'administration du CROUS du 16 octobre 2023, le Directeur Général du CROUS Lyon a été autorisé à signer le Marché de Partenariat « Campus Porte des Alpes » ainsi que le présent Bail à Construction. Conformément à l'article R 822-21 du Code de l'éducation, ladite délibération est devenue exécutoire par suite de son approbation par le recteur de région académique le 19 octobre 2023 ainsi qu'il résulte de la signature à cette date sur l'extrait de la délibération par le Recteur délégué.
- qu'aux termes d'une délibération du Conseil d'administration du CROUS du 6 décembre 2023, le Directeur Général du CROUS Lyon a été autorisé à signer une version modifiée du présent Bail à Construction, par rapport à celle présentée le 16 octobre 2023. Conformément à l'article R 822-21 du Code de l'éducation, ladite délibération est devenue exécutoire par suite de son approbation par le recteur de région académique le [• •] décembre 2023, ainsi qu'il résulte de la signature à cette date sur l'extrait de la délibération par le Recteur délégué.
- que l'opération a été validée le [• •] 2023 par le Ministre de l'Économie, des Finances, et de la Souveraineté industrielle et numérique et par le Ministre délégué chargé des Comptes publics ; et le [• •] 2023 par le Ministre de l'Enseignement supérieur et de la Recherche conformément aux dispositions des articles L. 2223-1, R. 2223-2 et R.2223-3 du Code de la commande publique.

Sont demeurés ci-annexés :

- Arrêté de nomination de M. CHAZAL du 28 juin 2017 et décret du 23 juillet 2021,
- Extrait des décisions du Conseil d'Administration du 12 mars 2021,
- Délibération du Conseil d'administration du 16 octobre 2023,
- Autorisation de Monsieur le Ministre de l'Économie, des Finances, et de la Souveraineté industrielle et numérique et par le Ministre délégué chargé des Comptes public,
- Autorisation de Madame la ministre de l'Enseignement supérieur et de la Recherche

Ci-après dénommé : le Bailleur ou le CROUS

Annexe n°1. **POUVOIRS DU REPRESENTANT DU BAILLEUR**

1.2. PRENEUR

La Société dénommée **LINKCITY SUD-EST**, Société en nom collectif au capital de 15.000,00 €, dont le siège est à LYON 3E ARRONDISSEMENT (69003), 18 rue Général Mouton Duvernet, identifiée au SIREN sous le numéro 343 156 154 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON.

Représentée par :

[• •] , domicilié(e) professionnellement à [• •]

Fonction à laquelle il/elle a été nommé(e) aux termes de [• •]

Et ayant en ladite qualité, tous pouvoirs à l'effet des présentes, tant en vertu des statuts que de la loi.

Sont demeurés ci-annexés :

[• •]

Ci-après dénommée : le Preneur ou LINKCITY SUD-EST

Annexe n°2. **POUVOIRS DU REPRESENTANT DU PRENEUR**

1.3. INTERVENTION DE L'ETAT POUR (I) AGREER LA SIGNATURE EN SON NOM DU PRESENT BAC ET (II) DECLARER CE QUI FIGURE A L'ARTICLE 4.2.2. CI-APRES

Aux présentes intervient en sa qualité de propriétaire de l'intégralité de terrains sur lesquels la présente opération est faite :

L'ETAT,

Conformément aux dispositions de l'article 6 du décret du 4 janvier 1955, il est mentionné que l'Etat n'est pas inscrit au répertoire des entreprises prévu par le décret n°73-314 du 14 mars 1973 modifié (répertoire SIREN).

Représenté par :

Madame Fabienne BUCCIO, préfète de la Région Auvergne-Rhône-Alpes, préfète du Rhône,

Nommé à cette fonction par le Président de la République aux termes d'un Décret pris en Conseil des Ministres le 11 janvier 2023, publié au Journal Officiel du 12 janvier 2023 (NOR : IOMA2300870D).

2. DÉCLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITÉ

Les représentants ès-qualités de chacune des Parties déclarent et garantissent l'exactitude des informations et déclarations suivantes sans lesquelles l'autre Partie n'aurait pas contracté :

Le Bailleur :

-être une personne morale de droit public ;

-n'être soumis à aucune mesure pouvant porter atteinte à sa capacité ;
 -avoir la capacité légale et avoir obtenu toutes les autorisations nécessaires afin d'autoriser la signature des Présentes et exécuter les obligations qui en résulteront ;

Le Preneur :

-être une société de droit français, dûment constituée et existant valablement, dont le siège social est à l'adresse indiquée en tête des Présentes,
 -ne pas avoir fait et ne pas faire l'objet de mesures liées à l'application des dispositions des articles L.611-1 et suivants du Code de commerce portant sur la prévention des difficultés des entreprises, L.620-1 et suivants du code précité portant sur la sauvegarde, L.628-1 et suivants du code précité portant sur la sauvegarde accélérée, L.631-1 et suivants du code précité portant sur le redressement et L.640-1 et suivants du code précité portant sur la liquidation judiciaire et qu'aucune procédure visant à la nomination d'un mandataire ad hoc, d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur en application des dispositions visées ci-dessus n'a été et n'est susceptible d'être introduite ;"
 -n'avoir fait l'objet d'aucune demande en nullité ou en dissolution,
 -avoir la capacité légale et avoir obtenu tous les consentements et autorisations de ses organes sociaux et, le cas échéant, des autorités administratives compétentes, et tous autres consentements et autorisations nécessaires afin de l'autoriser à conclure et exécuter ses obligations nées des Présentes,
 -que la signature et l'exécution des Présentes ne contreviennent à aucun contrat ou engagement important auquel il est partie, ni aux statuts, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait avoir une incidence négative ou faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés des Présentes ; spécialement qu'en signant les Présentes, il ne contrevient à aucun engagement contracté par lui envers des tiers.
 que ses mandataires sociaux ne sont frappés d'aucune interdiction.

A l'appui de ces déclarations, les pièces suivantes ont été produites :

Concernant la société LINKCITY SUD-EST

- extrait Kbis,
 - Certificat de non-faillite,

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

LESQUELS, préalablement au Bail à Construction objet des présentes, ont exposé ce qui suit :

3. DEFINITIONS – FORME DES ENGAGEMENTS – INTERPRETATION

3.1. DEFINITIONS

Pour l'application du Présent Acte, sauf stipulation contraire, les termes et expressions ci-après commençant par une majuscule, auront la signification qui est portée en regard de chacun d'eux.

Toute définition du Présent Acte aura, sauf stipulation contraire, la même signification qu'il en soit fait usage au singulier ou au pluriel.

Achèvement : désigne l'achèvement des Biens Vendus tels que défini à l'Article 16.3. ;

Acte ou Acte Authentique de Bail à construction ou Présentes : ces termes, indifféremment employés, désignent le présent acte authentique contenant bail à construction et ses Annexes avec lesquelles il forme un tout indivisible ;

Annexe(s) : désigne au singulier chacun des documents et au pluriel l'ensemble des documents annexés aux Présentes, formant un tout indissociable avec le présent acte authentique. Chaque Annexe est rédigée ou établie sous la seule responsabilité de son auteur ;

Article(s) : désigne tout Article de l'Acte ;

Autorisations de Construire : désigne toutes autorisations d'urbanismes demandées par le Preneur pour les besoins de la réalisation du Programme de Construction ;

Bail ou Bail à construction : désignent le présent bail à construction,

Biens Immobiliers ou Biens : ces termes, indifféremment employés, désignent sur le territoire des communes de BRON (69500) et de SAINT-PRIEST (69800) (METROPOLE DE LYON) :

- le Volume « parkings » Terrasse Haute de l'EDDV 3 désigné sous l'Article 7.2.
 - ainsi que les parcelles désignées sous l'Article 7.1
- constituant ensemble l'objet du présent Bail.

Bailleur : désigne le **CENTRE REGIONAL DES ŒUVRES UNIVERSITAIRES ET SCOLAIRES DE LYON**, par abréviation **CROUS**, dont la comparution figure à l'Article 1.1 , intervenant au nom de l'Etat en vertu de la Convention d'utilisation ;

Consultation : désigne l'appel public à la concurrence émis par le Bailleur en mars 2021 tel que plus amplement décrit à l'Article 4.2.2 ;

Convention d'utilisation : désigne la convention définie par les articles R.2313-1 à R.2313-5 du Code général de la propriété des personnes publiques consentie par l'ETAT au profit du Bailleur dont la publicité sera requise aux termes du présent Acte ;

DAACT : désigne la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux prévue par les articles R462-1 et suivants du code de l'urbanisme ;

Dossier d'informations : désigne les principales informations en possession du Bailleur mises à disposition du Groupement ci-après défini pour lui permettre d'analyser les éléments techniques, fiscaux, environnementaux, administratifs et juridiques des Biens Immobiliers et de formuler son Offre. Le Dossier d'Informations a été mis à la disposition du Preneur sur le site internet ESPACE NOTARIAL. Le sommaire du Dossier d'Informations arrêtée à la date du [••] ;

EDDV 3 Terrasse Haute : désigne l'Etat Descriptif de Division en Volumes Terrasse Haute reçu ce jour par le notaire soussigné préalablement aux présentes (tunnel et parking) ;

Frais : désigne la contribution de sécurité immobilière, la taxe de publicité foncière, les émoluments des notaires soussigné et participant, la taxe sur la valeur ajoutée, les frais de publication auxquels donnera lieu le Bail ainsi que le coût des pièces et documents nécessaires à l'établissement du Bail, de ses Annexes et plus généralement tous les frais entraînés par la signature du Bail, ses suites et ses conséquences, à l'exception toutefois des honoraires particuliers des éventuels conseils missionnés par l'une ou l'autre des Parties qui resteront à la charge exclusive de la partie donneur

d'ordre ;

Groupement : ce terme désigne le groupement momentané d'entreprises conjoint composé des sociétés « LINKCITY SUD-EST », « VILOGIA » et « BOUYGUES BATIMENT SUD-EST » qui a été désigné lauréat de la Consultation ;

Jour(s) Calendaire(s) : désigne tout jour de la semaine en ce compris les samedis, dimanches et jours fériés ;

Jour(s) Ouvré(s) : désigne un jour autre qu'un samedi ou un dimanche ou un jour férié légal, étant précisé que si l'une quelconque des obligations, ou notifications des Parties doit être exécutée un jour qui n'est pas un Jour Ouvré, elle devra alors être exécutée le Jour Ouvré suivant ;

Loyer : désigne le Loyer du Bail à Construction ;

Marché de Partenariat : ces termes désignent l'acte sous seing privé conclu concomitamment aux Présentes (en date du [••]) entre le Bailleur et le Groupement, en application des dispositions des articles L. 1112-1 et suivants du Code de la commande publique ;

Notaire Soussigné : ces termes désignent Maître Claire MOREL-VULLIEZ, Notaire Associée à LYON (69003), Tour Swisslife, 1 boulevard Marius Vivier Merle, assistant le Bailleur ;

Notaire Participant : ces termes désignent Maître Raphaël LEONETTI, notaire associé à PARIS (8^{ème} arrondissement), 55 boulevard Haussmann, assistant le Preneur ;

Offre : ce terme désigne l'offre engageant le Preneur, remise par le Groupement en réponse à la Consultation, tel que cela est plus amplement indiqué à l'Article 4.2.2 ;

Ouvrages CROUS : désigne les constructions que le Preneur envisage de réaliser au titre du Marché de Partenariat ;

Ouvrage Libre : désigne la partie du Programme de Construction comprenant les logements étudiants ainsi que les locaux de services et parkings affectés à cet ouvrage qui fait l'objet du présent bail à construction ;

Ouvrage Social : désigne la partie du Programme de Construction comprenant les logements étudiants sociaux ainsi que les locaux de services affectés à cet ouvrage, ainsi que l'ensemble des équipements photovoltaïques en toiture des bâtiments de l'Ouvrage Social ;

Ouvrage VILOGIA : désigne la partie du Programme de Construction comprenant l'Ouvrage Social, les Commerces, ainsi que l'ensemble des équipements photovoltaïques des Ouvrages CROUS. Etant ici précisé que l'ouvrage VILOGIA donne lieu à la signature d'un autre bail à construction, totalement distinct du présent Bail, de sorte que le présent Bail ne fait pas partie d'un groupe de contrats au sens de l'article 1186 alinéa 2 du code civil.

Partie(s) : désigne, au pluriel, ensemble le Bailleur et le Preneur et, au singulier, le Bailleur ou le Preneur ;

Preneur : désigne la société **LINKCITY SUD-EST**, dont la comparution figure ci-dessus à l'Article 1.2 ;

Programme de Construction ou **Part Valorisée** : désigne le programme de travaux de construction proposé par le Preneur au Bailleur sur les Biens Immobiliers, lequel est détaillé à l'Article 4.5., comprenant l'Ouvrage Libre et l'Ouvrage VILOGIA ;

Projet : désigne le projet global que le Preneur entend réaliser comprenant (i) la Part Valorisée et (ii) les Ouvrages CROUS, lequel est détaillé à l'Article 4.3 ;

Promesse ou **Promesse de BAC** : désigne la promesse de Bail à Construction régularisée entre les Parties le [• •], préalablement au Présent Acte ;

Surface de Plancher ou **SDP** : ces termes, indifféremment employés, désignent la surface de plancher telle que définie par les articles L.111-14 et R.111-22 du Code de l'urbanisme à ce jour en vigueur ;

Terrains : ces termes désignent ensemble les Biens Immobiliers ainsi que les terrains objet du Marché de Partenariat ;

Terrasse Haute : ces termes désignent les Biens plus amplement désignés à l'Article 7.

Traverse Basse : ces termes désignent les Biens plus amplement désignés à l'Article 7 ;

Volume « parking » Terrasse Haute : désigne le Volume dont la désignation figure sous l'Article 7, constituant un Volume immobilier destiné à accueillir un ensemble de parkings, formant partie des ouvrages constituant le Programme de Construction du Preneur.

Il est précisé que cette liste de définitions n'est pas limitative, et que d'autres termes pourront être précisément définis dans le corps du présent Acte, ces définitions ayant alors la même force contractuelle.

3.2. FORME DES ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS

Les engagements souscrits, les garanties conférées et les déclarations faites à l'Acte Authentique de Bail à Construction seront toujours indiqués comme émanant directement des Parties, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

3.3. INTERPRETATIONS

Sauf si le contexte en requiert autrement, les titres attribués aux Articles de l'Acte n'ont pour objet que d'en faciliter la lecture et ne sauraient en limiter la teneur ou l'étendue. Toute référence faite à un article ou à une annexe se comprend comme référence faite à un Article du Bail, sauf précision contraire expresse.

De plus, l'emploi des expressions "notamment", "y compris", "en particulier" ou de toute expression similaire ne saurait être interprété que comme ayant pour objet d'introduire un exemple illustrant le concept considéré et non comme attribuant un caractère exhaustif à l'énumération qui suit.

A compter des Présentes, les relations entre les Parties seront régies par les stipulations du présent Acte Authentique de Bail à Construction. Il est précisé que s'il existe des contradictions entre les stipulations de la Promesse et de l'Acte Authentique de Bail à Construction, les stipulations de ce dernier prévaudront.

Il est convenu entre les Parties que les stipulations de l'Acte font expressément novation à tout accord ou convention quelconque qui pourrait résulter, notamment, d'échanges de courriers antérieurs à la signature de la Promesse.

4. EXPOSE

Les Parties sont convenues que les stipulations contenues dans le présent exposé font partie intégrante de l'Acte, comme formant un tout indivisible et indissociable de leurs conventions et qu'elles ont la même force obligatoire.

4.1. DEVOIR GENERAL D'INFORMATION PRECONTRACTUEL ET PRINCIPE GENERAL DE BONNE FOI

A titre liminaire, le Notaire soussigné rappelle aux Parties leurs obligations, telles qu'édictées par les articles 1104 et 1112-1 du Code civil ci-après littéralement rapportés :

Article 1104 du Code civil :

"Les contrats doivent être négociés, formés et exécutés de bonne foi. Cette disposition est d'ordre public."

Article 1112-1 du Code civil :

"Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant. Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.

Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.

Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.

Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants."

Les Parties déclarent :

- qu'en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, les négociations qui ont précédé la conclusion du présent Bail à construction ont été menées de bonne foi et que ce contrat a été formé de bonne foi entre elles ;

- que le Bail à construction constitue un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 du Code civil et s'engagent à exécuter ledit Bail de bonne foi ;

- que toutes les informations dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre Partie lui ont été révélées ;

- et que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

4.2. CONTEXTE DE L'OPERATION

4.2.1 LE PROJET DU BAILLEUR

Le Centre Régional des Œuvres Universitaires et Scolaires de Lyon est un établissement public doté de la personnalité civile et de l'autonomie financière, placé sous la tutelle du ministre chargé de l'enseignement supérieur, régi par les dispositions des articles L. 822-3 et suivants du Code de l'éducation.

Conscient de la pénurie de logements, alors même que le nombre d'étudiants s'accroît chaque année dans l'agglomération lyonnaise, le CROUS et ses partenaires ont décidé de lancer un vaste projet immobilier sur le campus « Porte des Alpes ».

Le campus Porte des Alpes est localisé sur les communes de BRON et de SAINT-PRIEST, au sud-est de la métropole lyonnaise. Il accueille aujourd'hui environ 16 000 personnes, dont 15 300 étudiants. La population est composée d'étudiants, d'enseignants, d'enseignants-chercheurs et du personnel administratif et technique de l'Université Lumière Lyon 2.

Depuis 2017, le campus fait l'objet d'un projet de redéveloppement basé sur une ingénierie de pilotage de projet partenariale et sur une programmation stratégique et prospective, qui s'incarne dans le plan guide des transformations du campus validé en mars 2017 par le Comité de Pilotage.

Il porte les objectifs suivants :

Ancrer le site universitaire dans le paysage pour affirmer son identité de « campus nature »

Offrir un cadre de vie renouvelé aux usagers du site universitaire pour faire basculer son image vers un « campus habité ».

La présente opération des logements traduit les objectifs et ambitions du redéveloppement du campus et s'inscrit dans un projet plus vaste d'amélioration de la qualité de vie étudiante et de promotion sociale, portée fortement par l'ensemble des acteurs de l'enseignement supérieur lyonnais et stéphanois et notamment par le CROUS et la ComUE « Université de Lyon ».

4.2.2. PROPRIÉTÉ DES TERRAINS - CONVENTION DE MISE À DISPOSITION PAR L'ÉTAT

Afin de pouvoir réaliser le Projet susvisé, le Bailleur a demandé à l'ÉTAT de mettre à sa disposition les terrains nécessaires à la réalisation du Projet sis avenue de l'Europe à Bron (69500) et à Saint-Priest (69800), et rue Paul Langevin à Saint-Priest (69800).

Une convention d'utilisation, conclue dans le cadre des dispositions des articles R.2313-1 à R.2313-5 du Code général de la propriété des personnes publiques, a été consentie par l'ÉTAT au profit du CROUS, Bailleur, le 24 octobre 2023.

La teneur de cette convention est la suivante :

Article 1^{er}

Objet de la convention

La présente convention, conclue dans le cadre des dispositions des articles R.2313-1 à R.2313-5 du Code général de la propriété des personnes publiques, a pour objet de mettre à la disposition de l'utilisateur pour les besoins de ses missions l'immeuble désigné à l'article 2 selon les modalités fixées par les articles suivants. Cette mise à disposition est destinée à permettre au CROUS de Lyon Saint-Étienne de signer un marché de partenariat et des baux à construction avec des opérateurs privés dans le cadre d'une opération de création de logements étudiants sur le campus Porte des Alpes.

Article 2

Désignation de l'immeuble

Terrains appartenant à l'État, d'une superficie totale de 14 182 m², constitués par les parcelles cadastrées et situées à :

- Bron (69500) : C2244 (833 m²), C2245 (1 613 m²), C2246 (1 721 m²), C2247 (737 m²), C2251 (136 m²), C2252 (198 m²), C2253 (118 m²), C2254 (30 m²), C2257 (242 m²), C2258 (438 m²), C2261 (35 m²), C2263 (385 m²) et C2264 (146 m²),
- Saint-Priest (69800) : AB256 (2 m²), AB295 (1 601 m²), AB312 (54 m²), AB314 (233 m²), AI161 (1 385 m²), AI162 (143 m²), AI172 (1 065 m²), AI173 (1 747 m²), AI174 (20 m²), AI176 (742 m²), AI177 (545 m²), AI178 (6 m²) et AI179 (7 m²).

Ces terrains sont identifiés dans Chorus RE-Fx sous les numéros :

- 170582/524596/162 pour les parcelles situées à Bron (69500),
- 170582/395159/159 pour les parcelles situées à Saint-Priest (69800).

Sauf prescription contraire, les dispositions de la présente convention s'appliquent automatiquement aux constructions nouvelles qui viendraient à être édifiées sur la dépendance domaniale désignée ci-dessus. Le propriétaire est informé de la réalisation de toute nouvelle construction, toute dégradation ou usure inhabituelle.

Article 3

Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une durée de 72 années entières et consécutives qui commence le 3 août 2023, date à laquelle les terrains sont mis à la disposition de l'utilisateur.

La convention prend fin dans les conditions prévues à l'article 14.

Article 4

État des lieux

Sans objet.

Article 5

Ratio d'occupation

Sans objet.

Article 6

Étendue des pouvoirs de l'utilisateur

6.1. L'usage de l'immeuble objet de la présente convention est strictement réservé au service désigné à l'article 1^{er} et pour l'objet mentionné au même article.

6.2. L'utilisateur peut délivrer un titre d'occupation à des tiers pendant la durée de la présente convention, y compris des titres d'occupation constitutifs de droits réels, dans le respect des règles du Code général de la propriété des personnes publiques. L'objet du titre d'occupation devra être conforme à l'utilisation de l'immeuble désigné à l'article 2 de la présente convention. Préalablement à sa délivrance, l'utilisateur en informe le propriétaire.

6.3. L'ensemble des titres d'occupation en cours relatifs à l'immeuble désigné à l'article 2, délivrés antérieurement à la conclusion de la convention, est porté à la connaissance du propriétaire.

Article 7

Impôts et taxes

L'utilisateur acquitte l'ensemble des taxes et contributions afférentes à l'immeuble qui fait l'objet de la présente convention.

Article 8

Responsabilité

L'utilisateur assume, sous le contrôle du propriétaire, l'ensemble des responsabilités, notamment les contrôles réglementaires, afférentes à l'immeuble désigné à l'article 2 pour la durée de la présente convention.

Article 9

Entretien

L'utilisateur supporte l'ensemble des dépenses d'entretien courant et de petites réparations relatives à l'immeuble désigné à l'article 2.

Ces travaux s'inscrivent dans une programmation pluriannuelle prévue par l'utilisateur. Le propriétaire est susceptible d'en demander communication à tout moment.

La réalisation des dépenses d'entretien mentionnées à la charte de gestion (1) du Compte d'affectation spéciale « Gestion du patrimoine immobilier de l'État » régi par l'article 47 de la loi de finances pour 2006 modifié, à la charge du propriétaire, est confiée à l'utilisateur qui les effectue, sous sa responsabilité, pour le compte du propriétaire :

- avec les dotations du Compte d'affectation spéciale « Gestion du patrimoine immobilier de l'État » dans le cadre de la programmation annuelle établie par le responsable du budget opérationnel de programme ministériel ou régional compétent ;*
- avec les dotations inscrites sur son budget.*

Lorsque l'immeuble désigné à l'article 2 est libéré, les dépenses de gardiennage, d'entretien et de mise en sécurité sont assurées par l'utilisateur pendant une durée d'un an qui débute à compter de la date de réception de la décision d'inutilité par le service local du Domaine. Dans le cas où la décision d'inutilité serait prononcée avant la libération de l'immeuble, le délai d'un an commencera à courir à compter de la date effective de libération totale de celui-ci obligatoirement portée sans délai à la connaissance du service local du Domaine par l'utilisateur.

Afin de permettre le respect des objectifs fixés dans le cadre de la transition écologique pour les bâtiments publics, une annexe pourra être jointe à la présente convention, visant à déterminer les droits et obligations respectifs du propriétaire et de l'utilisateur en la matière et les conséquences qui en résulteraient.

(1) La charte de gestion du Compte d'affectation spéciale « Gestion du patrimoine immobilier de l'État » est disponible sur le portail de l'immobilier de l'État.

Article 10

Objectifs d'amélioration de la performance immobilière

Sans objet.

Article 11

Coût d'occupation domaniale hors charges

Sans objet.

Article 12

Contrôle des conditions d'occupation

Le propriétaire s'assure périodiquement des conditions dans lesquelles est entretenu et utilisé l'immeuble remis à l'utilisateur. Dans le cadre des objectifs poursuivis au titre de la Politique immobilière de l'État, il vérifie notamment :

- L'état d'entretien général de l'immeuble ;*

- Les conditions d'occupation et notamment si l'ensemble des surfaces est toujours utile à l'utilisateur pour la réalisation de ses missions.

Le contrôle aboutira à la délivrance par le propriétaire :

- D'un procès-verbal de conformité si le contrôle valide les termes de la présente convention ;
- D'un avis réservé lorsque les engagements de la convention ne sont pas respectés.

L'avis réservé engage l'utilisateur de l'immeuble à rechercher et entreprendre les améliorations attendues en concertation avec le propriétaire. Dans un délai de 12 mois à compter de la date de notification de l'avis réservé, le propriétaire convient d'une nouvelle visite avec l'utilisateur. Lors de cette visite, le propriétaire s'assure que l'utilisateur a bien mis en œuvre les diligences attendues. A l'issue de ce délai, si l'utilisateur ne s'est pas conformé aux objectifs fixés au préalable avec le propriétaire, la Préfète pourra prendre des sanctions pouvant aboutir à la résiliation de la présente convention.

En cas d'évolutions ou incohérences constatées entre les termes de la présente convention et le résultat émanant d'un contrôle de l'immeuble, une régularisation est systématiquement opérée par voie d'avenant.

Article 13

Inventaire

Sans objet.

Article 14

Terme de la convention

14.1. Terme de la convention :

La présente convention prend fin de plein droit le 2 août 2095.

Elle prend également fin lorsque la cession de l'immeuble a été décidée, selon les règles prévues par le Code général de la propriété des personnes publiques.

14.2. Résiliation anticipée de la convention :

La convention peut être résiliée avant le terme prévu :

- a) En cas de non-respect par l'utilisateur de l'une de ses obligations ou de l'un de ses engagements ;
- b) Lorsque l'intérêt public, tel qu'il est déclaré par la préfète dans une lettre adressée aux signataires de la présente convention, l'exige ;
- c) Lors de la mise en œuvre par la Préfète de la stratégie immobilière élaborée au niveau régional dans le SDIR ;
- d) Lorsque le maintien dans les lieux est incompatible avec le SPSI d'administration centrale ou d'opérateur validé par le ministre ou en l'absence prolongée d'élaboration d'un SPSI ;
- e) A l'initiative de l'utilisateur, après acceptation par le propriétaire, moyennant le respect d'un préavis de six mois sauf en cas d'urgence, adressé aux signataires de la présente convention ;

La résiliation est, dans tous les cas, prononcée par la Préfète. (1)

(1) La résiliation est prononcée par le ministre chargé du Domaine lorsque la convention d'utilisation porte sur un immeuble intéressant une administration centrale ou lorsqu'il s'agit d'une opération de caractère confidentiel intéressant la défense nationale.

Il est ici précisé par le Bailleur que cette convention d'utilisation ne comporte pas l'annexe visée en fin d'article 9 destinée à déterminer les droits et obligations

respectifs du propriétaire et de l'utilisateur dans le but de respecter des objectifs fixés dans le cadre de la transition écologique pour les bâtiments publics.

Précision étant ici faite que la Convention d'utilisation n'a vocation qu'à régir les rapports entre l'Etat et le Bailleur.

INTERVENTION DE L'ETAT

Aux présentes est à l'instant intervenue, Madame BUCIO représentant l'ETAT, à l'effet :

- 1/ de rappeler que le CROUS intervient aux présentes au nom de l'ETAT en vertu de la convention d'utilisation signé le 24 octobre 2023,
- 2/ de confirmer que conformément à la Convention d'utilisation susvisée signée le 24 octobre 2023, l'ETAT a mis à la disposition du CROUS, depuis le 3 août 2023, les terrains objets de cette Convention d'utilisation,
- 3/ de rappeler que la présente opération intervient dans le cadre des dispositions de l'article L2233-2 du Code de la Commande Publique,
- 4/ de confirmer que le CROUS est autorisé à signer, au nom de l'ETAT, un Marché de Partenariat et des Baux à construction sur les terrains objets de cette convention d'utilisation,
- 5/ d'agréer la signature en son nom des Présentes contenant notamment Bail à construction par le CROUS à la société LINKCITY SUD-EST,
- 6/ de préciser que la Redevance profite à titre définitif au CROUS,
- 7/ de requérir, pour les besoins de la publicité foncière, la publication de la Convention d'utilisation susrappelée.

4.2.3 Le cadre de la Consultation lancée par le Bailleur

Pour la réalisation du Projet, le CROUS a choisi de recourir au marché de partenariat, en application des dispositions de l'article L. 1112-1 et du Code de la commande publique.

Conformément à l'article L. 2212-1 du Code de la commande publique, le CROUS a établi un rapport d'évaluation du mode de réalisation du projet, qui a reçu un avis favorable de la Mission d'Appui aux Financements des Infrastructures (FIN INFRA) le 22 janvier 2021 rendu en application de l'article R. 2212-7 du Code de la commande publique.

Conformément à l'article L. 2212-3 du Code de la commande publique, le CROUS a également établi une étude de soutenabilité budgétaire établie, qui a reçu un avis favorable de la Direction régionale des Finances publiques le 25 janvier 2021 rendu en application de l'article R. 2212-10 du Code de la commande publique.

Le 12 mars 2021, le conseil d'administration du CROUS a approuvé le principe du recours à un marché de partenariat pour la réalisation du Projet et a autorisé le Directeur Général du CROUS à lancer la procédure de passation correspondante, sous la forme d'un dialogue compétitif, en vue de l'attribution du marché de partenariat.

C'est dans ce contexte qu'un avis d'appel public à la concurrence n° 2021/S 055-135267 « Marché de partenariat ayant pour objet de confier une mission globale pour la construction de résidences universitaires, dont une partie valorisée, ainsi que la gestion de services associés » a été envoyé à la publication au Journal Officiel de l'Union Européenne le 15 mars 2021. Un avis rectificatif n° 2021/S 076-193566 a été envoyé à la publication au Journal Officiel de l'Union Européenne le 15 avril 2021.

L'objectif de cet appel à candidatures ayant pour objet :

- de confier à un tiers une mission globale couvrant la conception, la construction, le financement (en tout ou partie), le gros entretien-renouvellement de résidences universitaires ainsi que les services associés sur le campus Porte des Alpes de l'Université Lyon Lumière Lyon 2, sur les communes de Bron et Saint-Priest,
- ainsi qu'un volet valorisation immobilière privée sous forme d'autorisation d'occupation temporaire avec droits réels ou de bail à construction à attribuer au titulaire du Marché de Partenariat.

Il est rappelé que les obligations résultant du Marché de Partenariat ne s'appliquent qu'aux ouvrages CROUS.

4.2.4 Les caractéristiques du Projet

Le règlement de Consultation énonce en ces termes les caractéristiques du Projet :

« Le Marché doit permettre, sur une capacité constructible d'environ 19 400 m² de surfaces de plancher, la réalisation du projet suivant (le Projet) :

La construction de résidences étudiantes dont :

- o 250 places gérées par le CROUS (Logements CROUS) avec les services associés :*
 - 174 places en studios individuels, dont 7 adaptées aux personnes à mobilité réduite et 2 permettant l'accueil d'étudiants ayant un.e accompagnant.e ;*
 - 76 places en « ruches », appartements partagés pour 8 personnes disposant chacune d'une chambre avec WC et salle de bain, et partageant un espace de vie (cuisine / salon / salle à manger), dont 28 adaptées aux personnes à mobilité réduite ;*

o Sur les 12 200 m² de surface de plancher restants, la construction de logements supplémentaires gérés par d'autres opérateurs (dont une partie sociale, pour atteindre un niveau de 50 % de logement social étudiant à l'échelle de l'opération) – avec des types privilégiant les modes de vie collectifs dans le cadre d'une autorisation d'occupation temporaire du domaine public ou d'un bail à construire (la Partie Valorisée).

Les communs résidentiels de chaque résidence : halls d'entrée, espaces de travail en groupe, locaux vélo et poubelles, ainsi que les locaux techniques des résidences (local informatique, local ménage, etc.).

Des services et équipements mutualisés pour le campus : o Service du Crous : atelier, espaces modulables, bureau, salle de réunion, salle de musique et laveries o Services : commerces, espaces capables, etc.

L'ensemble de ces programmes (y compris la Partie Valorisée) s'inscrira dans le respect de la Charte pour le logement étudiant et les services du campus Porte des Alpes, élaborée par le CROUS et l'Université de Lyon, en partenariat avec notamment l'Université Lumière Lyon 2, les collectivités et les services de l'Etat. Cette charte encadre les types de logements et de services qui peuvent s'installer sur le campus. Il fait partie des documents communiqués aux entités candidates admises à participer au Dialogue. »

4.2.5 Rappel du processus de sélection du Groupement

En vue de répondre à la Candidature, les sociétés LINKCITY SUD-EST, VILOGIA et BOUYGUES BATIMENT SUD-EST se sont rapprochées et ont décidé de former entre elles un groupement momentané d'entreprises conjointes (ci-après Groupement).

Les membres du groupement ont prévu, dans le cadre d'une convention de groupement, la répartition entre eux des tâches et missions à réaliser dans le cadre du Marché. La société LINKCITY SUD-EST est en charge des missions de promotion immobilière de la partie logements CROUS et de la Partie Valorisée. Elle s'est à ce titre engagée à signer le présent bail à construction.

Conformément aux termes du règlement de consultation de la phase de dialogue, le Groupement a remis une proposition sommaire le 14 septembre 2021 puis une proposition intermédiaire le 21 décembre 2021.

En vertu du règlement de consultation de la phase d'offres finales, le Groupement a remis une Offre finale le 27 juin 2022. Après analyse et classement des offres reçues, le Bailleur a désigné le Groupement « titulaire pressenti » suivant courrier en date du 27 octobre 2022.

A l'issue de la période de perfectionnement et de mise au point avec le Bailleur, le Conseil d'administration du CROUS a accepté en date du 16 octobre 2023, l'Offre du Groupement actualisée au regard des éléments complémentaires remis par le Groupement lors de la phase de perfectionnement visés ci-après à l'Article 4.5., les conditions du Marché de Partenariat ainsi que de la Promesse de Bail à construction et Monsieur le Ministre chargé du budget et Monsieur le Ministre chargé de l'Enseignement supérieur et de la recherche ont autorisé suivant arrêté en date du [• •] 2023, le Bailleur à signer le présent Bail à construction avec le Preneur.

4.3. PRESENTATION DU PROJET DU GROUPEMENT

Le Projet du Groupement dénommé « Maison Collective » présenté dans le cadre de son Offre en juin 2022, consiste en la réalisation de constructions à destination principale de résidences étudiantes, de commerces et de services, développant une Surface de Plancher totale de 19.400 m² environ, décomposée comme suit :

-Résidences étudiantes gérées par le CROUS, comprenant des services et équipements mutualisés (laveries, atelier de jardinage et de bricolage, salle de musique, salles de travail) destinés à tous les usagers du campus, réalisées en exécution du Marché de Partenariat ;

-Résidence étudiante sociale comprenant des espaces partagés (laverie, espace de restauration, espace de co-working, espace de fitness, espace de détente) réalisée en exécution du Bail à Construction ;

-Résidences étudiantes (non sociales) comprenant des espaces partagés (espace de coworking, cuisine partagée, espaces détente, salle de fitness, roof-top) pour la plupart ouverts et accessibles aux autres étudiants du campus, réalisées en exécution du Bail à Construction.

4.4. MONTAGE JURIDIQUE ENVISAGE PAR LE GROUPEMENT

Aux termes de son Offre, le Groupement s'est engagé :

-Au titre du Marché de Partenariat, à prendre la responsabilité de la conception, de la construction, du financement (en tout ou partie), du gros entretien-renouvellement des Ouvrages CROUS ainsi que les services associés ;

-Au titre du Bail à construction, à édifier le Programme de Construction et à céder dans un second temps en l'état futur d'achèvement ledit Programme de Construction et les droits résultants du Bail à Construction au profit :

- (i) de la société Vilogia s'agissant de l'Ouvrage VILOGIA,
- (ii) de la société dénommée KLEY REGION 2021 IMMOBILIER ou toute société contrôlée au sens des articles L. 233-1 et suivants du Code de commerce par ladite société, s'agissant de l'Ouvrage Libre.

Chacune de ces deux sociétés devant s'engager dans ce cadre à en assumer la gestion par la suite dans le cadre de l'acte contenant vente en l'état futur d'achèvement et cession des droits réels détenus par le Preneur au titre du Bail à construction qui lui sera consenti par le Bailleur.

A cet égard, il est précisé que le Preneur en qualité de maître d'ouvrage restera tenu tant à l'égard des acquéreurs en l'état futur d'achèvement qu'à l'égard du Bailleur de la parfaite exécution des obligations incombant au Preneur par application des dispositions du Bail à Construction jusqu'à la livraison du Programme de Construction, et pendant la durée de la garantie de parfait achèvement.

En tant que de besoin, il est rappelé, conformément aux termes de la Promesse, que pour les seuls besoins de la conclusion des ventes en l'état futur d'achèvement précitées, seront régularisés ce jour, concomitamment, deux actes authentiques distincts de bail à construction, l'un objet des Présentes, portant sur l'Ouvrage Libre et l'autre portant sur l'Ouvrage VILOGIA.

Divisions en volumes

Installations photovoltaïques

Compte tenu des prescriptions du plan local d'urbanisme applicable aux Terrains, il est ici précisé que le Preneur a pour ambition de réaliser ou faire réaliser des centrales photovoltaïques dont les panneaux se trouveront en toiture de l'ensemble des bâtiments du Projet. A cet effet, le Preneur envisage de conclure un contrat, le cas échéant constitutif de droits réels, au profit d'un tiers investisseur.

Dans ce cadre, les Parties sont d'ores et déjà convenues de recourir à plusieurs divisions en volumes afin de distinguer les parties de l'Ouvrage VILOGIA et des Ouvrages CROUS correspondant aux résidences étudiantes et le cas échéant aux commerces (hors installations photovoltaïques), de celles correspondant aux installations photovoltaïques.

Tunnel du tramway

De même, en raison de la présence d'un tunnel pour le passage du tramway en sous-sol de la Terrasse Haute, les Parties sont convenues de recourir à deux divisions en volumes afin de distinguer les parties de l'Ouvrage Libre, et de l'Ouvrage VILOGIA, du tunnel et des installations qui sont dédiées au tunnel du tramway.

4.5. PARTIE VALORISEE : CONSTRUCTION DU PROGRAMME DE CONSTRUCTION

Le Preneur s'engage à faire édifier sur les Biens Immobiliers, tels que ci-après désignés à l'Article 7, savoir :

L'Ouvrage Libre, lequel comprendra :

- une **résidence étudiante** composée de **trois cent quarante-deux (342)** unités d'habitation ainsi réparties :

- . trois cent trois (303) studios,
- . dix-sept (17) studios pour personne à mobilité réduite,
- . dix (10) appartements de type « T2 »,
- . quatre (4) appartements de type « T3 »,
- . six (6) appartements de 4 chambres, de type « T5 »,
- . deux (2) appartements de 5 chambres de type « T6 »,
- . des espaces partagés (espace de coworking, cuisine partagée, espaces détente, salle de fitness, roof-top)

- et un **parc de stationnement** comprenant 35 emplacements de stationnement.

Le Preneur s'engage à réaliser son Programme de Construction conformément aux documents suivants :

Le Preneur s'engage à réaliser son Programme de Construction conformément aux documents de l'acte de VEFA : la consistance et les caractéristiques techniques des Ouvrages, considérés en leur état futur d'achèvement sont définis (i) par les Documents Contractuels et (ii) les dossiers de demande des Permis de Construire visés aux Articles 10.1.1, 10.1.2 et 10.1.3 de l'acte de VEFA.

Le Preneur atteste que les documents ci-dessus ne sont pas en contradiction avec les engagements qu'il a pris au titre de l'article 31 du Marché de Partenariat, à savoir que le Programme de Construction doit respecter le programme fonctionnel du Marché de Partenariat (cf. annexe 12.6 du Marché de Partenariat), et/ou qu'il ne diminue pas substantiellement la qualité des ouvrages (cf. annexe 12.7 du Marché de Partenariat). Dans le cas contraire, Le Preneur, soit la société LINKCITY SUD-EST, en assumerait l'entière responsabilité. Etant précisé que seule ladite société porte cet engagement et qu'en aucun cas la société KLEY REGION 2021 IMMOBILIER, ainsi que ses éventuels ayants droit, ne pourront être recherché à ce titre.

4.6. ETATS DESCRIPTIFS DE DIVISION EN VOLUMES (EDDV)

Dans le cadre du Projet, pour permettre la désignation exacte des Biens objet des différents contrats, il est apparu nécessaire de créer **cinq divisions en Volumes**, sur le parcellaire du Projet.

Les assiettes foncières de ces divisions en volumes sont les suivantes :

EDDV 1 (Traverse Basse) :

Etat descriptif de division en volumes intitulé « EDDV 1 »

L'assiette foncière objet de l'EDDV est constituée des parcelles suivantes :

Commune	Section	Numéro	EDDV	Volumes	Destination
Bron	C	2244	OUI	Commerces	Vilogia (BAC)
Bron	C	2251		Toiture	Vilogia (BAC)
Bron	C	2257		Surplus	Vilogia (MP)

Etant précisé que le surplus foncier du premier lot Traverse Basse, hors division volumétrique est le suivant :

Commune	Section	Numéro	EDDV	Volumes	Destination
Bron	C	2245	NON	NON	Kley (BAC)
Bron	C	2252			

Bron	C	2258			
------	---	------	--	--	--

EDDV 2 (Traverse Basse) :

Etat descriptif de division en volumes intitulé « EDDV 2 »

L'assiette foncière objet de l'EDDV est constituée des parcelles suivantes :

Commune	Section	Numéro	EDDV	Volumes	Destination
Bron	C	2246	OUI	Commerces	Vilogia (BAC)
Bron	C	2253		Toiture	Vilogia (BAC)
Bron	C	2261		Surplus	Vilogia (MP)
Bron	C	2263			

Etant précisé que le surplus foncier du deuxième lot Traverse Basse, hors division volumétrique est le suivant :

Commune	Section	Numéro	EDDV	Volumes	Destination
Bron	C	2247	NON	NON	Kley (BAC)
Bron	C	2254			
Bron	C	2264			
St Priest	AB	256			
St Priest	AB	295			
St Priest	AB	312			
St Priest	AB	314			

EDDV 3, 4 et 5 (Terrasse Haute) :

Il sera établi **trois EDDV** sur les emprises foncières suivantes :

a) Etat descriptif de division en volumes intitulé « EDDV 3 parking/tunnel »

L'assiette foncière objet de l'EDDV est constituée de la parcelle suivante :

Commune	Section	Numéro	EDDV	Volumes	Destination
St Priest	AI	172	OUI	Tunnel	Crous (CDU)
				Parking	Kley (BAC)

b) Etat descriptif de division en volumes intitulé « EDDV 4 logements/tunnel »

L'assiette foncière objet de l'EDDV est constituée de la parcelle suivante :

Commune	Section	Numéro	EDDV	Volumes	Destination
St Priest	AI	173	OUI	Tunnel	Crous (CDU)
St Priest	AI	176		Logements	Vilogia (BAC)

c) Etat descriptif de division en volumes « EDDV 5 Crous/Terrasse Haute »

L'assiette foncière objet de l'EDDV est constituée de la parcelle suivante :

Commune	Section	Numéro	EDDV	Volume	Destination
St Priest	AI	161	OUI	Toiture	Vilogia (BAC)
St Priest	AI	177		Surplus	Vilogia (MP)

Ces états descriptifs de division ont fait l'objet d'un acte reçu par Maître [••], notaire à [••], le [••], dont une copie authentique sera publiée au Service de la Publicité de Lyon 3^{ème} bureau, avant ou en même temps que les présentes.

Il est ici précisé que le présent Acte ne portera que sur l'un des Volumes issu de la volumétrie 3.

4.7. CESSION

Ainsi qu'il est dit ci-dessus, le Preneur entend céder les droits qu'il acquiert aux termes du présent Bail à construction, et les futures constructions, sous la forme d'une Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA), au profit de la société VILOGIA ou à la société The Boost Society Group (l'Acquéreur en VEFA).

Le Bailleur est donc informé de ce que l'Acquéreur en VEFA prendra la qualité de Preneur à bail à compter de la date de Prise de Possession.

Le Preneur, en qualité de Maître d'Ouvrage, restera tenu, tant à l'égard de l'Acquéreur en VEFA, qu'à l'égard du Bailleur, de la parfaite exécution des obligations lui incombant par application des dispositions du présent Bail jusqu'à la livraison des Locaux Loués puis jusqu'à la levée des réserves et pendant la durée de la garantie de parfait achèvement.

Le Preneur déclare, qu'aux termes de la VEFA qui lui sera consentie, dont une copie du projet demeure ci-annexée, mandat lui sera donné de l'Acquéreur en VEFA pour satisfaire auxdites obligations.

Le Bailleur renonce en conséquence à tout recours pour ce motif contre les acquéreurs.

Annexe n°3. **PROJET DE L'ACTE DE VEFA/COPIE DE L'ACTE DE VEFA**

4.8. DOSSIER D'INFORMATIONS

Les Parties précisent que préalablement aux Présentes, le Preneur :

- a été admis à visiter les Biens Immobiliers et a pu effectuer toutes les visites qu'il a estimé nécessaires, éventuellement accompagné de conseils choisis par lui ;

- et a eu accès au Dossier d'Informations mis à sa disposition et à celle de ses conseils par le Bailleur depuis le 19 mai 2023.

Dans ce cadre, le Preneur et ses conseils ont eu la faculté de poser diverses questions et de solliciter des documents ou renseignements complémentaires eu égard aux caractéristiques du Projet du Preneur.

Le détail des pièces versées au Dossier d'Informations sous forme d'un sommaire est demeuré annexé aux Présentes.

Annexe n°4. **SOMMAIRE DOSSIER D'INFORMATIONS**

Le Bailleur déclare que le Dossier d'Informations a été constitué de bonne foi par ses soins afin de permettre au Preneur (i) de réaliser ses propres investigations et (ii) d'apprécier ainsi la situation des Biens Immobiliers. Le Bailleur précise que l'étude approfondie des Biens Immobiliers que le Preneur a effectué et/ou fait effectuer par

ses conseils a constitué pour lui un élément déterminant de son choix de lui consentir le Bail à Construction sur les Biens Immobiliers.

Le Preneur reconnaît :

- qu'il a pu procéder à toutes visites qu'il a jugé nécessaires afin de se rendre compte par lui-même de l'état des Biens Immobiliers ;

- qu'il a pu, aidé de ses conseils, procéder à une étude complète et approfondie de la situation des Biens Immobiliers et ce, a) tant par la consultation et l'analyse des documents composant le Dossier d'Informations mis à sa disposition depuis le 19 mai 2023, β) que par la consultation des documents remis ou récupérés par ses propres conseils dans le cadre de leurs analyses et investigations ;

- qu'il a pu, aidé de ses conseils, poser des questions auxquelles il lui a été répondu par le Bailleur en toute bonne foi, afin de permettre au Preneur d'apprécier au mieux la situation des Biens Immobiliers. Il est ici précisé que le Bailleur ne donne aucune garantie et ne saurait en aucune manière engager sa responsabilité s'agissant des avis, opinions, analyses, interprétations établis par des tiers qu'il a pu être amené à donner ou transmettre au Preneur dans le cadre de la transmission des documents du Dossier d'Informations ou du processus des questions/réponses, le Preneur étant assisté de conseils pour l'analyse des avis ou éléments factuels desdits tiers qui lui ont été communiqués à cette occasion ;

- qu'il a pu ainsi apprécier, à sa satisfaction, la situation des Biens Immobiliers eu égard à son projet et qu'il a pris en considération le résultat de ses investigations dans la détermination des charges et conditions du Bail à Construction.

En outre, il est précisé que le Bailleur ne garantit pas le contenu des divers rapports ou documents établis par des tiers et faisant partie du Dossier d'Informations, ceux-ci ayant été faits sous la seule responsabilité des tiers qui les ont établis, ce que le Preneur reconnaît.

Par conséquent, le Preneur ne pourra en aucune circonstance rechercher le Bailleur ou exercer un quelconque recours à l'encontre de celui-ci, en relation avec les rapports ou documents établis par des tiers et contenus dans le Dossier d'Informations.

4.9. NATURE DE L'ENGAGEMENT DES PARTIES

Les Parties acceptent d'assumer les risques résultant de la survenance de circonstances imprévisibles et renoncent expressément à demander une renégociation des termes et conditions de l'Acte Authentique de Bail à construction ou la résolution dudit Acte, dans les conditions de l'article 1195 du Code civil, même en cas de changement de circonstances imprévisible qui rendrait l'exécution dudit Bail à construction excessivement onéreuse.

5. PROMESSE DE BAC - REALISATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES ET PREALABLES

Les Parties rappellent que les Présentes viennent en réitération des engagements pris entre le Bailleur et le Preneur aux termes d'une promesse synallagmatique de bail à construction reçue par Maître Raphaël LEONETTI notaire à PARIS 8^{ème}, avec la participation de Maître Claire MOREL-VULLIEZ, Notaire à LYON 3^{ème}, en date du [••], conclue sous diverses conditions suspensives et préalables aujourd'hui réalisées :

5.1. REALISATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES

5.1.1. Obtention des quatre permis de construire et de permis de construire modificatifs nécessaires à la réalisation de la Partie Valorisée purgés de tous recours et retrait

➤ Permis de construire délivré sous le numéro PC 069 029 23 00023 délivré le 20 juillet 2023 (Traverse Basse Lot 1 – BRON) :

Le Preneur déclare avoir obtenu par arrêté délivré par Madame la Préfète du Rhône le 20 juillet 2023, un permis de construire sur la Commune de BRON, sous le numéro 069 029 23 00023, permettant la réalisation de trois bâtiments de logements pour étudiants totalisant 5 845 m² et 196 logements étudiants (lot 1) à l'adresse suivante : 7 avenue de l'Europe, à Bron (69500).

Une copie du dossier de demande de permis de construire et de l'arrêté sont demeurées ci-annexées.

Annexe n°5. PERMIS DE CONSTRUIRE N°069 029 23 00023

Le Preneur déclare que ce permis de construire a été régulièrement affiché, depuis sa délivrance, sur le terrain, et a acquis un caractère définitif comme n'ayant fait l'objet d'aucun recours, retrait ou déféré préfectoral dans les délais à ce jour expirés.

Ces déclarations sont corroborées par les documents suivants demeurés ci-annexés :

-Pour l'affichage : procès-verbaux de constat dressés par Maître Bruno MERLIN, Huissier de Justice Associé au sein de la SARL AURAJURIS, Société titulaire d'un Office d'Huissier de Justice à LYON (69003), 264 rue Garibaldi, les 28 juillet 2023, 28 août 2023 et 2 octobre 2023.

-Pour le caractère définitif et exécutoire :
 . d'une attestation d'absence de recours établi par le greffe du Tribunal administratif de LYON en date du 12 octobre 2023,
 . d'une attestation d'absence de retrait établie par la Direction Départementale des territoires de la Préfecture du Rhône en date du 27 octobre 2023.

Annexe n°6. JUSTIFICATIF DU CARACTERE EXECUTOIRE ET DEFINITIF DU PERMIS DE CONSTRUIRE

➤ Permis de construire délivré sous le numéro PC 069 029 23 00024 délivré le 20 juillet 2023 (Traverse Basse Lot 2 – BRON) :

Le Preneur déclare avoir obtenu par arrêté délivré par Madame la Préfète du Rhône le 20 juillet 2023, un permis de construire sur la Commune de BRON, sous le numéro 069 029 23 00024, permettant la réalisation de quatre bâtiments totalisant 7547m² et 257 logements étudiants (Lot 2) à l'adresse suivante : 7 avenue de l'Europe, à Bron (69500).

Une copie du dossier de demande de permis de construire et de l'arrêté sont demeurées ci-annexées.

Annexe n°7. PERMIS DE CONSTRUIRE N°069 029 23 00024

Le Preneur déclare que ce permis de construire a été régulièrement affiché, depuis sa délivrance, sur le terrain, et a acquis un caractère définitif comme n'ayant fait l'objet d'aucun recours, retrait ou déféré préfectoral dans les délais à ce jour expirés.

Ces déclarations sont corroborées par les documents suivants demeurés ci-annexés :

-Pour l'affichage : procès-verbaux de constat dressés par Maître Bruno MERLIN, Huissier de Justice Associé au sein de la SARL AURAJURIS, Société titulaire d'un Office d'Huissier de Justice à LYON (69003), 264 rue Garibaldi, les 28 juillet 2023, 28 août 2023 et 2 octobre 2023.

-Pour le caractère définitif et exécutoire :
 . d'une attestation d'absence de recours établi par le greffe du Tribunal administratif de LYON en date du 12 octobre 2023,
 . d'une attestation d'absence de retrait établie par la Direction Départementale des territoires de la Préfecture du Rhône en date du 27 octobre 2023.

Annexe n°8. JUSTIFICATIF DU CARACTERE EXECUTOIRE ET DEFINITIF DU PERMIS DE CONSTRUIRE

➤ **Permis de construire délivré sous le numéro PC 069 290 23 00027 délivré le 20 juillet 2023 (Traverse Basse Lot 2 – SAINT-PIEST) :**

Le Preneur déclare avoir obtenu par arrêté délivré par Madame la Préfète du Rhône le 20 juillet 2023, un permis de construire sur la Commune de SAINT-PIEST, sous le numéro 069 290 23 00027, permettant la réalisation de quatre bâtiments de 257 logements étudiants (Lot 2) à l'adresse suivante : 7 avenue de l'Europe, à Saint-Priest (69800).

Une copie du dossier de demande de permis de construire et de l'arrêté sont demeurées ci-annexées.

Annexe n°9. PERMIS DE CONSTRUIRE N°069 290 23 00027

Le Preneur déclare que ce permis de construire a été régulièrement affiché, depuis sa délivrance, sur le terrain, et a acquis un caractère définitif comme n'ayant fait l'objet d'aucun recours, retrait ou déféré préfectoral dans les délais à ce jour expirés.

Ces déclarations sont corroborées par les documents suivants demeurés ci-annexés :

-Pour l'affichage : procès-verbaux de constat dressés par Maître Bruno MERLIN, Huissier de Justice Associé au sein de la SARL AURAJURIS, Société titulaire d'un Office d'Huissier de Justice à LYON (69003), 264 rue Garibaldi, les 28 juillet 2023, 28 août 2023 et 2 octobre 2023.

-Pour le caractère définitif et exécutoire :
 .d'une attestation d'absence de recours établi par le greffe du Tribunal administratif de LYON en date du 12 octobre 2023,
 .d'une attestation d'absence de retrait établie par la Direction Départementale des territoires de la Préfecture du Rhône en date du 27 octobre 2023.

Annexe n°10. JUSTIFICATIF DU CARACTERE EXECUTOIRE ET DEFINITIF DU PERMIS DE CONSTRUIRE

➤ **Permis de construire délivré sous le numéro PC 069 290 23 00028 délivré le 20 juillet 2023 (Terrasse Haute – SAINT-PRIEST) :**

Le Preneur déclare avoir obtenu par arrêté délivré par Madame la Préfète du Rhône le 20 juillet 2023, un permis de construire sur la Commune de SAINT-PRIEST, sous le numéro 069 290 23 00028, permettant la réalisation de deux bâtiments de 229 logements étudiants (Lot 3) à l'adresse suivante : 2 rue Paul Langevin à Saint-Priest (69800).

Une copie du dossier de demande de permis de construire et de l'arrêté sont demeurées ci-annexées.

Annexe n°11. PERMIS DE CONSTRUIRE N°069 290 23 00028

Le Preneur déclare que ce permis de construire a été régulièrement affiché, depuis sa délivrance, sur le terrain, et a acquis un caractère définitif comme n'ayant fait l'objet d'aucun recours, retrait ou déféré préfectoral dans les délais à ce jour expirés.

Ces déclarations sont corroborées par les documents suivants demeurés ci-annexés :

-Pour l'affichage : procès-verbaux de constat dressés par Maître Bruno MERLIN, Huissier de Justice Associé au sein de la SARL AURAJURIS, Société titulaire d'un Office d'Huissier de Justice à LYON (69003), 264 rue Garibaldi, les 28 juillet 2023, 28 août 2023 et 2 octobre 2023,

-Pour le caractère définitif et exécutoire :
 .d'une attestation d'absence de recours établi par le greffe du Tribunal administratif de LYON en date du 12 octobre 2023,
 .d'une attestation d'absence de retrait établie par la Direction Départementale des territoires de la Préfecture du Rhône en date du 27 octobre 2023.

Annexe n°12. JUSTIFICATIF DU CARACTERE EXECUTOIRE ET DEFINITIF DU PERMIS DE CONSTRUIRE

5.1.2. Obtention de l'autorisation complémentaire au titre de l'article L. 122-3 du Code de la construction et de l'habitation

Les aménagements intérieurs de l'Ouvrage Libre et de l'Ouvrage VILOGIA n'ayant pas été stabilisés au jour du dépôt des demandes de Permis de Construire par le Preneur, le Preneur a sollicité l'autorisation prévue par l'article L. 122-3 du Code de la construction et de l'habitation auprès des Communes de BRON et SAINT-PRIEST.

Il a été obtenu les autorisations suivantes :

Commune de BRON :

- La demande n°AT 69029 23 00064 déposée le 4 août 2023, concernant le bâtiment B, a fait l'objet d'un arrêté autorisant les travaux de Monsieur le Maire de BRON en date du 15 novembre 2023.

Cette autorisation est devenue définitive par suite de :
(en attente au jour de l'établissement du projet)

- La demande n°AT 69029 23 00066 déposée le 4 août 2023, concernant le bâtiment F, a fait l'objet d'un arrêté autorisant les travaux de Monsieur le Maire de BRON en date du 15 novembre 2023.

Cette autorisation est devenue définitive par suite de :
(en attente au jour de l'établissement du projet)

Commune de SAINT-PRIEST :

(en attente au jour de l'établissement du projet en ce qui concerne SAINT-PRIEST)

Annexe n°15. **AUTORISATION COMPLEMENTAIRE ERP**

5.1.3. Absence de prescription résultant de la « Loi sur l'eau »

Le Preneur déclare avoir déposé le 06 septembre 2023 auprès de la D.R.I.E.A.T, un dossier en vue de procéder à la déclaration requise en application de la Loi sur l'Eau, (articles L.214-1 et suivants du Code de l'environnement), pour la réalisation du projet de construction ayant pour assiette le Lot 03, celui-ci entrant dans le champ d'application de la rubrique 2.1.5.0 alinéa 2 (rejet d'eaux pluviales) ; lequel dossier enregistré sous le numéro DIOTA-230906-102414-119-004 et complété depuis.

La copie de ce dossier de déclaration figure au Dossier d'Informations.

La Préfecture a accusé réception du dossier en vertu d'un récépissé de dépôt du dossier de déclaration en date du 02 octobre 2023.

Le Preneur déclare que suivant courrier en date du 11 octobre 2023, la Préfecture du Rhône – Direction départementale des territoires, lui a fait part de son absence d'opposition au dossier de déclaration susvisé ;

Laquelle décision d'absence d'opposition :

- ayant fait l'objet des mesures de publicité suivantes :
 - affichage en Mairie de SAINT-PRIEST à compter du [• •] 2023, pour une durée d'un mois, ainsi qu'il résulte de [• •] ;
 - et insertion sur le site internet de la Préfecture du Rhône ;
- et n'ayant pas fait l'objet de recours et/ou de retrait à ce jour, ainsi déclaré par le Preneur.

5.1.4. Absence de nécessité d'obtenir une autorisation de dérogation aux interdictions édictées pour la conservation de sites d'intérêt géologique, d'habitats naturels, d'espèces animales ou végétales protégées et de leurs habitats

Le Preneur déclare que suivant courrier en date du 05 septembre 2023 de la Préfecture du Rhône – Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Auvergne-Rhône-Alpes, il a été informé de ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

« Monsieur,

Vous m'avez transmis, par courriel du 24 avril 2023, un dossier de prise en compte des enjeux relatifs aux milieux naturels et aux espèces protégées comportant les mesures d'évitement, de réduction et de suivis que vous vous engagez à mettre en œuvre dans le cadre du projet de construction de logements étudiants du Campus Porte des Alpes sur la commune de BRON.

Les mesures proposées seront de nature à garantir l'absence d'impact résiduel significatif sur les espèces protégées.

Dans ces conditions et sous réserve de la mise en œuvre effective des mesures proposées, une dérogation à la protection des espèces au titre de l'article L411-2 du code de l'environnement n'apparaît pas nécessaire. L'ensemble de ces mesures est rappelé en annexe du présent courrier.

Vous voudrez bien me confirmer votre plein accord au regard de ces prescriptions par retour de courrier.

Afin d'attester de la mise en place des mesures identifiées et de leur efficacité, je vous demande également de me transmettre les comptes-rendus et suivis prévus.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée. (...) »

Le Preneur déclare avoir fait part aux services préfectoraux de son accord sur les prescriptions visées au courrier ci-dessus relatée, suivant courrier de réponse en date du [• •] 2023 et s'oblige à respecter celles-ci.

Les copies des courriers précités figurent au Dossier d'Informations.

5.1.5. Viabilisation et desserte des Biens Immobiliers

[• •]

5.1.6. Désaffectation et déclassement des Biens Immobiliers

S'agissant de la désaffectation et du déclassement des Biens Immobiliers, le Bailleur déclare qu'ils ont été réalisés, préalablement au présent Acte, ainsi que cela est plus amplement rappelé ci-après à l'article 10.

5.1.7. Archéologie préventive

[• Obs : Les fouilles seront achevées le 28 novembre. L'attestation de libération des terrains sera alors sollicitée. Le délai de réponse est d'obtention est de 15 jours maxi. •]

Annexe n°16. **JUSTIFICATIF ARCHEOLOGIE PREVENTIVE**

5.1.8. Signature d'un contrat de réservation avec un opérateur portant sur l'Ouvrage Libre

[• •]

(en attente au jour de l'établissement du projet)

Annexe n°17. **COPIE CONTRAT DE RESERVATION**

5.1.9. Signature du Marché de Partenariat

Aux termes d'une délibération du CROUS en date du 16 octobre 2023, mise en ligne sur le site internet du CROUS le 19 octobre suivant, il a été décidé la signature d'un marché de partenariat et autorisation a été donné au Directeur du CROUS de signer ledit contrat.

Le projet de marché de partenariat a été également mis en ligne le 23 octobre 2023. Le Recueil des actes administratifs du CROUS est consultable à l'adresse suivante : <https://www.crous-lyon.fr/le-crous/le-crous-de-lyon/recueil-des-actes-administratifs/>

De sorte que ce marché de partenariat sous signature privée a été signé le [• •]

Ledit marché de partenariat a fait/fera l'objet des formalités de publicité suivantes :

[• •]

Observation au stade du projet :

Le Marché sera signé après avoir reçu un avis favorable des Ministres.

Le délai d'instruction légal est de 1 mois.

Le marché sera déclaré par la Crous via la plateforme de dématérialisation achapublic.com et le délai de publication au BOAMP et JOUE est de 24 à 48h. Il sera définitif 2 mois après la publication.

En cas de recours portant sur le Marché de Partenariat, le CROUS diligentera un avocat spécialisé en la matière afin de définir si le recours est justifié.

Deux hypothèses se présenteront :

Soit ledit avocat estime que le recours n'est pas fondé, alors les opérations de construction se poursuivront.

Soit ledit avocat indique que le recours est justifié et qu'il y a lieu d'arrêter le chantier, alors il sera fait application des dispositions ci-après en cas de résiliation du marché de partenariat.

Sort de la Part Valorisée en cas de Résiliation du Contrat

En cas de fin anticipée du marché de partenariat, quelles qu'en soient les causes, les Parties se rencontreront avec, le cas échéant, le cessionnaire du Bail à Construction pour définir les conséquences éventuelles de cette fin anticipée sur le Bail à Construction et plus généralement son exécution et le sort de la Part Valorisée.

Sauf si les Parties avec, le cas échéant, le cessionnaire du Bail à construction, en décident autrement, le sort de la Part Valorisée sera régi par les principes suivants :

En cas de fin anticipée du Contrat dont la prise d'effet survient à compter de la date de purge des délais et voies de recours et de retrait à l'encontre des Autorisations Administratives nécessaires aux Ouvrages CROUS et à la Part Valorisée ou à l'exécution du Bail à Construction et avant la Date Effective de Mise à Disposition des Ouvrages CROUS :

Les Autorisations Administratives obtenues étant communes aux ouvrages CROUS et à la Part Valorisée, le titulaire du Bail à Construction, dans un délai d'un (1) mois à partir de la date de notification de la décision de résiliation du marché de partenariat, justifiera de la nécessité d'obtenir de nouvelles Autorisations Administratives pour la seule Part Valorisée.

Dans le cas où des nouvelles Autorisations Administratives ne seraient pas nécessaires, le titulaire du Bail à Construction poursuivra la réalisation la Part Valorisée.

Dans le cas où des nouvelles Autorisations Administratives seraient nécessaires et que celles-ci seraient obtenues par le titulaire du Bail à Construction, la fin anticipée du Contrat n'aura pas d'effet sur la poursuite de la Part Valorisée.

Dans le cas où des nouvelles Autorisations Administratives seraient nécessaires et que, en raison d'une faute caractérisée du titulaire du Bail à Construction, celles-ci ne seraient pas obtenues par le titulaire du Bail à Construction, le Bail à Construction sera résilié.

Dans le cas où des nouvelles Autorisations Administratives seraient nécessaires et que celles-ci ne seraient pas obtenues pour une raison non imputable au titulaire du Bail à Construction, le Bail à Construction sera résilié.

Etant ici précisé qu'en cas de fin anticipée du Marché de partenariat prenant effet à compter de la Date Effective de Mise à Disposition des Ouvrages CROUS, la fin anticipée du marché de partenariat n'aura pas d'effet sur la poursuite de la Part Valorisée.

5.1.10. Situation hypothécaire

L'état hypothécaire en cours de validité produit par le Bailleur, et dont il sera plus amplement question ci-après, a permis de vérifier que les Biens Immobiliers ne faisaient l'objet d'aucune inscription, décision de saisie ou de commandement de saisie ou de publication susceptible de porter atteinte à la libre disposition du droit de propriété desdits Biens.

5.1.11. Origine de propriété

Conformément à ce qui sera indiqué ci-après, le Bailleur a obtenu l'ensemble des titres et documents nécessaires à l'établissement d'une origine de propriété régulière sur une période trentenaire.

5.1.12. Servitudes

L'état hypothécaire produit n'a révélé aucune autre servitude que celles visées ci-après et d'ores et déjà relatées lors de l'établissement de la Promesse.

5.2. CONDITION PREALABLE – ETAT DES TERRAINS SUITE AUX FOUILLES ARCHEOLOGIQUES

Conformément aux termes de la Promesse de bail à construction, le Bailleur a remis au Preneur un plan de récolement présentant la position exacte du périmètre des fouilles archéologiques et de son accès, la position des décaissements engendrés par la fouille archéologique et leurs profondeurs. Etant précisé que les remblaiements ont été réalisés sans compactage.

Un état des lieux contradictoire a été établi entre les Parties le [••] et est demeuré ci-annexé.

Annexe n°19. ETAT DES LIEUX

Le Preneur, qui a pu constater la remise en état des Biens Immobiliers conformément aux termes de la Promesse de BAC et dans les conditions qui précèdent, ensuite de la réalisation des fouilles archéologiques, consent expressément à la régularisation du présent Acte.

CELA DEFINI, EXPOSE ET DECLARE, il est passé au BAIL A CONSTRUCTION objet des Présentés.

BAIL A CONSTRUCTION

6. OBJET DU BAIL

Par les présentes, le BAILLEUR, donne à bail à construction, dans les termes de la loi numéro 64-1247 du 16 décembre 1964, du décret numéro 64-1323 du 24 décembre 1964 pris pour son application, et de tous les textes subséquents, au PRENEUR, ce qui est accepté par son représentant sus-dénommé, les Biens Immobiliers dont la désignation suit, aux conditions et sous les charges ci-après énoncées.

7. DESIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS

7.1. BIENS IMMOBILIERS CORRESPONDANT A LA TRAVERSE BASSE

(correspond aux quatre bâtiments en Traverse Basse)

Biens immobiliers non soumis au régime de la volumétrie

Sur les territoires des communes de **BRON (69500)** et **SAINT-PRIEST (69800)**, deux terrains d'une surface cadastrale de 2249 m² et 2803 m² qui seront identifiées au cadastre desdites communes sous les références suivantes :

➤ **Pour le premier terrain d'une superficie de 2249 m2 :**

Section	Numéro	Lieudit	Contenance cadastrale
Commune de BRON			
C	2245	Chemin de l'Isère	00ha 16a 13ca
C	2252	Avenue Pierre Mendès France	00ha 01a 98ca
C	2258	Avenue Pierre Mendès France	00ha 04a 38ca

➤ **Pour le second terrain d'une superficie de 2803 m2 :**

Section	Numéro	Lieudit	Contenance cadastrale
Commune de BRON			
C	2247	Chemin de l'Isère	00ha 07a 37ca
C	2254	Avenue Pierre Mendès France	00ha 00a 30ca
C	2264	Avenue Pierre Mendès France	00ha 01a 46ca
Commune de SAINT-PRIEST			
AB	256	Impasse de l'Hippodrome	00ha 00a 02ca
AB	295	Impasse de l'Hippodrome	00ha 16a 01ca
AB	312	Impasse de l'Hippodrome	00ha 00a 54ca
AB	314	Impasse de l'Hippodrome	00ha 02a 33ca

7.2. BIENS IMMOBILIERS CORRESPONDANT A LA TERRASSE HAUTE

BIENS IMMOBILIERS SOUMIS AU REGIME DE LA VOLUMETRIE

➤ **Désignation du terrain d'assiette de l'EDDV**

L'Ensemble Immobilier dont dépend le Volume objet des présentes a pour assiette foncière un terrain sis sur la commune de SAINT-PRIEST (69800), lieudit Rebuffert, d'une surface mesurée de 1065 m², qui est identifié au cadastre de ladite commune sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance cadastrale
Commune de SAINT-PIRIEST			
AI	172	Rebuffert	00ha 10a 65ca

Annexe n°20 . **PLAN DE DIVISION DE LA PARCELLE CADASTREE SECTION AI NUMERO 103**

Avertissement au stade du projet d'acte : la désignation exacte du volume sera établie par le Cabinet AGATE, Géomètre-Expert à VILLEURBANNE (en cours de validation)

L'EDDV établi par le Cabinet AGATE, Géomètre-Expert à VILLEURBANNE, en date du [••] (référence dossier 190320004N01 / indice [••]) a fait l'objet d'un acte reçu par Maître [••], notaire à [••], le [••], dont une copie authentique sera publiée au Service de la Publicité de Lyon 3^{ème} bureau, avant ou en même temps que les présentes.

➤ **Désignation du Volume de la Terrasse Haute**

LOT VOLUME NUMERO UN (1) – TERRAIN A BATIR

Un volume immobilier de forme irrégulière (teinte jaune) composé de fractions attenantes les unes aux autres et figurant sur les plans joints. Il comprend une partie d'un terrain à bâtir.

Il est composé de trois fractions :

- Apparaissant sur la planche no 2 :
 - Une notée **1A**, xxxxxxxx, à une altitude NGF comprise entre xxxx et xxx
 - Une notée **1B**, xxxxxxxx, à une altitude NGF comprise entre xxxx et xxx
- Apparaissant sur la planche no 3 :
 - Une notée **1C**, xxxxxxxx, à une altitude NGF comprise entre xxxx et xxx

Tel que ce Volume est matérialisé au plan référence +++++ ci-annexé.

Annexe n°21 . **PLAN DU VOLUME**

➤ **Statut juridique auquel sera soumis ce volume**

L'Ensemble Immobilier est composé :

-d'une part, du volume donné à Bail à Construction au Preneur, au sein duquel doit être réalisé une partie de l'Ouvrage Libre ;

-d'autre part, du volume comprenant l'infrastructure ainsi que les ouvrages du tramway, conservé par le CROUS, Bailleur.

Le Bailleur ne confère aucune garantie de contenance du terrain d'assiette de l'EDDV susvisé ce que le Preneur accepte ; le Bailleur subroge le Preneur dans tous les droits dont il dispose à l'encontre du géomètre-expert ayant établi lesdits plans de périmètre du terrain d'assiette de l'EDDV.

7.3.FILIATION CADASTRALE

7.3.1.Filiation immédiate des parcelles sises à BRON, cadastrées C 2245, 2247, 2252, 2254 : document d'arpentage n°4178

Il résulte d'un document d'arpentage n°4178, vérifié et numéroté en date du 27 juillet 2023, déposé auprès du service de la publicité foncière compétent, à l'appui de la publication de la vente consentie par la METROPOLE DE LYON au profit de l'ETAT reçu par Maître Marion PIERSON, notaire à VILLEURBANNE (69), le 3 août 2023, ainsi qu'il est visé ci-après au paragraphe ORIGINE DE PROPRIETE, les divisions suivantes :

DA n°4178 vérifié et numéroté le 27 juillet 2023							
Commune de BRON (029)							
Parcelle avant division				Parcelles après division			Destination finale
section	numéro	lieudit	contenance	section	numéro	contenance	
C	1930	CHEMIN DE L'ISERE	10ha91a30ca	C	2242	09ha27a74ca	ULL2
				C	2243	00ha24a35ca	ULL2
				C	2244	00ha08a33ca	CROUS / EEDV 1
				C	2245	00ha16a13ca	BC lot 1
				C	2246	00ha17a21ca	CROUS / EEDV 2
				C	2247	00ha07a37ca	BC lot 2
				C	2248	00ha90a17ca	METROPOLE
				C	1995	AV PIERRE MENDES FRANCE	00ha05a53ca
C	2250	00ha00a24ca	ULL2				
C	2251	00ha01a36ca	CROUS / EEDV 1				
C	2252	00ha01a98ca	BC lot 1				
C	2253	00ha01a18ca	CROUS / EEDV 2				
C	2254	00ha00a30ca	BC lot 2				

7.3.2.Filiation immédiate des parcelles sises à BRON, cadastrées C 2258, 2264 : document d'arpentage n°4179

Il résulte d'un document d'arpentage n°4179, vérifié et numéroté en date du 28 juillet 2023, déposé auprès du service de la publicité foncière compétent, à l'appui de la publication de la vente consentie par la METROPOLE DE LYON au profit de l'ETAT reçu par Maître Marion PIERSON, notaire à VILLEURBANNE (69), le 3 août 2023, ainsi qu'il est visé ci-après au paragraphe ORIGINE DE PROPRIETE, les divisions suivantes :

DA n°4179 vérifié et numéroté le 28 juillet 2023							
Commune de BRON (029)							

Parcelle avant division				Parcelles après division			Destination finale
sectio n	numér o	lieudit	contenance	sectio n	numér o	contenance	
C	1996	AV PIERRE MENDES FRANCE	00ha16a40c a	C	2255	00ha09a40c a	METROPOLE
				C	2256	00ha00a18c a	ULL2
				C	2257	00ha02a42c a	CROUS / EEDV 1
				C	2258	00ha04a38c a	BC lot 1
				C	2259	00ha00a02c a	METROPOLE
C	1997	AV PIERRE MENDES FRANCE	00ha03a60c a	C	2260	00ha03a25c a	METROPOLE
				C	2261	00ha00a35c a	CROUS / EEDV 2
C	1998	AV PIERRE MENDES FRANCE	00ha11a66c a	C	2262	00ha06a35c a	METROPOLE
				C	2263	00ha03a85c a	CROUS / EEDV 2
				C	2264	00ha01a46c a	BC lot 2

7.3.3.Filiation immédiate de la parcelles sise à SAINT-PRIEST, cadastrée AB 295 : document d'arpentage n°3808

Il résulte d'un document d'arpentage n°3808, vérifié et numéroté en date du 28 juillet 2023, déposé auprès du service de la publicité foncière compétent, à l'appui de la publication de la vente consentie par l'ETAT au profit de la Métropole de Lyon, reçue par le notaire soussigné, le [• début •] décembre 2023, en cours de publication auprès du Service de la Publicité Foncière, les divisions suivantes :

DA n°3808 vérifié et numéroté le 28 juillet 2023							
Commune de SAINT-PRIEST (290)							
Parcelle avant division				Parcelles après division			Destination finale
sectio n	numér o	lieudit	contenance	sectio n	numér o	contenance	
AB	46	IMP DE L'HIPPO- DROME	00ha93a47ca	AB	292	00ha66a61c a	ULL2
				AB	293	00ha00a46c a	CROUS Esp.Nat.
				AB	294	00ha10a39c a	METROPOLE
				AB	295	00ha16a01c a	BC lot 2
				AB	48	30 IMP DE L'HIPPO- DROME	00ha10a62ca
AB	52	PARILLY	00ha11a05ca	AB	297	00ha05a63c a	CROUS Esp.Nat.
				AB	298	00ha09a59c a	ULL2

				AB	299	00ha01a44c a	CROUS Esp.Nat.
				AB	300	00ha00a02c a	ULL2
AB	54	PARILLY	00ha21a51ca	AB	301	00ha21a41c a	ULL2
				AB	302	00ha00a10c a	CROUS Esp.Nat.

7.3.4.Filiation immédiate de la parcelles sise à SAINT-PRIEST, cadastrée AB 312 : document d'arpentage n°3809

Il résulte d'un document d'arpentage n°3809, vérifié et numéroté en date du 28 juillet 2023, déposé auprès du service de la publicité foncière compétent, à l'appui de la publication de la vente consentie par la METROPOLE DE LYON au profit de l'ETAT reçu par Maître Marion PIERSON, notaire à VILLEURBANNE (69), le 3 août 2023, ainsi qu'il est visé ci-après au paragraphe ORIGINE DE PROPRIETE, les divisions suivantes :

DA n°3809 vérifié et numéroté le 28 juillet 2023							
Commune de SAINT-PRIEST (290)							
Parcelle avant division				Parcelles après division			Destination finale
section	numéro	lieudit	contenance	section	numéro	contenance	
AB	99	26 IMP DE L'HIPPO-DROME	00ha08a69ca	AB	303	00ha00a45c a	ULL2
				AB	304	00ha08a24c a	CROUS Esp.Nat.
AB	100	26 IMP DE L'HIPPO-DROME	00ha08a15ca	AB	305	00ha07a27c a	ULL2
				AB	306	00ha00a88c a	CROUS Esp.Nat.
AB	169	IMP D'ALSACE	00ha63a66ca	AB	307	00ha55a10c a	ULL2
				AB	308	00ha08a56c a	CROUS Esp.Nat.
AB	171	PARILLY	00ha96a35ca	AB	309	00ha86a83c a	ULL2
				AB	310	00ha09a52c a	CROUS Esp.Nat.
AB	254	IMP DE L'HIPPO-DROME	00ha15a10ca	AB	311	00ha14a56c a	METROPOLE
				AB	312	00ha00a54c a	BC lot 2

7.3.5.Filiation immédiate de la parcelles sises à SAINT-PRIEST, cadastrée AB 314 : document d'arpentage n°3810

Il résulte d'un document d'arpentage n°3810, vérifié et numéroté en date du 28 juillet 2023, déposé auprès du service de la publicité foncière compétent, à l'appui de la publication de la vente consentie par la METROPOLE DE LYON au profit de l'ETAT reçu par Maître Marion PIERSON, notaire à VILLEURBANNE (69), le 3 août 2023, ainsi qu'il est visé ci-après au paragraphe ORIGINE DE PROPRIETE, les divisions suivantes :

DA n°3810 vérifié et numéroté le 28 juillet 2023							
Commune de SAINT-PRIEST (290)							
Parcelle avant division				Parcelles après division			Destination finale
section	numéro	lieudit	contenance	section	numéro	contenance	
AB	255	IMP DE L'HIPPO-DROME	00ha06a42ca	AB	313	00ha04a09ca	METROPOLE
				AB	314	00ha02a33ca	BC lot 2

7.3.6. Filiation immédiate de la parcelle sise à SAINT-PRIEST, cadastrée AI 172 : document d'arpentage n°3807

Il résulte d'un document d'arpentage n°3807, vérifié et numéroté en date du 25 juillet 2023, déposé auprès du service de la publicité foncière compétent, à l'appui de la publication de l'état descriptif de division en volumes portant sur la parcelle cadastrée à Saint-Priest, section AI, numéro xxxx, reçu par Maître xxxxxx, notaire à PARIS 8^{ème}, le xxx(avant le présent acte)xxx, susvisé, les divisions suivantes :

DA n°3807 vérifié et numéroté le 25 juillet 2023							
Commune de SAINT-PRIEST (290)							
SITUATION ANCIENNE Parcelle avant division				SITUATION NOUVELLE Parcelles après division			Destination
section	numéro	lieudit	contenance	section	numéro	contenance	
AI	97	REBUFFERT	00ha39a18ca	AI	160	00ha20a68ca	conservée par ETAT
				AI	161	00ha13a85ca	CDU
				AI	162	00ha01a43ca	CDU
				AI	163	00ha03a22ca	conservée par ETAT
AI	99	REBUFFERT	00ha16a01ca	AI	164	00ha12a97ca	conservée par ETAT
				AI	165	00ha01a19ca	conservée par ETAT
				AI	166	00ha01a85ca	conservée par ETAT
AI	101	REBUFFERT	00ha13a85ca	AI	167	00ha08a78ca	conservée par ETAT
				AI	168	00ha05a00ca	conservée par ETAT
				AI	169	00ha00a07ca	conservée par ETAT
AI	103	REBUFFERT	00ha61a13ca	AI	170	00ha28a54ca	conservée par ETAT
				AI	171	00ha04a27ca	conservée par ETAT
				AI	172	00ha10a65ca	CDU

				AI	173	00ha17a47ca	CDU
				AI	174	00ha00a20ca	CDU
AI	154	REBUFFERT	00ha14a86ca	AI	175	00ha01a86ca	conservée par ETAT
				AI	176	00ha07a42ca	CDU
				AI	177	00ha05a45ca	CDU
				AI	178	00ha00a06ca	CDU
				AI	179	00ha00a07ca	CDU

8. DIVISION NON CONSTITUTIVE D'UN LOTISSEMENT

Les Parties déclarent être informées des dispositions de l'article. L 442-1 du Code de l'urbanisme, aux termes desquelles : « *Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis* ».

Toutefois, l'article R442-1 dispose notamment que ne constituent pas des lotissements :

« a) *Les divisions en propriété ou en jouissance effectuées par un propriétaire au profit de personnes qui ont obtenu un permis de construire ou d'aménager portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation.*

d) *Les divisions de terrains effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R431-24. »*

Il est ici rappelé que le Preneur a obtenu plusieurs Permis de Construire valant division préalablement à la conclusion des Présentes, ainsi qu'il est rappelé ci-dessus à l'article 5.1.1.

En conséquence, et dans ces conditions, la division en jouissance à intervenir n'a pas à être précédée d'une déclaration préalable ou d'un permis d'aménager.

9. INFORMATION SUR LES LIMITES DU TERRAIN – BORNAGE

Conformément aux dispositions de l'article L 115-4 du Code de l'urbanisme, les Parties déclarent que le descriptif des Biens objets des Présentes ne résulte pas d'un bornage, que les Biens ne constituent pas un lot de lotissement et ne sont pas issus d'une division effectuée à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté ou d'un remembrement.

10. DOMANIALITE

Conformément à ce qui a été indiqué ci-avant les Biens Immobiliers objet des présentes dépendaient antérieurement du domaine public de l'Etat et étaient affectés principalement à un usage de parking, voirie et espace en herbe.

Ils faisaient l'objet d'une convention d'utilisation au profit de l'Université Lyon 2 qui a accepté une réduction de la surface mise à sa disposition par l'ETAT, suivant délibération n°2022-64 du Conseil d'Administration de l'Université Lyon 2 du 28 octobre 2022.

Le Bailleur déclare:

- que la désaffectation effective des Biens Immobiliers a été constatée par un procès-verbal de constat en date du 16 octobre 2023, établi par Maître Catherine VINCENS BOUGUEREAU, Commissaire de justice à TASSIN LA DEMI-LUNE (69160), 95 avenue de la République,
- que le déclassement des Biens a été prononcé, en application des dispositions de l'article L 2141-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, par arrêté de Madame la Préfète de la Région Rhône-Alpes-Auvergne, Préfète du Rhône, du 17 octobre 2023.

Au surplus, le Bailleur précise que cette décision de déclassement a été publiée au Recueil des Actes Administratifs le 17 octobre 2023 et qu'elle n'a fait l'objet d'aucun recours jusqu'à ce jour.

Le Bailleur confirme que la désaffectation est toujours effective à ce jour.

Une copie de l'ensemble de ces justificatifs a été portée au Dossier d'informations et est ci-annexée.

Annexe n°22. **DELIBERATION UNIVERSITE LYON 2, CONSTAT DE DESAFFECTATION, ARRETE DE DECLASSEMENT**

11. ORIGINE DE PROPRIETE

11.1. EFFET RELATIF

➤ Biens Immobiliers correspondant à la Traverse Basse Biens immobiliers non soumis au régime de la volumétrie

1°) Parcelles cadastrées à BRON C 2245, 2247

Acte administratif reçu par M. le Préfet du Rhône le 15 janvier 1970, publié au service de la publicité foncière de LYON 2, le 29 janvier 1970, volume 6403, numéro 1006.

Acte administratif reçu par M. le Préfet du Rhône le 12 mars 1970, publié au service de la publicité foncière de LYON 2, le 19 mars 1970, volume 6488, numéro 2392.

2°) Parcelles cadastrées à BRON C 2252, 2254, 2258, 2264, et à SAINT-PRIEST AB 256, 312, 314 :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Marion PIERSON, notaire à VILLEURBANNE (69), le 3 août 2023, en cours de publication au service de la publicité foncière de LYON 3.

3°) Parcelle cadastrée à SAINT-PRIEST AB 295 :

Acte administratif reçu par M. le Préfet du Rhône le 12 mars 1970, publié au service de la publicité foncière de VIENNE, le 20 mars 1970, volume 283, n°16.

➤ Biens Immobiliers correspondant à la Terrasse Haute Biens immobiliers soumis au régime de la volumétrie (EDDV 3) Parcelle cadastrée à SAINT-PRIEST AI 172 :

Acte administratif reçu par M. le Préfet du Rhône le 15 janvier 1996, publié au service de la publicité foncière de LYON 3, le 5 février 1996, volume 1996P, numéro 1023.

II est précisé que le service de la publicité foncière de LYON 2^{ème} bureau ci-dessus indiqué, a fusionné avec celui de LYON 3^{ème} bureau, auprès duquel l'acte sera déposé.

11.2. TABLEAUX DE FILIATIONS PARCELLAIRES

(insertion des tableaux de divisions parcellaires)

11.3. ORIGINE DE PROPRIETE

A/ Parcelles situées à BRON, section C, numéros 2245, 2247 (issues de C 1930) et SAINT-PRIEST, section AB numéro 295 (issue de AB 46)

L'ETAT est propriétaire des biens ci-après désignés, par suite des faits et actes suivants :

1) Partie (ancienne parcelles C 390) :

L'ETAT a acquis ledit bien, avec d'autres biens, de :

- Madame RHONE Marie-Antoinette, veuve de Monsieur OLAGNIER François Gaspard, demeurant à BRON, 27 avenue Franklin Roosevelt, née à BRON, le 20 octobre 1902,
- Monsieur OLAGNIER Marcel Joseph François, époux de Madame FERNANDEZ Marie René, demeurant à BRON, 5 avenue de Lattre de Tassigny, né à LYON 2^{ème} le 24 août 1933,

Aux termes d'un **acte administratif reçu par Monsieur le Préfet du Rhône, le 15 janvier 1970,**

Moyennant un prix principal payable dans les 3 mois suivant l'accomplissement des formalités légales ; lequel prix a été intégralement payé, ainsi que le déclare le représentant de l'ETAT aux présentes, ès qualités.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au **2^{ème} Bureau des hypothèques de LYON, le 29 janvier 1970, volume 6403, n°1006.**

2) Partie (anciennes parcelles BRON C 370-371-372-374-375-856 et SAINT-PRIEST E 374-372p-373p) :

L'ETAT a acquis ledit bien, avec d'autres biens, de :

La SOCIETE DES COURSES DE LYON, association déclarée, régie par la loi de 1901, dont le siège était à LYON (2^{ème}), 27 place Bellecour,

Aux termes d'un **acte administratif reçu par Monsieur le Préfet du Rhône, le 12 mars 1970,**

Moyennant un prix principal payable dans les 3 mois suivant l'accomplissement des formalités légales ; lequel prix a été intégralement payé, ainsi que le déclare le représentant de l'ETAT aux présentes, ès qualités.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au **2^{ème} Bureau des hypothèques de LYON, le 19 mars 1970, volume 6488, n°2392 pour les parcelles situées**

à BRON, et au bureau des hypothèques de VIENNE, le 20 mars 1970, volume 283, n°16 pour la parcelle située à SAINT-PRIEST.

**B/ Parcelles située à BRON C 2252-2254-2258-2264
et à SAINT-PRIEST AB 256-312-314**

L'ETAT a acquis ledit bien, avec d'autres biens, de :

La METROPOLE DE LYON, collectivité territoriale, à statut particulier créée en vertu de la loi n°2014-58 du 27 janvier 2014, personne morale de droit public, dont le siège est à LYON 3E ARRONDISSEMENT (69003), 20 rue du Lac, identifiée au SIREN sous le numéro 200046977.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Marion PIERSON, notaire à VILLEURBANNE, le **3 août 2023**,

Moyennant un prix principal payable conformément aux dispositions de l'article R 1212-7 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, après publication de l'acte authentique au fichier immobilier, après l'accomplissement des formalités de purge des privilèges et hypothèques inscrits, s'il en existe.

Une copie authentique dudit acte est **en cours de publication au Service de la Publicité Foncière de LYON 3**.

Nonobstant l'attribution du paiement du prix de vente, la METROPOLE DE LYON s'est désistée de l'hypothèque légale réservée au profit des vendeurs et a renoncé à l'action résolutoire prévue au Code civil.

Aux termes dudit acte, il a été précisé que la vente que celui-ci constate pouvait intervenir sans déclassement préalable, en application des dispositions de l'article L.3112-1 du Code général de la propriété des personnes publiques ci-après littéralement rapportées : « *Les biens des personnes publiques mentionnées à l'article L.1, qui relèvent de leur domaine public, peuvent être cédés à l'amiable, sans déclassement préalable, entre ces personnes publiques, lorsqu'ils sont destinés à l'exercice des compétences de la personne publique qui les acquiert et relèveront de son domaine public.* »

ORIGINE ANTERIEURE

1. Du chef de la Métropole de Lyon :

A titre liminaire, il est rappelé :

- que les parcelles sises à BRON cadastrées section C numéros 2252 et 2254 proviennent de la division de la parcelle anciennement cadastrée section C numéro **1995**,
 - que la parcelle sise à BRON cadastrée section C numéro 2258 provient de la division de la parcelle anciennement cadastrée section C numéro **1996**,
 - que la parcelle sise à BRON cadastrée section C numéro 2264 provient de la division de la parcelle anciennement cadastrée section C numéro **1998**,
 - que la parcelle sise à SAINT-PRIEST cadastrée section AB numéro 312 provient de la division de la parcelle anciennement cadastrée section AB numéro **254**,
 - que la parcelle sise à SAINT-PRIEST cadastrée section AB numéro 314 provient de la division de la parcelle anciennement cadastrée section AB numéro **255**,
- Ainsi qu'il est dit plus amplement à l'Article 9.1.3 qui précède

Les parcelles anciennement cadastrées section C numéros 1995, 1996 et 1998 et section AB numéros 254 et 255, ainsi que la parcelle cadastrée section AB numéro

256 appartenaient à la METROPOLE DE LYON par suite de l'acquisition qu'elle en avait faite de :

- La société dénommée SNC BRON AVENUE MENDES FRANCE, Société en nom collectif, au capital de 1.000 €, dont le siège est à LA MADELEINE (59110), 25 allée Vauban, identifiée au SIREN sous le numéro 487641821 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LILLE METROPOLE,

Suivant acte reçu par **Maître Jean-Claude RAVIER, notaire à ECULLY (69), le 18 novembre 2019,**

Cette acquisition a eu lieu avec d'autres parcelles, pour un prix total de 129.376,00 euros taxe à la valeur ajoutée comprise, payable suivant les règles de la comptabilité publique et entièrement versé depuis, ainsi déclaré et garanti par le représentant de la METROPOLE DE LYON dans l'acte de vente par la METROPOLE DE LYON à l'ETAT du 3 août 2023. Ledit prix n'avait pas fait l'objet d'un avis du directeur des services fiscaux, le montant de la transaction étant en dessous du seuil légal de consultation.

Audit acte, il avait été stipulé :

« Pour les parcelles sises sur la Commune de SAINT-PRIEST, un état hypothécaire délivré le 5 avril 2019 et certifié à la date du 4 avril 2019 ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Pour les parcelles sises sur la Commune de BRON, un état hypothécaire délivré le 8 avril 2019 et certifié à la date du 4 avril 2019 ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Ces deux états ont été prorogés le 25 octobre 2019. »

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de **LYON 3^{ème} bureau, le 3 décembre 2019, volume 2019P, numéro 16290.**

2. Du chef de la SNC BRON AVENUE MENDES FRANCE :

Lesdites parcelles appartenaient à la société dénommée SNC BRON AVENUE MENDES FRANCE par suite de l'acquisition faite, avec d'autres biens, de :

- L'association dénommée SOCIETE DES COURSES DE LYON, Association loi 1901 identifiée au SIREN sous le numéro 775647357, dont le siège est à BRON (69500), Hippodrome de LYON PARILLY, 12 Avenue Pierre Mendès France.

Cette association a été déclarée à la Préfecture de RHONE, le 1er juin 1943, rendue publique par insertion au Journal Officiel daté du 7 juin 1943.

Suivant acte reçu par **Maitre Jean-Claude RAVIER, notaire à ECULLY (Rhône) le 15 mai 2009,**

Moyennant le prix principal de 9.100.000,00 euros, stipulé payable :

- pour partie comptant à concurrence de 550.000,00 euros,
- et pour le surplus, soit 8.550.000,00 euros, à terme, en 6 échéances, garanties par une garantie bancaire autonome de paiement à première demande consentie par la BANQUE DE L'ECONOMIE DU COMMERCE ET DE LA MONETIQUE (BECM).

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de **LYON 3, le 5 juin 2009 volume 2009P, numéro 4834.**

Une **attestation rectificative** a été établie par ledit notaire le 25 juin 2009 et publiée au service de la publicité foncière de **LYON 3^{ème} bureau, le 17 juillet 2009, volume 2009P, numéro 6331.**

3. Du chef de l'association SOCIETE DES COURSES DE LYON

A titre liminaire, il est précisé :

- que les parcelles anciennement cadastrées section C numéros 1995, 1996 et 1998 étaient issues de la division de la parcelle anciennement cadastrée section C numéro 1944, ainsi qu'il résulte de [• •] ;

- que la parcelle anciennement cadastrée section C numéro 1944 était elle-même issue de la division de la parcelle anciennement cadastrée section C numéro 855, ainsi qu'il résulte de [• •] ;
- que la parcelle anciennement cadastrée section C numéro 855 était elle-même issue de la réunion des parcelles anciennement cadastrées section C numéros 386, 387, 388, 389 et 741, ainsi qu'il résulte de [• •] ;
- que la parcelle anciennement cadastrée section C numéro 741 était elle-même issue de la division de la parcelle anciennement cadastrée section C numéro 376, ainsi qu'il résulte de [• •] ;
- que les parcelles anciennement cadastrées section AB numéros 254 et 255 et la parcelle cadastrée section AB numéro 256 sont issues de la division de la parcelle anciennement cadastrée section AB numéro 32, ainsi qu'il résulte de [• •] ;
- que la parcelle anciennement cadastrée section AB numéro 32 était elle-même issue des parcelles anciennement cadastrées section E numéros 373 et 374, ainsi qu'il résulte de [• •] ;
- [• •]

Lesquelles parcelles anciennement cadastrées section C numéros 386, 387, 388, 389 et 376, situées à BRON et anciennement cadastrées section E numéros 373, 374 et 372, sises à SAINT-PRIEST, appartenaient à l'association dénommée « SOCIETE DES COURSES DE LYON », par suite des acquisitions suivantes qu'elle en faites avec d'autres biens, savoir :

3.1. Parcelles à BRON :

3.1.1. Pour partie (parcelle C 386) :

Cette parcelle a été acquise par la SOCIETE DES COURSES DE LYON, avec d'autres biens, de :

- Monsieur Jean Baptiste PAYET-BURIN, propriétaire et Madame Marie RAVIER, sans profession, son épouse, demeurant à BRON (69500), 172 Avenue Franklin Roosevelt.

Nés savoir :

Monsieur à LYON (69002) le 6 mai 1882,

Madame à BRON (69500) le 6 juin 1884.

Suivant acte reçu par **Maître Louis CHAINE, Notaire à LYON, le 16 septembre 1963,**

Moyennant le prix de 240.000 francs, payé comptant et quittancé aux termes de l'acte.

Audit acte il a été fait les déclarations d'usage.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de **LYON 2^{ème} bureau, le 24 octobre 1963, volume 3843, numéro 7954.**

L'état délivré sur cette formalité n'a pas été présenté au notaire soussigné.

3.1.2. Pour partie (parcelle C 387) :

Cette parcelle a été acquise par la SOCIETE DES COURSES DE LYON de :

- Madame Marie Joséphine KNECHT, sans profession, demeurant à BRON (69500), Chemin des Chasseurs, veuve de Monsieur Michel DYEN et non remariée.
Née à PARIS (75010) le 18 juillet 1882.

- Madame Jeanne Camille DYEN, sans profession, demeurant à BRON (69500), rue Jean Jaurès, veuve de Monsieur Stéphane Joseph DESCHAMP, Née à BRON (69500) le 11 juillet 1911.
- Madame Yvonne Marthe Michelle DYEN, sans profession, et Monsieur Maurice TOURNIER, son mari, demeurant à BRON, Chemin des Chasseurs, Nés savoir :
Madame à LYON (69002) le 12 août 1916,
Monsieur à PARIS (75013) le 26 août 1910.
- Monsieur Guy Philibert Michel DESCHAMP, rédacteur et Madame Eveline Marianne MONTTOYA, son épouse, demeurant à BRON (69500) 25 Rue Roger Salengro. Nés savoir :
Monsieur à LYON (69003) le 1er mars 1934,
Madame à SAIDA (Algérie) le 14 mars 1937.
- Mademoiselle Michèle Yvonne Raymonde DESCHAMP, employée de bureau, demeurant à BRON (69500), 25 Rue Roger Salengro, célibataire. Née à BRON le 24 mai 1939.
- Monsieur Christian Henri DESCHAMP, comptable, demeurant à BRON 25 Rue Roger Salengro, célibataire. Né à BRON le 10 décembre 1940.

Suivant acte reçu par **Maître Louis CHAINE, Notaire à LYON, le 8 juillet 1963**, Moyennant le prix de 100.000 francs, payé comptant et quittancé aux termes de l'acte.

Audit acte il a été fait les déclarations d'usage.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques **de LYON 2^{ème} bureau, le 12 août 1963, volume 3797, numéro 6186.**

L'état délivré sur cette formalité n'a pas été présenté au notaire soussigné.

3.1.3. Pour partie (parcelle C 388) :

Cette parcelle a été acquise par la SOCIETE DES COURSES DE LYON, avec d'autres biens, de :

- Mademoiselle Jeanne Benoitte Anne BILLON, sans profession, demeurant à BRON (69500) 16 Rue Philippe Goy, célibataire. Né à BRON le 17 octobre 1893.
- Madame Louise Jacqueline Marie Jeanne BILLON, sans profession, épouse contractuellement séparée de biens de Monsieur Jacques Emile LANDRAUD, demeurant à LYON 22 Quai Saint Vincent. Née à LYON (69003) le 10 août 1936.

Suivant acte reçu par **Maître Louis CHAINE, Notaire à LYON, le 8 mai 1964**, Moyennant le prix de 257.167,74 francs, payé comptant et quittancé aux termes de l'acte.

Audit acte il a été fait les déclarations d'usage.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de **LYON 2^{ème} bureau, le 10 juin 1964 volume 4010 numéro 4418.**

L'état délivré sur cette formalité n'a pas été présenté au notaire soussigné.

3.1.4. Pour partie (parcelle C 389) :

Cette parcelle a été acquise par la SOCIETE DES COURSES DE LYON, avec d'autres biens, de :

- Madame Jeanne Emile Marie COLAS, sans profession, demeurant à BRON (69500) 130 Avenue Franklin Roosevelt, veuve de Monsieur Léon Emmanuel René BERLIOUX, Née à BRON le 16 juillet 1893.

Suivant acte reçu par **Maître Louis CHAINE, Notaire à LYON, le 30 avril 1963**, Moyennant un prix de 276.815 francs, payé comptant et quittancé aux termes de l'acte.

Audit acte il a été fait les déclarations d'usage.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de LYON 2^{ème} bureau, le **5 juin 1963 volume 3753 numéro 4283**.
L'état délivré sur cette formalité n'a pas été présenté au notaire soussigné.

Ledit acte a été rectifié en son prix aux termes d'un **acte rectificatif reçu par Maître Louis CHAINE, Notaire à LYON, le 19 juin 1963**, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de **LYON 2^{ème} bureau, le 28 juin 1963 volume 3768 numéro 4952**.

Le prix a été porté, après arpentage à 278.278 francs ; le complément de prix a été payé et quittancé audit acte.

3.1.5. Pour le surplus (parcelle C 376) :

Cette parcelle a été acquise par la SOCIETE DES COURSES DE LYON de :

- Monsieur Clément Jean François Marie Joseph MERLIN, propriétaire, demeurant à LYON (69008) 11 Rue Bataille, époux de Madame FAVRE,
Né à BRON (69500) le 23 janvier 1898.

Suivant acte reçu par **Maître Louis CHAINE, Notaire à LYON, le 16 septembre 1963**,

Moyennant le prix de 210.000 francs, payé comptant et quittancé aux termes de l'acte.

Audit acte il a été fait les déclarations d'usage.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques **de LYON 2^{ème} bureau, le 2 octobre 1963 volume 3830 numéro 7436**.

L'état délivré sur cette formalité n'a pas été présenté au notaire soussigné.

3.2. Parcelles à SAINT-PRIEST :

3.2.1. Pour partie (parcelles E 373-374) :

Les parcelles anciennement cadastrées section E numéros 373 et 374 ont été acquises, avec d'autres biens (Bron C 389), par la SOCIETE DES COURSES DE LYON de :

- Madame Jeanne Emilie Marie COLAS, sans profession, demeurant à BRON (69500) 130 Avenue Franklin Roosevelt, veuve en uniques noces de Monsieur Léon Emmanuel René BERLIOUX,
Née à BRON le 16 juillet 1893.

Suivant acte reçu par **Maître Louis CHAINE, Notaire à LYON, le 30 avril 1963**,

Moyennant un prix de 276.815 francs, payé comptant et quittancé aux termes de l'acte.

Audit acte il a été fait les déclarations d'usage.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de **VIENNE, le 28 juin 1963 volume 4556 numéro 33**.

L'état délivré sur cette formalité n'a pas été présenté au notaire soussigné.

Ledit acte a été **rectifié** en son prix aux termes d'un acte rectificatif reçu par **Maître Louis CHAINE, notaire à LYON, le 19 juin 1963**, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de **VIENNE, le 28 juin 1963 volume 4556 numéro 34**.

Le prix a été porté, après arpentage à 278.278 francs ; le complément de prix a été payé et quittancé audit acte.

3.2.2. Le surplus (parcelle E 372) :

La parcelle anciennement cadastrée section E numéros 372 a été acquise, avec d'autres biens (Bron C 390), par la SOCIETE DES COURSES DE LYON de :

- Monsieur Jean Baptiste PAYET-BURIN, propriétaire et Madame Marie RAVIER, sans profession, son épouse, demeurant à BRON (69500), 172 Avenue Franklin Roosevelt.

Nés savoir :

Monsieur à LYON (69002) le 6 mai 1882,

Madame à BRON (69500) le 6 juin 1884.

Suivant acte reçu par **Maître Louis CHAINE, Notaire à LYON, le 16 septembre 1963,**

Moyennant le prix de 240.000 francs, payé comptant et quittancé aux termes de l'acte.

Audit acte il a été fait les déclarations d'usage.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de **VIENNE, le 13 novembre 1963, volume 4599 numéro 1.**

EDDV 3

A titre liminaire, il est rappelé :

- que la parcelle sise à SAINT-PRIEST cadastrée section AI numéro 172 provient de la division de la parcelle anciennement cadastrée section AI numéro 103, ainsi qu'il est dit plus amplement à l'Article 9.1.3 qui précède ;

- que la parcelle anciennement cadastrée section AI numéro 103 provenait elle-même de la division de la parcelle anciennement cadastrée section AI numéro 94, ainsi qu'il résulte de [• •] ;

- que la parcelle anciennement cadastrée section AI numéro 94 provenait elle-même de la division de la parcelle anciennement cadastrée section AI numéro [• •], ainsi qu'il résulte de [• •].

L'ÉTAT est propriétaire des biens ci-après désignés, par suite des faits et actes suivants :

Parcelle située à SAINT-PRIEST, cadastrée section AI numéro 172 (issue de AI 103)

L'ÉTAT a acquis à **titre gratuit** ledit bien aux termes d'un **acte administratif reçu par Monsieur le Préfet du Rhône, le 15 janvier 1996**, avec d'autres biens, de :

La COMMUNAUTE URBAINE DE LYON, établissement public administratif, créé en vertu de la loi du 31 décembre 1966 n°66-1069, dont le siège est à Lyon 3^{ème}, 20 rue du Lac, identifié au SIREN sous le numéro 246900245,

Une copie authentique dudit acte a été publiée au **3^{ème} Bureau des hypothèques de LYON, le 5 février 1996, volume 1996P, n°1023.**

ORIGINE ANTERIEURE parcelle AI 172

Origine de propriété du chef de la Communauté Urbaine de Lyon

La parcelle AI 1 (dont est issue la parcelle AI 172) a été acquise, avec d'autres biens, par la Communauté Urbaine de Lyon de :

- La société dénommée CONSORTIUM FONCIER D'AMENAGEMENT ET D'EQUIPEMENT – C.O.F.A.M.E., société anonyme, dont le siège était à LISSIEU (Rhône), Château de Bois-Dieu, immatriculée au Registre du Commerce de Lyon sous le n°B 303 954 184,

Aux termes d'un acte reçu par **Maître Michel DUMONTET, notaire à VILLEURBANNE, et Maître Guy ROUSSEAU, notaire à LYON 6^{ème}, les 6 et 22 octobre 1981,**

Moyennant un prix de 5 292 160,00 francs, payable après l'accomplissement des formalités de publicité foncière ; ledit acte contenant renonciation au privilège de vendeur et à l'action résolutoire.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de **LYON 3^{ème} bureau, le 28 octobre 1981, volume 5175, n°3.**

12. DUREE ET PRISE D'EFFET DU BAIL

Le présent Bail est consenti et accepté pour une durée de : **soixante-dix (70) années entières et consécutives**, prenant effet à compter de ce jour.

Les Parties sont expressément convenues que les éventuelles interruptions de travaux de construction pour une ou plusieurs des causes légitimes de suspension de délai plus amplement détaillées à l'article 16.5.1., n'auront pas pour effet de proroger la durée du Bail à Construction d'un temps égal à celui pendant lequel l'évènement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux.

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

A son échéance, le Preneur, ou son ayant-droit, ne pourra en aucun cas se prévaloir d'un quelconque droit au maintien dans les lieux ou au renouvellement du Bail à Construction.

13. DROIT REEL RESULTANT DU BAIL – JOUISSANCE

13.1. DROIT REEL RESULTANT DU BAIL

Le présent Bail confère un droit réel sur les Biens Immobiliers au Preneur qui dispose, dans les conditions et les limites précisées ci-après, des prérogatives et obligations du propriétaire.

13.2. JOUISSANCE

Le Preneur a la jouissance du Bien à compter de ce jour par la prise de possession réelle des lieux, les Biens étant, conformément aux termes de la Promesse :

- remis dans son état à ce jour,
- libres de toute location ou occupation quelconque et de toute obligation locative,
- libres de tout meuble et objets meublants, matériels, équipements, gravats, autres que ceux déjà présents sur le site,
- libres de tout contrat d'affichage et de location d'espaces ou locaux au profit d'opérateurs téléphoniques ou d'exploitants d'équipements photovoltaïques ou autres matériels y afférents.

Ainsi qu'il a été dit précédemment, le Preneur fera son affaire personnelle des quelques encombrants qui étaient déjà présents sur le site tant lors de la visite des lieux par **le Preneur** en phase de consultation que lors de l'établissement du procès-verbal susvisé à l'article 5.2.. A cet effet, il est rappelé que l'état des lieux visé au 5.2. est ci-annexé.

14. LOYER

Le Bail à Construction est consenti moyennant un loyer capitalisé de **DEUX MILLIONS DEUX CENT NEUF MILLE SIX CENT SOIXANTE ET UN EUROS (2.209.661,00 €)**.

Ce loyer ne sera pas assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée.

Au titre des accords interne au Groupement, le Preneur s'est vu confier la maîtrise d'ouvrage des travaux et en ce compris la titularité du Bail à Construction. Le Groupement demeure néanmoins débiteur du loyer théorique du Bail, lequel sera payé par la diminution du Montant à Financer au titre du Marché de Partenariat.

Toutefois, en cas d'annulation ou de résiliation du Marché de Partenariat, sans effet sur la poursuite du Bail à Construction, le Preneur, soit la société LINKCITY SUD-EST, sera tenu de verser ce Loyer ci-dessus mentionné dès appel par le comptable public, sauf à ce qu'il en soit tenu compte en application des article 56.2 (i) ou 58.2 (ii) du Marché de Partenariat. Etant précisé que seule ladite société en serait redevable et qu'en aucun cas la société KLEY REGION 2021 IMMOBILIER, ainsi que ses éventuels ayants droit, ne pourront être recherché à ce titre.

15. ABSENCE D'AVIS DE LA DIRECTION DE L'IMMOBILIER DE L'ETAT

L'article L.4111-1 Code général de la propriété des personnes publiques énonce :
La consultation de l'autorité compétente de l'Etat préalable aux baux, accords amiables et conventions quelconques ayant pour objet la prise en location d'immeubles poursuivies par les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics a lieu dans les conditions fixées à la section 3 du chapitre unique du titre Ier du livre III de la première partie du code général des collectivités territoriales.

En conséquence, le présent acte aux termes duquel le CROUS, établissement public, donne à bail à construction, ne rentre pas dans le champ d'application dudit article, et des articles R.4111-1 à R.4111-7 du même code.

16. PROJET DU PRENEUR – ENGAGEMENT DE REALISATION

16.1. OBLIGATION GENERALE DE REALISATION DE L'OUVRAGE LIBRE

Le Preneur prendra à sa charge tous les travaux relevant de sa responsabilité nécessaire à la construction de l'Ouvrage Libre qui relève de son initiative et dont les caractéristiques sont les suivantes :

L'Ouvrage Libre, devra comprendre, après achèvement :

- une **résidence étudiante** composée de **trois cent quarante-deux (342)** unités d'habitation ainsi réparties :
 - . trois cent trois (303) studios,
 - . dix-sept (17) studios pour personne à mobilité réduite,
 - . dix (10) appartements de type « T2 »,
 - . quatre (4) appartements de type « T3 »,
 - . six (6) appartements de 4 chambres, de type « T5 »,
 - . deux (2) appartements de 5 chambres de type « T6 »,

- . des espaces partagés (espace de coworking, cuisine partagée, espaces détente, salle de fitness, roof-top)
- et un **parc de stationnement** comprenant 35 emplacements de stationnement.

Il est rappelé qu'aux termes de l'article 4.5 du présent Bail, le Preneur s'engage à réaliser le Programme de Construction conformément aux documents qui y sont visés.

Le Preneur s'engage à réaliser l'Ouvrage Libre conformément et strictement aux termes des arrêtés de permis de construire et de ses prescriptions.

Dans l'éventualité où d'éventuelles prescriptions issues de l'un des arrêtés de permis de construire (i) rendraient impossible l'édification de l'Ouvrage Libre conformément et strictement aux documents listés ci-dessus et (ii) imposeraient des modifications mineures de l'Ouvrage Libre, ce dernier sera construit conformément à ces prescriptions.

Le Preneur s'engage donc à réaliser ledit Programme de Construction à titre de condition essentielle et déterminante.

A cet égard, le Preneur fera son affaire personnelle et à ses frais, de l'établissement de toutes études, sondages et diagnostics techniques préalables aux travaux qu'il entend réaliser, sans que le Bailleur ne puisse être recherché ou inquiété à ce sujet et sauf dérogation spécifiquement prévue aux Présentes.

Il est également précisé que tous les travaux supplémentaires et les surcoûts directs et indirects qui leurs seraient liés sont et demeureront à la charge du Preneur, qui les réalisera à ses frais et à ses risques et périls exclusifs, dans la mesure où tant le Programme de Construction que les éventuels travaux supplémentaires relèvent de son initiative et répondent à ses besoins propres.

16.2. AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE

A l'effet ci-dessus, il est rappelé que le Preneur a obtenu, pour la réalisation de l'Ouvrage Libre, les Autorisations de Construire suivantes précitées :

➤ **En ce qui concerne la Traverse Basse (premier îlot) :**

Permis de construire délivré sous le numéro PC 069 029 23 00023 délivré le 20 juillet 2023 (Terrasse Basse lot 1 – BRON)

➤ **En ce qui concerne la Traverse Basse (second îlot) :**

Permis de construire délivré sous le numéro PC 069 029 23 00024 délivré le 20 juillet 2023 (Terrasse Basse lot 2 – BRON)

Permis de construire délivré sous le numéro PC 069 290 23 00027 délivré le 20 juillet 2023 (Terrasse Basse lot 2 – SAINT-PRIEST)

➤ **En ce qui concerne la Terrasse Haute :**

Permis de construire délivré sous le numéro PC 069 290 23 00028 délivré le 20 juillet 2023 (Terrasse Haute – SAINT-PRIEST),

Lesquelles sont à ce jour définitives, conformément à ce qui a été indiqué à l'article 5.1.1 ci-avant.

16.3. DETERMINATION DE L'ACHEVEMENT

L'obligation d'achever le Programme de Construction et plus spécifiquement l'Ouvrage Libre, objet du présent Bail, qui incombe au Preneur comporte, pour ce dernier, celle d'adresser en mairie la DAACT, prévue par les articles R. 462-1 et suivants du Code de l'urbanisme et ce dans un délai de 12 mois à compter dudit achèvement.

Le Preneur en justifiera au Bailleur par la remise d'une copie.

Nonobstant la date de ladite déclaration, il est expressément convenu entre les Parties, que l'Ouvrage Libre projeté ne sera réputé achevé que lorsque auront été exécutés les ouvrages et que seront installés les éléments d'équipement indispensables à son utilisation, conformément à sa destination et dès lors que le Preneur se sera conformé, pour sa réalisation, au respect de l'Offre, des Autorisations de Construire, et de la réglementation en vigueur (incluant entre autres la réglementation et les normes applicables en matière d'urbanisme, d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, à l'hygiène et à la sécurité, aux DTU) à la date de dépôt des demandes d'Autorisations de Construire, ou à la date de constatation de l'Achèvement en cas de modification ultérieure de la réglementation qui serait immédiatement applicable.

L'Ouvrage Libre et ses éléments d'équipement devront être en état de propreté et raccordés aux réseaux extérieurs et voies de dessertes extérieures, même provisoires, de façon à ce qu'il soit accessible dans des conditions normales de sécurité.

L'Achèvement s'entendra également de la réalisation des aménagements prévus pour les abords et espaces verts, sauf impossibilité climatique ou contraintes saisonnières pour les plantations.

Pour l'appréciation de cet Achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions ne seront pas pris en considération lorsqu'ils n'auront pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendront pas les ouvrages ou éléments ci-dessus visés impropres à leur utilisation.

La constatation de l'Achèvement par le Bailleur et le Preneur ou à défaut d'accord par une tierce personne choisie d'un commun accord entre eux ou, en cas de difficultés sur ce choix, désignée par le Président du tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble sur la seule requête de la Partie la plus diligente n'emportera par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions, ni renonciation au droit du Bailleur d'exiger cette conformité.

16.4. CONDITIONS D'EXECUTION DES TRAVAUX

Le Preneur fera son affaire du bon déroulement du chantier en se conformant notamment aux dispositions prévues par la réglementation en vigueur. Il fera son affaire personnelle des risques de voisinage.

Le Preneur s'oblige à réaliser l'Ouvrage Libre conformément aux règles de l'art, aux prescriptions réglementaires applicables au jour du dépôt des Autorisations de Construire, aux obligations en découlant et aux Notices Descriptives, dans le délai ci-dessus indiqué et à justifier au Bailleur, conformément à la législation en vigueur, de la conformité des travaux aux Autorisations de Construire délivrées.

A défaut, il devra faire réaliser les travaux nécessaires pour obtenir la conformité dans l'année de l'Achèvement.

Dans le délai **d'un (1) mois** suivant la réalisation de tous les travaux lui incombant en exécution des Présentes, le Preneur devra communiquer au Bailleur, à titre

informatif, tous les documents relatifs auxdits travaux, et notamment leur descriptif, la copie des autorisations de construire modificatives qui auront été délivrées le cas échéant, les plans d'exécution, la copie de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux aux Autorisations de Construire délivrées et la copie de l'attestation de non contestation de la conformité des travaux émanant des autorités compétentes.

Les travaux seront exécutés sous la seule responsabilité du Preneur qui devra tenir informé le Bailleur de l'état d'avancement des travaux.

Le Bailleur pourra vérifier sur place les conditions d'exécution des travaux en vue de la sauvegarde de ses intérêts. Toutefois, cette vérification ne devra pas entraver le déroulement normal de ces travaux qui relèveront exclusivement de la maîtrise d'ouvrage du Preneur.

Le Preneur fera toutes diligences pour n'apporter aucun trouble, de quelque nature qu'il soit, aux propriétaires et/ou occupants voisins et riverains particulièrement en ce qui concerne les travaux de terrassement et fondation, rupture de circulation sur les voies structurantes et fera son affaire personnelle de tout trouble ou recours du fait des tiers.

Le Preneur devra assurer aux représentants du Bailleur le libre accès aux installations et leur donner communication de toutes les pièces leur permettant de remplir leur mission.

Le Bailleur devra, en tout état de cause, et uniquement pour son information, assister à la réception de l'ouvrage par le Preneur, sans que cela ait pour effet de conférer au Bailleur la qualité de maître d'ouvrage.

Un dossier de récolement, dressé par architecte, devra lui être également fourni dans le mois de ladite réception et comportant un plan des bâtiments, un plan des aménagements et un plan des réseaux divers.

16.4.1. MODIFICATIONS APORTEES AU PROGRAMME DE CONSTRUCTION AVANT L'ACHEVEMENT

Le Preneur ne pourra apporter à l'Ouvrage Libre tel que ci-avant défini aucune modification sans avoir obtenu au préalable et par écrit l'accord du Bailleur à ce sujet.

16.4.2. MODIFICATIONS REALISEES SUR LES BIENS IMMOBILIERS APRES L'ACHEVEMENT DU PROGRAMME DE CONSTRUCTION

Après l'Achèvement de l'Ouvrage Libre défini aux Présentes, les ayants-droits du Preneur, ne pourront pas apporter de modifications aux Biens Immobiliers sans avoir obtenu au préalable et par écrit l'accord du Bailleur à ce sujet.

A titre exceptionnel, sont réputées autorisées par le bailleur, les modifications internes et externes dès lors qu'elles ne contreviennent pas à l'organisation générale de l'Immeuble concerné telles qu'elles résultent de la programmation et ne modifient pas substantiellement l'aspect extérieur.

16.4.3. MODIFICATIONS DEMANDEES PAR LE PRENEUR OU SES AYANTS-DROITS

16.4.3.1. PRINCIPE

Pour l'application des Articles 16.4.1. et 16.4.2. qui précèdent, le Preneur ou son ayant-droit, devra adresser au Bailleur par courrier recommandé avec accusé de réception un courrier détaillant les modifications envisagées.

A ce courrier, devront être joints tout document graphique et tout document descriptif permettant au Bailleur d'appréhender la nature et l'étendue des modifications envisagées.

Le Bailleur disposera d'un délai de dix (10) Jours Ouvrés à réception de ce courrier pour consentir ou refuser les modifications requises par le Preneur ou ses ayants-droits.

Le refus devra être de bonne foi et répondre à un juste motif.

Toutefois, les Parties conviennent que, dans l'hypothèse d'un permis de construire modificatif déposé par le Preneur aux fins d'obtention de la conformité administrative (dit « permis balai ») et uniquement dans cette hypothèse, le Bailleur ne pourra s'opposer aux modifications demandées dès lors que celles-ci porteront sur une augmentation ou une diminution de la surface de plancher inférieur à 3 % par rapport à la surface de plancher globale indiquée aux présentes (soit 159,5 m²).

Dans cette même hypothèse du permis balai, les Parties conviennent que le refus éventuel du Bailleur sur le contenu de ce permis balai, pour une raison autre que la réduction ou l'augmentation de la surface de plancher devra être motivé par un juste motif.

16.4.3.2. EXCEPTION

Par exception aux stipulations du paragraphe ci-dessus « Principe », le Preneur sera libre d'apporter au Programme de Construction tel que ci-avant défini des modifications ou de modifier les Biens Immobiliers objets du présent Bail préalablement à l'achèvement des constructions, dès lors que les modifications envisagées :

- ne modifient pas de manière significative le Programme de Construction défini aux Articles 4.3, 4.5 et 16.1. des Présentes.
- et ne sont pas qualifiables d'opérations nécessitant une autorisation d'urbanisme, tel que défini par les textes de loi en vigueur au jour de la réalisation de ladite modification.

16.4.4. MAITRISE D'OUVRAGE DES TRAVAUX

Le Preneur assure la maîtrise d'ouvrage des travaux qu'il s'engage à effectuer au titre du présent Bail à Construction. Il assume à cet égard toutes les charges et prérogatives liées à sa qualité de maître d'ouvrage.

A cet égard il est précisé que la Société LINKCITY SUD EST, en qualité de maître d'ouvrage, restera tenu, tant à l'égard des acquéreurs en l'état futur d'achèvement qu'à l'égard du Bailleur de la parfaite exécution des obligations lui incombant par application des dispositions du Présent Bail jusqu'à la livraison du Programme de Construction, et pendant la durée de la garantie de parfait achèvement.

16.4.5. MAITRISE D'ŒUVRE DES TRAVAUX

Le Preneur fera son affaire de la maîtrise d'œuvre de tous les travaux qu'il devra réaliser dans le cadre du présent Bail. Les éléments de conception sont établis sous son entière responsabilité.

L'ensemble des documents d'étude et de leurs annexes devront être établis selon les normes en vigueur et sous l'entière responsabilité du Preneur.

16.5. GARANTIE RELATIVE A LA REALISATION DE L'OUVRAGE VILOGIA / L'OUVRAGE LIBRE DANS UN DELAI DONNE

Le Preneur s'oblige à réaliser les travaux et à les mener de telle manière que le l'Ouvrage Libre et les éléments d'infrastructure et d'équipement soient totalement achevés au plus tard dans **le TRENTE JUIN DEUX MILLE VINGT-CINQ (30 juin 2025)**

Le Preneur s'engage à remettre au Bailleur une copie de la déclaration d'ouverture de chantier dans les trente (30) jours du démarrage des travaux.

Le délai ainsi fixé est fondé sur les possibilités normales d'approvisionnement et de main d'œuvre.

La date de réalisation prévisionnelle sera s'il y a lieu reportée dans les conditions ci-après.

16.5.1. CAS DE FORCE MAJEURE ET CAUSES LEGITIMES DE SUSPENSION

Les travaux seront poursuivis de façon continue et sans aucune interruption sauf cependant pour le cas de force majeure et les causes légitimes de suspension de délai visés ci-après :

- a) Les journées d'intempéries au sens de l'article L 5424-8 du Code du Travail dûment constatées par une attestation du maître d'œuvre de l'opération, fondée sur les données de la station météorologique la plus proche des biens étant précisé que les Parties conviennent de considérer comme intempéries les conditions suivantes :

Causes	Lots	Critères
Gel (Température minimale)	Terrassements – Fondations - VRD	< +2°C
	Gros Œuvre - Charpente - Menuiseries extérieures Etanchéité	< +2°C < +2°C
	Façades - Bardages Travaux d'aménagement extérieur	< +2°C < +2°C
Barrière de dégel	TCE	Selon arrêté préfectoral
Précipitations Entre 6h00 et 18h00 (Hauteur précipitations)	Terrassements– Fondations - VRD	> 3 mm
	Gros Œuvre - Charpente - Menuiseries extérieures Etanchéité Façades – Bardages Travaux d'aménagement extérieur	> 10 mm > 0 mm > 3 mm > 3 mm
Rafales de vent (Vitesse moyenne)	Gros œuvre (grue, charpente, pose de bac sec)	> 50 km/h
	ou tous travaux nécessitant l'usage d'un moyen de levage Pour les autres travaux courants affectant le clos et le couvert	> 70 km/h

Neige (Hauteur d'enneigement)	Terrassements - Fondations - VRD Gros Œuvre - Charpente - Menuiseries extérieures Etanchéité Façades - Bardages Travaux d'aménagement extérieurs	> 5 cm > 2 cm > 2 cm > 2 cm > 2 cm
Forte chaleur	Tous corps d'état	Température minimale de nuit au- dessus de 20° et température maximale en journée supérieure à 33°C pendant 3 jours
<i>Impossibilité d'accéder à la plate-forme consécutivement aux intempéries des jours précédents (pluie, neige, gel) et d'y travailler.</i>		

- b) La découverte fortuite de vestiges archéologiques, la découverte fortuite de matériaux amiantés ou contenant du plomb n'ayant pas été détectée par les diagnostics établis à ce jour, et nécessitant des travaux particuliers de traitement de sol ou de la nappe sous-jacente,
- c) Les contraintes d'ordre géotechniques nouvelles, non révélées par les études établies à ce jour,
- d) La grève générale ou particulière au secteur du bâtiment et/ou à ses industries annexes et/ou au secteur des transports, ayant affecté le chantier,
- e) Les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre, de limiter ou d'arrêter les travaux (à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou négligences imputables au Preneur ou à ses entreprises et maître d'œuvre travaillant sur le chantier),
- f) Les troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes naturels, pandémies, cyberattaques, guerres civiles ou étrangères, actes de terrorisme, boycotts, manifestations, chute d'aéronef, affectant directement l'avancement des travaux (à moins que ces incendies ne soient fondés sur des fautes ou des négligences imputables au Preneur ou à ses entreprises et maître d'œuvre travaillant sur le chantier),
- g) Le retard dans la mise à disposition par les organismes concessionnaires des différents fluides le cas échéant (à moins que ce retard ne soit fondé par les fautes ou négligences du Preneur),
- h) Les incendies, inondations, catastrophes naturelles, accidents de chantier et sinistres affectant le chantier, sauf faute avérée du Preneur,
- i) Les jours de retard occasionnés par la mise en œuvre de normes nouvelles apparues en cours de chantier dont l'exécution serait rendue obligatoire et immédiate par la loi ou la réglementation avant la constatation de l'achèvement,

- j) Les difficultés d'approvisionnement du chantier en matières premières, matériels et matériaux à la condition qu'elles ne soient pas fondées sur des fautes ou des négligences imputables au Preneur, consécutives à des difficultés d'approvisionnement à l'échelle nationale ou régionale,
- k) Les délais consécutifs à l'obtention de toute nouvelle autorisation administrative consécutive à une demande de Travaux Modificatifs du futur Acquéreur et à d'éventuels recours ou retrait contre cette autorisation administrative,
- l) Tout événement de force majeure imprévisible, irrésistible et extérieur, non listé ci-dessus.

En cas de force majeure ou de causes légitimes de suspension définies comme il précède, l'époque prévue pour l'achèvement sera différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aura mis obstacle à la poursuite des travaux, ces reports de délai étant calculés en jours calendaires.

En outre les Parties conviennent qu'en cas de non-respect de la date prévue pour l'achèvement en raison de la survenance d'un cas de force majeure ou d'une des causes légitimes susvisées, le Bailleur ne pourra prétendre à aucune indemnité, et s'interdit toute action contre le Preneur à cet égard.

En outre, pour donner lieu à une prorogation du Délai de Livraison, les Causes Légitimes de Suspension du Délai devront :

-avoir été notifiées au Bailleur dans un délai de quinze (15) Jours Ouvrés à compter de leur survenance par lettre recommandée avec accusé de réception ou par mail. Cette lettre devra indiquer la nature exacte de la Cause Légitime de Suspension du Délai, la date de sa survenance et être accompagnée d'une attestation du maître d'œuvre concerné justifiant de l'incidence effective de l'événement considéré sur la réalisation des travaux et des justificatifs prévus au présent Article ; et

-avoir donné lieu à une interruption effective du travail sur le chantier. En particulier, les travaux concernés par la Cause Légitime de Suspension du Délai devront bien avoir commencé.

A défaut d'avoir respecté les obligations ci-dessus visées, les Causes Légitimes de Suspension du Délai ne pourront être prises en compte.

Le Preneur devra confirmer au Bailleur deux (2) mois avant la date prévisionnelle de Livraison, la Date de Livraison du Projet par lettre recommandée avec accusé de réception telle qu'envisagée par le Promoteur.

16.5.2.Vérification de la mise en œuvre de la notice descriptive

Pour permettre la vérification de la bonne mise en œuvre des équipements et prestations techniques résultant de la notice descriptive, les Parties sont convenues de ce qui suit :

Le Preneur devra notifier au Bailleurs la date de livraison prévisible, au moins 45 jours avant celle-ci.

Le Bailleur aura alors la faculté de faire établir une vérification technique, à ses frais et par le bureau d'étude de son choix, pendant le délai de **QUARANTE CINQ (45) Jours Calendaires** avant cette date de livraison prévisible indiquée dans le courrier de notification.

Pendant ce délai de 45 Jours Calendaires, le Preneur s'engage à réserver au Bailleur, et au bureau d'étude qu'il mandatera, un accès aux constructions édifiées et à lui fournir les justificatifs techniques et documentaires nécessaires, tels que ceux-ci figurent à la notice descriptive.

Faute d'avoir contesté la mise en œuvre de ces prestations techniques dans le délai susvisé, le Bailleur sera réputé avoir accepté leur mise en œuvre par le Preneur.

16.5.3.Pénalités

Si le Preneur ne respectait pas son obligation de livrer l'ensemble immobilier dans le délai de Livraison ci-dessus convenu au début du paragraphe 16.5. et aux conditions convenues dans le présent Bail à Construction, , sauf cas de force majeure ou cause légitime de suspension du délai de Livraison tels que ceux-ci sont ci-dessus définis, il conservera à sa charge tous les engagements pris par lui envers les Acquéreurs en VEFA aux termes des VEFA portant sur le paiement d'une indemnité.

Le PRENEUR s'oblige à justifier au Bailleur, lors de la levée des réserves du paiement des indemnités exigibles par les Acquéreurs en VEFA. La charge de ces indemnités restera supportée définitivement par le Preneur, lequel ne pourra en aucun cas inquiéter le Bailleur.

Les indemnités au paiement desquelles le Preneur serait tenu en cas de retard de Livraison se limitent à celles stipulées aux termes des VEFA, et le Preneur ne sera tenu du paiement d'aucune somme au Bailleur à ce titre.

Toutefois pour permettre au Bailleur de s'assurer que l'obligation principale du présent Bail à construction sera remplie dans le cas de défaut de justification de la mise en place d'un mécanisme de pénalité au profit des sous-acquéreurs, ou en cas de défaillance de ces derniers dans la perception de ces indemnités, le Bailleur sera légitime à percevoir les indemnités suivantes :

A défaut de respecter la date ci-dessus fixée à l'Article 16.5. pour l'échéance correspondant à l'Achèvement de l'Ouvrage Libre, le Preneur sera redevable envers le Bailleur d'une pénalité journalière d'un montant de DIX HUIT MILLE HUIT CENT EUROS (18.800,00 €), plafonné à UN MILLION QUATRE CENT DIX MILLE EUROS (1.410.000,00 €).

Les pénalités ci-dessus seront dues par jour calendaire de retard, à compter du premier jour suivant la date programmée, sans qu'il soit besoin d'aucune mise en demeure, jusqu'à exécution de chacune des obligations visées ci-dessus, c'est-à-dire notamment jusqu'à la mise en œuvre des prestations prévues dans la Notice Descriptive.

Elles seront exigibles le dernier jour de chaque mois.

Ces pénalités de retard ne seront définitivement dues au Bailleur que dans l'hypothèse où le Preneur ne respecterait pas le délai ci-dessus fixé pour l'Achèvement de l'Ouvrage Libre.

Toutes sommes en principal dues au Bailleur au titre des Présentes, qui demeureront impayées à compter de leurs exigibilités, seront de plein droit, et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure, productives d'intérêts au taux légal majoré de quatre cents (400) points de base pendant la durée courue entre la date d'exigibilité et celle du paiement, sans que le Preneur puisse se prévaloir de la présente clause pour différer le paiement au-delà de la date d'exigibilité.

Toutefois, lors de la justification par le Preneur de la mise en place et des modalités de paiement des pénalités de retard au titre des VEFA, la clause ci-dessous ne sera applicable qu'en cas de défaillance des sous-acquéreurs dans la perception des indemnités à leur profit.

16.5.4. Garantie financière d'achèvement pour la réalisation du Projet

Le Preneur a remis ce jour au Bailleur, une garantie financière d'achèvement au profit du Bailleur, de la nature de celles prévues par l'article R 261-21 b) du Code de la construction et de l'habitation, pour la réalisation du Projet tel que résultant du Permis de Construire et des équipements et prestations techniques décrits dans la Notice descriptive du Projet précité.

Cette garantie est produite par une banque française ou européenne ou une Banque ayant une représentation juridique ou un établissement financier agréé en France et mentionné sur la liste prudentielle de la Banque de France, savoir : la société dénommée xxxxxxx

En cas de fourniture de plusieurs garanties financières d'Achèvement :

- le Bailleur devra être en mesure d'appeler directement et indépendamment le garant à exécuter la garantie,

- ces garanties devront couvrir, cumulativement, l'Achèvement de la totalité du Programme de construction.

Le projet de cette garantie financière d'Achèvement a été approuvé par le Bailleur, préalablement à la signature des présentes.

Une copie de cette garantie financière d'Achèvement est ci-annexée, l'original a été remis au Bailleur ce jour.

Annexe n°23. **COPIE DE LA GFA**

16.5.5. Livraison des travaux – Conformité

16.4.5.1. LIVRAISON

Le Preneur fera parvenir au Bailleur, le rapport final d'un Bureau de Contrôle Technique, lequel aura les missions courantes selon les conventions règlementaires et exigées par la compagnie d'assurance couvrant le chantier.

Les Parties désignent comme bureau de Contrôle Technique en charge de ladite mission la société Qualiconsult, 5 Bis Rue Claude Chappe Parc de Crécy 69771 SAINT DIDIER AU MONT D'OR (Aurélien LOVINFOSSE - aurelien.lovinfosse@qualiconsult.fr).

Le Preneur devra aviser le Bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception, quinze (15) jours ouvrables avant la date de livraison, afin qu'il puisse assister, s'il le désire, à ladite livraison.

Dans l'hypothèse de réserves émises, le Preneur s'engage à fournir au Bailleur, dans les meilleurs délais, les procès-verbaux de levée des réserves.

16.4.5.2. CONFORMITE ADMINISTRATIVE

Le Preneur s'oblige à faire toute diligence pour obtenir dans les plus brefs délais l'attestation de non-contestation de conformité prévue par la loi.

Le Bailleur est informé qu'à défaut de mise en demeure par l'autorité compétente, du maître d'ouvrage de déposer un dossier modificatif ou de mettre les travaux en conformité par l'autorité compétente dans le délai de trois (3) ou cinq (5) mois (selon que le récolement est ou non obligatoire) à compter de la réception de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux en mairie, l'administration est dessaisie et plus aucun retrait de cette décision tacite de non contestation de la conformité n'est plus possible.

Conformément aux dispositions de l'article R. 462-10 du Code de l'urbanisme, dans les délais prévus par l'article R. 442-6 du même code, le Preneur s'engage expressément à obtenir de l'autorité compétente, par lettre recommandée avec accusé de réception et dans les 15 jours suivants l'expiration du délai de trois ou cinq mois suivant le cas, une attestation par laquelle celle-ci confirmera qu'elle n'a pas contestée la conformité des travaux au permis de construire. En cas de refus ou de silence de l'autorité compétente, le PRENEUR sollicitera, sous les mêmes formes, cette attestation du préfet conformément aux dispositions de l'article R. 462-10 du Code de l'urbanisme.

Le Preneur s'oblige à effectuer, à ses frais, le dépôt de ladite attestation de non-contestation à conformité au rang des minutes de l'office notarial du notaire participant, si le Bailleur en fait la demande.

Dans le cas où le Preneur serait dans l'incapacité de produire l'attestation de non-contestation de la conformité aux travaux susvisée, après une relance restée infructueuse pendant plus de trente (30) jours calendaires à compter de l'expiration du délai de trois (3) mois ou cinq (5) mois, le Preneur devra établir une attestation aux termes de laquelle il certifiera au Bailleur :

- soit, qu'il n'a pas reçu de l'autorité compétente de prescriptions de travaux de mise en conformité des constructions ;
- soit, qu'il a procédé aux travaux de mise en conformité requis par l'autorité compétente aux termes de sa visite de récolement ;
- soit, avoir demandé et obtenu un permis de construire modificatif et avoir réalisé les travaux complémentaires autorisés par ledit permis.

Le Preneur s'oblige en outre à fournir au Bailleur la copie des justificatifs des démarches entreprises pour l'obtention de la conformité administrative.

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

16.4.5.3. DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE (DIUO)

Le Preneur s'engage à remettre à première demande au Bailleur après la réception des travaux, un exemplaire du dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage visé par l'article L. 4532-16 du Code du travail. Le Bailleur déclare que la remise de ce dossier constitue pour lui l'une des obligations essentielles du Preneur.

17. CHARGES ET CONDITIONS GENERALES DU BAIL A CONSTRUCTION

Le présent Bail à Construction est consenti et accepté sous les charges et conditions suivantes que les Parties s'obligent, chacune en ce qui la concerne, à exécuter. Les prescriptions légales ou réglementaires relatives au Bail à Construction ne seront applicables que dans la mesure où elles sont d'ordre public ou encore où elles ne sont pas contredites par les stipulations du présent Acte.

17.1. ÉTAT DU TENEMENT IMMOBILIER

Le Preneur prend le BIEN dans l'état où il se trouve le jour de l'entrée en jouissance sans aucune garantie de la part du Bailleur pour quelque cause que ce soit et notamment pour mauvais état du sol et du sous-sol, vices même cachés, comme aussi sans aucune garantie d'erreur dans la désignation ou dans la contenance indiquées, quelle que puisse être la différence en plus ou en moins, sous réserve de ce qu'il sera dit au paragraphe 18 « *CONDITIONS PARTICULIERES* ».

17.2. SERVITUDES

17.2.1. Déclaration du Bailleur

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance le BIEN vendu n'est grevé d'aucune servitude autre que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, des documents d'urbanisme applicables ou de celles-ci-après énoncées ou créées.

Le Preneur souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues et profitera de celles actives, s'il en existe, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques et périls, sans recours contre le Bailleur à l'exception des servitudes le cas échéant non indiquées aux présentes, et sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit, plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers ou légalement.

17.2.2. Rappel de servitudes

17.2.2.1- Constitution de servitude par acte administratif du 18 novembre 1982 :

Aux termes d'un acte reçu par Monsieur le Commissaire de la République du Rhône, le 18 novembre 1982, dont une copie authentique a été publiée au Bureau des Hypothèques de LYON 3ème bureau, le 22 novembre 1982, volume 5630, n°7, il a été constitué une servitude de tréfonds pour le passage d'une **canalisation eau pluviale** grevant la parcelle AB 46.

Elle est matérialisée sous teinte jaune au plan ci-annexé.

Le Bailleur déclare que cette canalisation n'est pas située sous l'emprise des parcelles objet des Présentes.

Annexe n°24. **PLAN SERVITUDE DU 18 NOVEMBRE 1982**

17.2.2.2- Constitution de servitude par acte administratif du 24 septembre 1991 :

Aux termes d'un acte reçu par Monsieur le Préfet, Commissaire de la République de la Région Rhône Alpes, le 24 septembre 1991, dont une copie authentique a été publiée au Bureau des Hypothèques de LYON 3ème bureau, le 1er octobre 1991, volume 1991P, n°9645, il a été constituée une servitude de tréfonds pour le **passage d'une canalisation de gaz** alimentant la chaufferie de l'université. Cette servitude s'appliquait à la parcelle C 1134 incluse dans l'actuelle parcelle C 1930. Elle est matérialisée au plan ci-annexé.

Le Bailleur déclare que cette canalisation n'est pas située sous l'emprise des parcelles objet des Présentes.

Annexe n°25. **PLAN SERVITUDE DU 24 SEPTEMBRE 1992**

17.2.2.3. Constitution de servitudes par acte reçu par Maître RAVIER le 24 juin 2009 :

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Claude RAVIER, notaire à ECULLY (69), le 24 juin 2009, contenant dépôt de pièces et constitution de servitudes, dont une copie authentique a été publiée au Service de la Publicité Foncière de Lyon 3, le 3 juillet 2009, volume 2009P, n°5855, il a été créé notamment la servitude suivante, littéralement rapportée :

« CONSTITUTION DE SERVITUDES

(...)

1/ Servitude de passage réciproque

Pour assurer la desserte de l'ensemble des futures entités à construire tant au niveau de la voirie qu'en tréfonds pour tous les réseaux nécessaires, il est constitué une servitude de passage générale et réciproque sur les futures voiries au profit de futures entités.

Cette servitude réciproque s'appliquera pour tous véhicules, piétons ou autres déplacements sur les voiries et pour tous réseaux nécessaires avec futures constructions le tout en tout temps ou heure.

Les frais de réalisation et d'aménagement sont à la charge des requérants ; une fois cédés à l'association syndicale (ou à une collectivité), les frais d'entretien seront répartis en fonction des SHON respectives de chaque entité. (Toutefois en cas de dégradation du fait d'une copropriété ou immeuble, les frais de réparation seront supportés par l'entité responsable).

L'entretien ne peut pas être à la charge des opérateurs jusqu'à la livraison de chaque entité.

FONDS SERVANT (et DOMINANT) :

** appartenant à la SNC BRON AVENUE MENDES FRANCE :*

A BRON (69500), Avenue Pierre Mendès France, les parcelles cadastrées section C numéros :

1997 d'une superficie de 360 m²

1983 d'une superficie de 791 m²

1993 d'une superficie de 467 m²

1992 d'une superficie de 390 m²

1986 d'une superficie de 457 m²

1956 d'une superficie de 85 m²

1958 d'une superficie de 90 m2
1972 d'une superficie de 98 m2
1962 d'une superficie de 20 m2
1959 d'une superficie de 523 m2
1980 d'une superficie de 218 m2
1994 d'une superficie de 48 m2

A SAINT-PRIEST (69800), Impasse de l'Hippodrome, les parcelles cadastrées section AB numéros :

252 d'une superficie de 173 m2
253 d'une superficie de 286 m2
254 d'une superficie de 1.510 m2

* appartenant à la SIER :

A BRON (69500), Avenue Pierre Mendès France, les parcelles cadastrées section C numéros :

1984 d'une superficie de 678 m2
1966 d'une superficie de 2.057 m2
1950 d'une superficie de 2.506 m2
1967 d'une superficie de 229 m2
1955 d'une superficie de 798 m2
1957 d'une superficie de 943 m2
1979 d'une superficie de 366 m2
1973 d'une superficie de 852 m2
1963 d'une superficie de 127 m2
1991 d'une superficie de 12 m2

FONDS DOMINANT (et SERVANT) :

* appartenant à la SNC BRON AVENUE MENDES FRANCE :

A BRON (69500), Avenue Pierre Mendès France, les parcelles cadastrées section C numéros :

1987 d'une superficie de 2.754 m2
2000 d'une superficie de 166 m2
1988 d'une superficie de 2.028 m2
1990 d'une superficie de 2.708 m2
1974 d'une superficie de 402 m2
1953 d'une superficie de 2.348 m2
1951 d'une superficie de 4.404 m2
1968 d'une superficie de 254 m2

A SAINT-PRIEST (69800), Impasse de l'Hippodrome, les parcelles cadastrées section AB numéros :

251 d'une superficie de 1.231 m2
250 d'une superficie de 2.147 m2

* appartenant à la SIER :

A BRON (69500), Avenue Pierre Mendès France, les parcelles cadastrées section C numéros :

1985 d'une superficie de 839 m2
1970 d'une superficie de 3.021 m2
1961 d'une superficie de 2.530 m2
1971 d'une superficie de 126 m2
1978 d'une superficie de 140 m2
1960 d'une superficie de 623 m2
1965 d'une superficie de 1.783 m2
1969 d'une superficie de 3.066 m2
1952 d'une superficie de 465 m2
1975 d'une superficie de 1.355 m2

(...) »

Le Bailleur déclare que les emprises grevées de cette servitude ne concernent pas le terrain d'assiette des bâtiments F et G, et notamment la parcelle cadastrée section AB numéro 312 (issue de la division de la parcelle anciennement cadastrée section AB numéro 254), celui-ci n'étant pas, et n'ayant jamais été, à usage de voirie ou de future voirie ainsi qu'il ressort de la note établie par le cabinet OPERANDI, géomètre expert à LYON 7ème, 26 bis rue Camille Roy, le 2 octobre 2023.

17.2.2.4. Constitution de servitudes par acte reçu par Maître RAVIER le 19 juin 2014 :

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Claude RAVIER, notaire à ECULLY (69), le 19 juin 2014, dont une copie authentique a été publiée au Service de la Publicité Foncière de Lyon 3, le 7 juillet 2014, volume 2014P, n°7145, contenant constitution de servitudes, il a été créé notamment la servitude suivante, littéralement rapportée :

« DESIGNATION DES BIENS

- I – FONDS DOMINANT

Désignation du bien

A BRON (RHONE) 69500 Rue d'Alsace.

Un terrain à bâtir sur lequel sera édifié l'ensemble immobilier dénommé « Le Carrousel 2 Bâtiments L-M »

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
C	2041	Rue d'Alsace	00 ha 06 a 79 ca
C	2042	Rue d'Alsace	00 ha 32 a 90 ca

Total surface : 00 ha 39 a 69 ca

Effet relatif

(...)

- II – FONDS SERVANT

Désignation du bien

A BRON (RHONE) 69500 Avenue Pierre Mendès France.

Diverses parcelles constituant partie de la rue des Lads et de la Rue des Cavaliers.

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
C	1956	Avenue Pierre Mendès France	00 ha 00 a 85 ca
C	1983	Avenue Pierre Mendès France	00 ha 07 a 91 ca
C	1997	Avenue Pierre Mendès France	00 ha 03 a 60 ca
C	1995	Avenue Pierre Mendès France	00 ha 05 a 53 ca

Total surface : 00 ha 17 a 89 ca

Effet relatif

(...)

CONSTITUTION DE SERVITUDES

- Servitude de passage –

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage en tous temps et heures et avec tous véhicules. Ce droit de passage profitera aux propriétaires actuels et successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants-droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Ce droit de passage s'exercera exclusivement sur la Rue des Lads et la Rue des Cavaliers.

L'emprise du passage est figurée au plan ci-annexé approuvé par les parties.

Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail sauf dans ce dernier cas accord entre les parties.

Le propriétaire du fonds servant entretiendra à ses frais exclusifs le passage de manière qu'il soit normalement carrossable en tous temps par un véhicule particulier. Le défaut ou le manque d'entretien le rendra responsable de tous dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et matières transportées, dans la mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel passage.

Les frais de réalisation de l'accès seront à la charge du fonds servant.

Les frais d'entretien seront également assumés par le fonds dominant en fonction du nombre d'unité d'habitation.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inadaptée à l'assiette dudit passage.

Les propriétaires des fonds servants précisent que les parcelles constituant les voies privées "Rue des Lads" et "Rue des Cavaliers" ont vocation à être cédées prochainement à l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DE L'OPERATION ECOLE DES LADS et ultérieurement "à première demande" à la collectivité publique.

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros (150,00 eur).

- Servitude de passage de divers réseaux -

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage en tréfonds de toutes canalisations souterraines des eaux usées et pluviales ainsi que le droit de passage des gaines permettant l'alimentation en eau, gaz et électricité du fonds dominant.

Ce droit de passage s'exercera à une profondeur fixée conformément aux normes et usages en vigueur sur la largeur et la longueur nécessaire pour effectuer les raccordements telle que son emprise est figurée au plan ci-annexé approuvé par les parties.

Elles seront implantées aux frais du propriétaire du fonds dominant aux normes actuellement en vigueur et par les services compétents.

Le propriétaire du fonds dominant fera entretenir cette servitude à ses frais exclusifs.

Il s'oblige faire remettre à ses frais le fonds servant dans l'état où il a été trouvé tant avant les travaux d'installation qu'avant tous travaux ultérieurs de réparation ou entretien, de manière à n'apporter à son propriétaire que le minimum de nuisances.

En cas de détérioration apportée à cette canalisation ou à ces gaines du fait du propriétaire du fonds servant, ce dernier devra en faire effectuer à ses seuls frais la réparation sans délai.

Etant précisé en tant que de besoin que toutes les interventions techniques et l'entretien sur cette servitude ne pourront être effectuées que par les services compétents autorisés en la matière et non par le propriétaire du fonds dominant lui-même. A ce droit de passage en tréfonds s'accompagne également la mise en place des compteurs en surface ou enterrés.

pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros (150,00 eur). »

Annexe n°26. **PLAN SERVITUDE DU 19 JUIN 2014**

Le Bailleur déclare que les emprises grevées de cette servitude ne concernent pas les Biens.

17.2.2.5. Constitution de servitudes par acte reçu par Me [• •] le [• •]

Aux termes d'un acte reçu par Maître [• •], notaire à [• •], ce jour, dont une copie authentique sera publiée au Service de la Publicité Foncière de Lyon 3, avant ou en même temps que les présentes, il a été créé les servitudes suivantes, littéralement rapportées en italique :

(à reprendre littéralement de l'acte constitutif – le paragraphe ci-après est présenté ici pour donner une idée au stade du projet de ce qui sera effectué)

➤ **Servitudes de passage au niveau de la Terrasse Haute**

Servitudes au profit de l'Ouvrage Social et de l'Ouvrage CROUS

Pour permettre d'assurer la desserte, tant piétonne et par véhicule, qu'en réseaux divers, il est constitué les servitudes suivantes :

Fonds servant

Désignation du fonds servant

Volume parking de l'EDDV 3, dont l'assiette foncière est constituée par la parcelle sise à SAINT-PRIEST, section AI, numéro 172

Propriétaire du fonds servant

++++

Effet relatif

++++

Fonds dominant

Désignation du fonds dominant

Volume Ouvrage Social de l'EDDV 4, dont l'assiette foncière est constituée par les parcelles sises à SAINT-PRIEST, section AI, numéros 173 et 176

Volume 1 « Reste du monde » de l'EDDV 5, dont l'assiette foncière est constituée par les parcelles sises à SAINT-PRIEST, section AI, numéros 177 et 161

Propriétaire du fonds dominant

++++

Effet relatif

++++

Nature et modalités des servitudes consenties

1°) servitude de passage piétons et véhicules

Pour permettre d'assurer l'accès (piétons, véhicules légers, camion pompier, camion benne à ordures ménagères) ainsi que les livraisons de l'Ouvrage Social et de

l'Ouvrage CROUS sur la Terrasse Haute, il est constitué une servitude de passage sur le Volume Parking Terrasse Haute (fonds servant) pour permettre le passage et la réalisation des livraisons de l'Ouvrage Social et de l'Ouvrage CROUS (fonds dominant).

A préciser plus amplement, notamment l'emprise exacte avec plan

Les charges y associées, en considération de l'utilisation et de la fréquence de la mise en œuvre de ces servitudes, sont définies ainsi qu'il suit :

+++++

Emprise de la servitude de passage

+++++

telles que ces servitudes sont matérialisées sur le plan établi par le Cabinet [• •], Géomètre-Expert à [• •], intitulé « Plan de Servitudes » en date du [• •], dont une copie est demeurée ci-après annexée.

*Annexe n°. **PLAN SERVITUDE***

Ce plan est ci-annexé.

Annexe n°27. PLAN SERVITUDE DE PASSAGE TERRASSE HAUTE

2°) servitude de passage de tous réseaux

Il est constitué à titre réel, perpétuel et gratuit, sur le Volume Parking Terrasse Haute (fonds servant), au profit de l'Ouvrage Social et de l'Ouvrage CROUS (fonds dominant) une servitude d'implantation et de passage de toutes canalisations, gaines et réseaux en tréfonds afin de desservir le fond dominant selon les modalités à prévoir entre les parties.

Emprise de la servitude de passage

+++++

telles que ces servitudes sont matérialisées sur le plan établi par le Cabinet [• •], Géomètre-Expert à [• •], intitulé « Plan de Servitudes » en date du [• •], dont une copie est demeurée ci-après annexée.

*Annexe n°. **PLAN SERVITUDE***

Ce plan est ci-annexé.

Annexe n°28. PLAN SERVITUDE DE PASSAGE RESEAUX TERRASSE HAUTE

Caractère gratuit / onéreux de la servitude

Ces servitudes seront consenties à titre gratuit, pour partie sous le régime du Code général de la propriété des personnes publiques, et pour le surplus selon le régime des servitudes du Code civil pour les emprises fonds servant ne dépendant pas du domaine public du Bailleur,

Toutefois, pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à ++++ euros.

➤ **Servitude de passage au profit de la maison de gardien**

✓ *Servitude de passage au profit du personnel de l'Université Lumière Lyon 2*

Pour permettre d'assurer la desserte (piéton et véhicules légers) de la maison du

gardien de l'Université Lumière Lyon 2 édifée sur les parcelles cadastrées section AI numéros 57 et 170 sur la commune de Saint-Priest, une servitude de passage sera à constituer sur le Volume Parking Terrasse Haute (fonds servant), sans frais à la charge du fonds dominant.

Fonds servant

Désignation du fonds servant

++++

Propriétaire du fonds servant

++++

Effet relatif

++++

Fonds dominant

Désignation du fonds dominant

++++

Propriétaire du fonds dominant

++++

Effet relatif

++++

Nature et modalités des servitudes consenties

Emprise de la servitude de passage

++++

telles que ces servitudes sont matérialisées sur le plan établi par le Cabinet [• •], Géomètre-Expert à [• •], intitulé « Plan de Servitudes » en date du [• •], dont une copie est demeurée ci-après annexée.

Annexe n°. **PLAN SERVITUDE**

Ce plan est ci-annexé.

Annexe n°28. **PLAN SERVITUDE DE PASSAGE MAISON DU GARDIEN**

Caractère gratuit / onéreux de la servitude

Ces servitudes seront consenties à titre gratuit, pour partie sous le régime du Code général de la propriété des personnes publiques, et pour le surplus selon le régime des servitudes du Code civil pour les emprises fonds servant ne dépendant pas du domaine public du Bailleur,

Toutefois, pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à ++++ euros.

- **Servitude de passage de divers réseaux en tréfonds de la Traverse Basse**

Compte tenu de l'implantation des bâtiments au niveau de la Traverse Basse, une servitude réciproque d'implantation et de passage des réseaux et canalisations (notamment d'eau, d'électricité, de téléphone (postes et réseaux de téléphonies), de chauffage, télédistribution, d'assainissement, d'eaux usées, d'eaux pluviales, d'eaux vannes, d'égout, de ventilation, ...) nécessaires à l'alimentation et l'évacuation technique du Programme de Construction, avec tous leurs éléments d'équipement de quelque nature qu'ils soient, tels que gaines, ventilations, coffres, coffrages, cages, emplacements techniques, fourreaux, trappes de visites, tampons de dégorgement, etc. sera à constituer sur la Traverse Basse. Cette servitude sera constituée sans frais à la charge du fonds dominant.

Fonds servant

Désignation du fonds servant

++++

Propriétaire du fonds servant

++++

Effet relatif

++++

Fonds dominant

Désignation du fonds dominant

++++

Propriétaire du fonds dominant

++++

Effet relatif

++++

Nature et modalités des servitudes consenties

Emprise de la servitude de passage

++++

telles que ces servitudes sont matérialisées sur le plan établi par le Cabinet [• •], Géomètre-Expert à [• •], intitulé « Plan de Servitudes » en date du [• •], dont une copie est demeurée ci-après annexée.

Annexe n°. **PLAN SERVITUDE**

Ce plan est ci-annexé.

Annexe n°30. **PLAN SERVITUDE RESEAUX TRAVERSE BASSE**

Caractère gratuit / onéreux de la servitude

Ces servitudes seront consenties à titre gratuit, pour partie sous le régime du Code général de la propriété des personnes publiques, et pour le surplus selon le régime des servitudes du Code civil pour les emprises fonds servant ne dépendant pas du domaine public du Bailleur,

Toutefois, pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à ++++ euros.

17.2.4. Constitution de servitudes

Sans objet

17.3. URBANISME

17.3.1. Certificats d'urbanisme

➤ Commune de BRON

Deux demandes de certificats d'urbanisme d'information ont été adressées aux services compétents de la Commune de BRON par voie dématérialisée (<https://urbanisme.toodego.com/>). Les accusés de réception sont en date du 4 mai 2023.

La Commune de BRON a délivré les deux certificats d'urbanisme suivants :

-Un certificat d'urbanisme Type A a été délivré le 04 mai 2023 sous la référence CU 069 029 23 00032 sur les parcelles C 1930-1995-1996 (Traverse basse - ilot A) ;

-Un certificat d'urbanisme Type A a été délivré le 04 mai 2023 sous la référence CU 069 029 23 00033 sur les parcelles C 1930-1995-1997-1998 (Traverse basse - ilot B).

➤ Commune de SAINT-PRIEST

Deux demandes de certificats d'urbanisme d'information ont été adressées aux services compétents de la Commune de SAINT-PRIEST par voie dématérialisée (<https://urbanisme.toodego.com/>). Les deux accusés de réception sont respectivement en date du 4 mai 2023 et du 1^{er} juin 2023.

En réponse à ces demandes, la commune de SAINT-PRIEST a délivré tacitement les trois certificats d'urbanisme suivants :

-Un certificat d'urbanisme Type A a été délivré le 4 juin 2023 sous la référence CU 069 290 23 00029 ;

-Un certificat d'urbanisme Type A a été délivré le 1^{er} juillet 2023 sous la référence CU 069 290 23 00038 ;

-Un certificat d'urbanisme Type A a été délivré le 1^{er} juillet 2023 sous la référence CU 069 290 23 00039.

Ces certificats d'urbanisme ont été versés au Dossier d'Informations.

17.3.2. Fiches de renseignement d'urbanisme

Plusieurs fiches de renseignements d'urbanisme en date du 2 mai 2023 ont été téléchargées sur le site TOODEGO, édité par la Métropole de Lyon, à l'adresse suivante : <https://demarches.toodego.com/logement/formalites-durbanisme/>:

➤ Pour les parcelles situées à BRON section C numéros 1930-1995-1996 (Traverse basse - ilot A) sous la référence RU-VWCSRKVL

➤ Pour les parcelles situées à BRON section C numéros 1930-1995-1997-1998 (Traverse basse - ilot B) sous la référence RU-GFXDBGNR

- Pour les parcelles situées à SAINT-PRIEST, section AB numéros 46-254-255-256 (Traverse basse - ilot B) sous la référence RU-WGXCCCHR
- Pour les parcelles situées à SAINT-PRIEST, section AB numéros 46,48,52,54,99,100,169,171 (Traverse haute section AB) sous la référence RU-WSFGDKPX
- Pour les parcelles situées à SAINT-PRIEST, section AI numéros 97,99,101,103,154 (Traverse haute section AI) sous la référence RU-DJTQLXBX

Les dispositions applicables en matière d'urbanisme eu égard à la zone dans laquelle se trouve les Biens sont visées dans lesdites fiches.

Ces fiches de renseignement d'urbanisme ont été versées au Dossier d'Informations.

17.3.3.Lettres de renseignements de voirie

Plusieurs lettres de renseignements de voirie en date du 2 mai 2023 ont été téléchargées sur le site TOODEGO, édité par la Métropole de Lyon, à l'adresse suivante : <https://demarches.toodego.com/logement/formalites-durbanisme/>:

- Pour les parcelles situées à BRON section C numéros 1930-1995-1996 (Traverse basse - ilot A) sous la référence LRV-VWCSRKVL
Il résulte de cette note que :
« *L'emprise foncière est intéressée par le ou les emplacement(s) réservé(s) ci-après :*
Emplacement réservé de voirie n° 49 :
Création de voie Nouvelle – Boulevard de l'Europe (de Avenue Pierre Mendès France à Limite communale de St Priest)
Bénéficiaire : Métropole de Lyon »
Un plan situant cet emplacement réservé est annexé à ladite lettre.
- Pour les parcelles situées à BRON section C numéros 1930-1995-1997-1998 (Traverse basse - ilot B) sous la référence LRV-GFXDBGNR
Il résulte de cette note que :
« *L'emprise foncière est intéressée par le ou les emplacement(s) réservé(s) ci-après :*
Emplacement réservé de voirie n° 49 :
Création de voie Nouvelle – Boulevard de l'Europe (de Avenue Pierre Mendès France à Limite communale de St Priest)
Bénéficiaire : Métropole de Lyon »
Un plan situant cet emplacement réservé est annexé à ladite lettre.
- Pour les parcelles situées à SAINT-PRIEST, section AB numéros 46-254-255-256 (Traverse basse - ilot B) sous la référence LRV-WGXCCCHR
Il résulte de cette note que :
« *L'emprise foncière est intéressée par le ou les emplacement(s) réservé(s) ci-après :*
Emplacement réservé de voirie n° 102 :
Création de voie Avenue de l'Europe (de Voie Nouvelle 49 à Bron qu'elle prolonge à Voie Nouvelle 103 à St Priest)
Bénéficiaire : Métropole de Lyon
Emplacement réservé de voirie n° 108 :
Elargissement de voie Impasse de l'Hippodrome (de A l'ouest de l'avenue de l'Europe (Voie Nouvelle 102) à_)
Bénéficiaire : Métropole de Lyon »
Un plan situant cet emplacement réservé est annexé à ladite lettre.

➤ Pour les parcelles situées à SAINT-PRIEST, section AB numéros 46,48,52,54,99,100,169,171 (Traverse haute section AB) sous la référence LRV-WSFGDKPX

Il résulte de cette note que :

« L'emprise foncière est intéressée par le ou les emplacement(s) réservé(s) ci-après :

Emplacement réservé de voirie n° 102 :

Création de voie Avenue de l'Europe (de Voie Nouvelle 49 à Bron qu'elle prolonge à Voie Nouvelle 103 à St Priest)

Bénéficiaire : Métropole de Lyon »

Un plan situant cet emplacement réservé est annexé à ladite lettre.

➤ Pour les parcelles situées à SAINT-PRIEST, section AI numéros 97,99,101,103,154 (Traverse haute section AI) sous la référence LRV-DJTQLXBX

Il résulte de cette note que :

« L'emprise foncière est intéressée par le ou les emplacement(s) réservé(s) ci-après :

Emplacement réservé de voirie n° 114 :

Création de voie Allée des Parcs (de Rue Paul Langevin à Bron à Boulevard Urbain Est)

Un plan situant cet emplacement réservé est annexé à ladite lettre.

Ces lettres de renseignements de voirie ont été versées au Dossier d'Informations.

17.4. TRANSFERT DE PROPRIETE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Aucune construction n'est à ce jour édiflée sur les Terrains.

17.5. PROPRIETE DES SURFACES DE PLANCHER EDIFIEES PAR LE PRENEUR

17.5.1. AU COURS DU BAIL

Les surfaces de plancher et tous travaux de réhabilitation et d'aménagement réalisés par le Preneur resteront sa propriété et celle de ses ayants cause, pendant toute la durée du présent Bail à Construction.

17.5.2. A L'EXPIRATION DU BAIL

À l'expiration du Bail par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, les surfaces de plancher édiflées par le Preneur ou ses ayants droit et tous les aménagements réalisés sur l'immeuble, ainsi que toutes les améliorations ou agrandissements de quelque nature qu'ils soient, deviendront de plein droit la propriété du Bailleur, sans que cette accession ait besoin d'être constatée par un acte et sans indemnité.

Les Biens et ouvrages seront remis en bon état de fonctionnement.

17.6. CONSTITUTION ET ACQUISITION DE DROITS REELS IMMOBILIERS

Le Preneur pourra grever son droit au bail à construction et l'immeuble de privilèges et d'hypothèques. Il pourra aussi consentir, conformément à la loi, les servitudes passives **indispensables** à la réalisation de l'immeuble et à son fonctionnement, toutes autres servitudes ne pourront être conférées qu'avec le consentement du Bailleur.

Le Bailleur comparaitra avec le Preneur pour constituer les servitudes devant être régularisées, reconnaître le caractère indispensable de celles passives, et l'opposabilité des servitudes constituées au Bailleur.

Le Bailleur donne également tous pouvoirs au Preneur à l'effet d'acquérir les servitudes, mitoyennetés, droits de vue, droits de passages nécessaires à l'édification de l'immeuble ou à la desserte du terrain.

Ces pouvoirs sont conférés au Preneur dans l'intérêt commun du Bailleur et du Preneur et en contrepartie des engagements contractés par le Preneur envers le Bailleur et sont stipulés irrévocables.

Ils expireront à la date de la délivrance de l'attestation de non-contestation de la conformité des constructions prévue ci-dessus.

Le Preneur devra, dans le délai d'UN (1) MOIS à compter de la délivrance de l'attestation de non-contestation de la conformité des constructions, rendre compte des servitudes au Bailleur conformément à l'article 1993 du Code civil.

Il est expressément convenu que les sommes qui pourraient être payées à des tiers au titre de ces acquisitions et en exécution des conventions passées par le PRENEUR seront supportées exclusivement par ce dernier qui s'y oblige.

À l'expiration du Bail à Construction par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, toutes les servitudes autres que celles indispensables à la réalisation de l'immeuble et à son fonctionnement et celles à la constitution desquelles le Bailleur aurait consenti, ainsi que tous les privilèges et hypothèques conférés par le Preneur ou ses ayants-cause s'éteindront de plein droit.

Toutefois, si le Bail prend fin par résiliation amiable ou judiciaire, les privilèges ou hypothèques visés au premier alinéa et inscrits, suivant le cas, avant la publication de la demande en justice tendant à obtenir cette résiliation ou avant la publication de l'acte ou de la convention la constatant, ne s'éteindront qu'à la date primitivement convenue pour l'expiration du bail.

17.7. CESSION ET APPORT EN SOCIETE (DROITS REELS IMMOBILIERS)

Le Preneur pourra céder librement conformément à la loi, TOUT OU PARTIE de ses droits issus du présent acte ou les apporter en société à des tiers de son choix, sans l'accord ni même la présence du Bailleur.

Les cessionnaires ou la société bénéficiaire de l'apport devront s'engager envers le Bailleur à l'exécution de toutes les conditions du présent Bail à Construction.

Ils demeureront tenus solidairement entre eux et avec le Preneur, vis à vis du Bailleur, des mêmes obligations que le Preneur, et celui-ci en restera garant jusqu'à l'achèvement des travaux et constructions que le Preneur s'est engagé à édifier aux termes du présent contrat.

Toutefois, en cas de fusion de la société preneuse, la société issue de la fusion ou la société bénéficiaire de l'apport sera substituée de plein droit à la société preneuse dans tous les droits et obligations découlant du présent Bail.

Etant ici observé que la garantie d'achèvement susvisée que le Preneur a fourni au Bailleur garantit l'achèvement des constructions y compris en cas de cession du bail par le Preneur.

Toute cession ou tout apport en société devra être notifié, par exploit d'huissier, au Bailleur, qui conservera tout droit vis-à-vis tant du Preneur que de ceux que ce dernier se sera substitué, avec solidarité et sans division entre eux jusqu'à l'achèvement de l'immeuble que le Preneur s'est engagé à édifier.

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

17.8. ENTRETIEN DE L'IMMEUBLE

Le Preneur assume l'ensemble des responsabilités afférentes aux Biens pendant la durée du Bail, en ce compris notamment les contrôles réglementaires,

Le Preneur devra, pendant tout le cours du Bail et jusqu'à ce que se produise l'accession de l'immeuble au profit du Bailleur dans les conditions prévues ci-après, conserver en bon état d'entretien l'immeuble existant à ce jour, ainsi que toutes les nouvelles constructions qu'il édifiera ainsi que tous les aménagements et améliorations qu'il y aura apportés.

Le Preneur effectuera à ses frais et sous sa responsabilité au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires, les réparations de toute nature, y compris les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil et par l'usage, ainsi que le remplacement de tous éléments de la construction et de son aménagement, et tous travaux de ravalement prescrits par les textes en vigueur ou par l'autorité publique aux époques et dans le temps imparti.

En cas de retard dans l'exécution de ces travaux, il supportera toutes amendes et pénalités de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

Le Bailleur aura le droit de faire visiter l'immeuble par son architecte ou son mandataire, une fois par an à ses frais, pour s'assurer de l'exécution de tous travaux d'entretien, de réparations et de ravalement.

À cet égard, le Preneur sera avisé de la démarche du Bailleur par courrier recommandé avec accusé de réception avec un délai de prévenance de QUINZE (15) jours.

17.9. LOCATIONS-OCCUPATION-ENCOMBRANT

Le Preneur s'engage dans une opération de création de logements étudiants sur le campus Porte des Alpes.

17.9.1. LOCATIONS ETUDIANTS

Le Preneur pourra louer librement, mais exclusivement à des étudiants, partiellement ou totalement, l'immeuble édifié par lui pour une durée ne pouvant excéder celle du présent bail.

Il devra faire son affaire personnelle de toute indemnité d'éviction et pénalité quelconque pouvant être dues en raison de cette occupation, de telle manière que le Bailleur ne puisse être inquiété ou recherché à ce sujet.

À l'expiration du Bail, par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, tous baux, locations ou conventions d'occupation quelconques consentis par le Preneur ou ses ayants-cause prendront fin de plein droit et le bien objet du Bail devant être remis au Bailleur libre de toute occupation, location et sans encombrants.

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

Par ailleurs, les étudiants en place à l'expiration du Bail à construction auront la possibilité, à titre de tolérance, de terminer l'année scolaire sur site, aux mêmes conditions.

17.9.2. SERVICES AUX ETUDIANTS

Le Preneur pourra louer librement partiellement ou totalement l'immeuble édifié par lui pour une durée ne pouvant excéder celle du présent bail.

Pendant les cinq (5) années universitaires suivant la livraison des ouvrages :

Le Preneur s'engage à signer une charte des services avec l'ensemble des acteurs du site (Université de Lyon Lumière 2, CROUS, VILOGIA, SERGIC et KLEY) qui définira les modalités d'accès et de public éligible aux services proposés par le Preneur ou son gestionnaire au sein de l'Ouvrage Libre.

Le Preneur ou son gestionnaire s'engage à mettre à disposition les locaux listés ci-après aux résidents du campus Porte des Alpes, indifféremment du gestionnaire de leur résidence, suivant des modalités à définir dans la charte des services.

Les locaux mis à disposition sont, pour le Bâtiment B, les Locaux Communs suivants : le local « Keep fit », le local « Lab groupes », le local « Lab silencieux » et le local « Kafé+squat » ; et pour le Bâtiment F, les Locaux Communs suivants : le local « Lab groupes », le local « Lab silencieux », le local « Kafé+squat » et le local « Kozy ». Le Preneur ou son gestionnaire assure l'installation et le renouvellement des équipements des locaux mis à dispositions.

Le Preneur ou son gestionnaire s'engage à permettre aux résidents du campus Porte des Alpes, indifféremment du gestionnaire de leur résidence, l'accès à 2 places dans la salle fitness et à 4 places dans la salle coworking, sur réservation, selon des modalités à définir avant la livraison des ouvrages

Le Preneur ou son gestionnaire s'engage à organiser et/ou à participer à l'organisation d'événements ouverts aux résidents du campus Porte des Alpes, indifféremment du gestionnaire de leur résidence.

Le Preneur ou son gestionnaire s'engage à être présent à une réunion par semestre et une assemblée générale par an (dans le cas de la création d'une association). Ces réunions permettront le suivi des engagements de l'offre de service et la coordination des animations. Le Preneur ou son gestionnaire informe lors de ces réunions de son programme d'évènement.

Annexe n°31. OFFRE DE SERVICES ET DE COMMERCES (PROTOCOLE ET GRILLE)

Il devra faire son affaire personnelle de toute indemnité d'éviction et pénalité quelconque pouvant être dues en raison de cette occupation, de telle manière que le Bailleur ne puisse être inquiété ou recherché à ce sujet.

À l'expiration du Bail, par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, tous baux, locations ou conventions d'occupation quelconques consentis par le Preneur ou ses ayants-cause prendront fin de plein droit et le bien objet du Bail devant être remis au Bailleur libre de toute occupation, location et sans encombrants.

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

17.10. CONTRIBUTIONS

Le Preneur acquittera pendant toute la durée du Bail et en sus du prix du Bail ci-dessus stipulé, les impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature auxquels le terrain et l'immeuble édifié par ses soins, et notamment la taxe foncière, peuvent et pourront être assujettis, et même ceux qui, de droit, seront à la charge du Bailleur.

17.11. ASSURANCES

17.11.1. ASSURANCES ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES - ASSURANCE DE RESPONSABILITE

Le Preneur déclare qu'il a souscrit les assurances suivantes :

- l'assurance de dommages « DO » prescrite par l'article L 242-1 du Code des assurances.
- l'assurance de responsabilité « RC décennale » prescrite par l'article L 241-1 du Code des assurances.

Copies de l'attestation de souscription des assurances « DO-RC-décennale » et l'attestation de paiement des primes provisionnelles afférentes auxdites assurances demeurent annexées aux présentes.

Annexe n°32. ATTESTATIONS ASSURANCE CONSTRUCTION

Le Preneur s'engage à remettre au Bailleur dans les six (6) mois de la levée des réserves :

- copie des polices desdites assurances « DO-RC-décennale »,
- l'attestation de paiement des primes définitives afférentes à ces dernières.

17.11.2. AUTRE(S) ASSURANCE(S)

Le Preneur déclare qu'il a également souscrit les assurances suivantes :

- Une assurance contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux et autres risques,
- Une assurance responsabilité civile.

Copies des attestations desdites assurances demeurent annexées aux présentes.

Annexe n°33. ATTESTATIONS ASSURANCE

17.11.3. DISPOSITIONS COMMUNES

Le Preneur justifiera de ces assurances et de l'acquit exact des primes, à première demande du Bailleur.

Le Bailleur aura toujours le droit de se substituer au Preneur pour payer les primes des assurances et de souscrire des polices d'assurances complémentaires, si le Preneur ne satisfait pas aux obligations qui lui sont imposées par la présente clause.

Dans l'une ou l'autre de ces hypothèses, le Preneur devra rembourser au Bailleur le montant des primes ainsi que les frais entraînés par la souscription des nouvelles polices d'assurances s'il y a lieu.

17.11.4. SURVENANCE DE SINISTRES

17.11.4.1. DECLARATION DE SINISTRE

En cas de survenance de sinistre ayant entraîné une destruction partielle ou totale du bâti, le Preneur doit :

- . aviser la compagnie d'assurance dans les cinq (5) Jours Ouvrés de sa survenance ou de la date à laquelle il en a connaissance, de tout sinistre subi par le Bien mis à sa disposition ou par les ouvrages, constructions et installations réalisés par lui,
- . faire dans les conditions et délais prévus par la police d'assurance concernée, toutes déclarations aux compagnies d'assurances.

Le Preneur doit également :

- .effectuer toutes démarches, accomplir toutes formalités, provoquer toutes expertises, y assister, ou se faire représenter,
- .en cas de difficultés, exercer toutes poursuites, contraintes et diligences,
- .informer le Bailleur de la survenance du sinistre ainsi que du suivi de son règlement.

Tous les droits, frais et honoraires quelconques, y compris les honoraires d'avocats, qui pourraient rester dus à raison de l'accomplissement des obligations mentionnées ci-dessus, sont à la charge du Preneur.

17.11.4.2. REGLEMENT DE SINISTRE

En cas de sinistre survenu au bâtiment édifié pendant la durée du Bail, le Preneur sera tenu de procéder à la reconstruction ou à la remise en état des parties détruites, conformément aux charges et conditions des Présentes, à ses frais, risques et périls exclusifs sans recours ni répétition contre le Bailleur, l'indemnité versée par la ou les compagnies d'assurances sera employée à la reconstruction de l'Immeuble ou à sa remise en état ou à la reconstitution des parties détruites.

Pour assurer au Bailleur l'exécution par le Preneur des engagements ainsi souscrits, celui-ci délègue et transporte au profit du Bailleur le montant de toutes les indemnités qui pourraient lui être allouées de ce chef. Par suite, celles-ci seront versées entre les mains d'un tiers séquestre désigné soit amiablement par les Parties, soit par ordonnance du Président du Tribunal Civil du lieu de la situation de l'immeuble rendue à la requête de la partie la plus diligente. Cette ordonnance déterminera en outre l'étendue et les modalités de la mission du séquestre. Pour assurer au Bailleur l'effet

du transport ci-dessus consenti, notification en sera faite aux compagnies d'assurances intéressées.

Pour la reconstruction et remise en état, le Preneur devra obtenir les autorisations administratives (permis de construire ou autres) également nécessaires.

Pour toute reconstruction en cours de Bail par suite d'un sinistre, le Preneur devra obtenir l'accord du Bailleur, sur la base d'un dossier complet de demande de permis de construire qui devra recevoir son agrément délivré par écrit.

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

1.S'agissant d'un sinistre partiel, le présent Bail se poursuivra jusqu'à sa date d'expiration conventionnelle : l'obligation de construire du Preneur comme l'accession du Bailleur à la propriété du bâtiment seront limitées aux portions de l'immeuble non détruites par le sinistre ; le Loyer dû par le Preneur au Bailleur sera réduit proportionnellement, dans la mesure où ce dernier serait exigible.

2.S'agissant d'un sinistre ayant entraîné la destruction totale des bâtiments édifiés, le présent Bail prendra fin de plein droit à la date de refus de délivrance de l'autorisation de construire et au plus tard douze (12) mois après la date du sinistre ; cette résiliation n'entraînera aucune indemnité ni dommages-intérêts au profit de l'une ou l'autre des parties, le Bailleur reprendrait son terrain ou les vestiges résultant de la destruction du ou des bâtiments.

Dans l'un comme l'autre cas, (et donc en cas d'impossibilité de reconstruire), l'indemnité qui sera due par les compagnies d'assurances au titre du sinistre considéré reviendra aux deux Parties (Bailleur et Preneur) dans les proportions suivantes :

- le Bailleur aura droit à une portion de l'indemnité proportionnelle au nombre d'années écoulées depuis l'achèvement des constructions par rapport à la durée conventionnelle du présent Bail ;
- le Preneur aura droit au reliquat de l'indemnité, c'est-à-dire à une portion de cette indemnité proportionnelle au nombre d'années restant à courir sur la durée du Bail par rapport à la durée conventionnelle du Bail, sans que ce solde ne puisse être inférieur au montant restant dû sur les prêts hypothécaires en cours ou sur les prêts non hypothécaires ayant servis à la construction des bâtiments.

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

17.12. RESILIATION

Le présent Bail pourra être résilié de plein droit pour défaut de paiement de son prix ou d'exécution de l'une ou l'autre des charges et des conditions du bail, conventionnelles ou légales, si bon semble au Bailleur, trois (3) mois après une mise en demeure par huissier adressée par le Bailleur au Preneur et demeurée infructueuse ; pareille faculté de résiliation étant toutefois inopposable au cessionnaire du Bail, et ce, dans la mesure où la charge du Loyer, s'il s'avère dû, incombe exclusivement à la société LINKCITY SUD-EST ainsi qu'il est stipulé à l'article 14 ci-dessus.

Pour l'application de cette clause, il est expressément convenu entre les parties que la résiliation de plein droit ne pourra intervenir que dans le cas de manquements graves et répétés par le Preneur aux obligations et engagements substantiels mis à sa charge résultant du Bail à Construction et conformément aux principes dégagés par la jurisprudence applicable au moment de la demande en résiliation.

En phase de construction, le Bailleur renonce irrévocablement au bénéfice de la faculté de résiliation en conséquence de la remise qui lui a été faite par le Preneur d'une garantie financière d'achèvement, ci-dessus visée et annexée à l'article 16.5.4, dont les termes ont été validés préalablement par le Bailleur, couvrant tant le retard dans l'achèvement des constructions que l'achèvement des constructions elles-mêmes.

Toutefois, dans le cas où le Preneur aurait conféré des sûretés hypothécaires ou autres droits réels à des tiers, aucune résiliation du présent bail, tant amiable que judiciaire, ne pourra, sous peine d'inopposabilité à ces derniers, intervenir à la requête du Bailleur avant l'expiration d'un délai de trois (3) mois de la date à laquelle le commandement de payer ou la mise en demeure d'exécuter aura été dénoncé aux titulaires de ces droits réels.

Si dans les trois (3) mois de cette dénonciation, ces derniers n'ont pas signifié au Bailleur leur substitution pure et simple dans les obligations du Preneur, la résiliation pourra intervenir.

Les Parties sont informées que si l'état du droit en vigueur au jour de la résiliation du Bail à Construction l'exige, il conviendra de faire constater judiciairement la résiliation de plein droit du Bail.

17.13. ABSENCE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN

La présente opération consistant en un Bail à Construction sans transfert des Terrains en fin de bail ne donnera pas ouverture au droit de préemption urbain.

17.14. ARCHEOLOGIE

Le Préfet de la région Auvergne-Rhône-Alpes a prescrit la réalisation d'une fouille d'archéologie préventive sur les Biens Immobiliers visés à l'Article 7. suivant arrêté n° 2022-294 en date du 9 mars 2022.

Les Parties sont convenues que ces opérations de fouilles seront réalisées sous la responsabilité et aux frais du Bailleur.

Le Bailleur a obtenu une autorisation de fouilles suivant arrêté n°2023/151 du Préfet de la région Auvergne-Rhône-Alpes en date du 6 février 2023. Les opérations de fouilles ont débutées le 1^{er} septembre 2023 pour s'achever le [• prévu fin novembre 2023•]

Les contraintes de prescriptions archéologiques sur les Biens Immobiliers ont à ce jour été levées.

La justification de la levée des prescriptions archéologiques résulte :

* de l'absence de prescription particulière du Préfet de Région

OU

* de la production par le Préfet de Région d'une attestation de libération du terrain /d'un certificat délivré par le Préfet de Région attestant qu'aucune décision négative n'est intervenue, le tout conformément aux dispositions de l'article R. 523-59 du Code du patrimoine.

17.15. VIABILISATION ET DESSERTE DES BIENS IMMOBILIERS

17.15.1. DESSERTE

Les accès existants aux alentours du site ont vocation à être modifiés par la Métropole de Lyon dans le cadre de ses travaux d'aménagement à mener aux abords des Biens Immobiliers. Dans ce contexte, un engagement [••] de réaliser les travaux de desserte des Biens Immobiliers a été pris dans les conditions suivantes :

[••]

17.15.2. ASSAINISSEMENT - RESEAUX

17.15.2.1. RESEAUX EXISTANTS

Le Preneur déclare être en possession :

- Du plan de détection des réseaux de la Métropole de Lyon,
- Du plan de géolocalisation des réseaux enterrés par méthodes non destructives (indice C – 31 mars 2020) réalisé sur la partie en Terrasse Haute des Biens à la requête du Preneur par la société SERAL, située à SAINT-PRIEST (69800), 42 chemin de Revaion.

La copie de ces plans est demeurée ci-annexée.

Annexe n°34. **COPIE DES PLANS DES RESEAUX EXISTANTS**

17.15.2.2. NOUVEAUX RESEAUX

La Métropole de Lyon a pris l'engagement aux termes [••]précité de procéder aux travaux d'extension des réseaux pour permettre la viabilisation des Biens Immobiliers et le raccordement du programme de construction à édifier par le Preneur au plus tard le [••]

Frais de raccordement aux réseaux

Les frais de raccordement aux réseaux de distribution, notamment d'eau et d'électricité, des constructions à édifier par le Preneur sera, le cas échéant, intégralement supportés par ce dernier, y compris s'il y a lieu les frais de création d'un dispositif d'assainissement individuel ou de raccordement au réseau public d'assainissement, et également le ou les taxes afférentes.

18. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVE A L'ETAT DES TERRAINS

Préalablement à la signature des Présentes, le Bailleur a fait réaliser plusieurs études environnementales et géotechniques, plus amplement détaillées ci-après à l'Article 20.4. et 20.5. dont le Preneur déclare avoir parfaitement connaissance, pour lui avoir été transmises dès avant ce jour.

Le Bailleur a accepté par ailleurs que le Preneur poursuive, à ses frais et sous sa responsabilité et par un cabinet spécialisé de son choix, tous relevés, sondages et études complémentaires qu'il a estimé utiles à la conduite de son Projet.

Par suite, il est convenu que le Preneur prendra les Biens Immobiliers dans les conditions prévues aux Articles 5.2. et 13.2., dans l'état dans lequel ils se trouvent ce jour sans aucune garantie de la part du Bailleur, sans préjudice des dispositions qui suivent.

Le Preneur ne pourra élever aucune réclamation, ni former aucun recours contre le Bailleur pour quelque cause que ce soit et, notamment de mitoyenneté, de défaut d'alignement, de l'état du sol ou du sous-sol et des ouvrages sur les Terrains à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées et de tous éboulements qui pourraient en résulter par la suite, ainsi que des vices de nature apparents ou cachés dont il peut être affecté, de mitoyenneté, de la présence d'ouvrages enterrés, d'erreur ou d'omission dans la désignation qui précède ou en raison de vices apparents ou cachés dont ils pourraient être affectés, en raison de la présence de toute pollution du sol ou sous-sol ou du respect de toute réglementation relative à l'environnement.

En conséquence, le Preneur prend en charge, dans la limite d'un plafond de cinq cent cinquante mille euros hors taxe (550.000 euros HT), sans recours possible contre le Bailleur, toutes les conséquences, notamment financières et de délai, qui seraient liées à la réalisation de l'un des risques liés à l'état des Terrains, du sol et du sous-sol, et notamment les risques liés à l'hydrologie et à l'hydrogéologie, les risques géotechniques, les risques afférents à la présence de réseaux dans le sous-sol des Terrains, en ce compris les éventuels dévoiements qui s'avèreraient nécessaires pour la réalisation des Ouvrages CROUS.

Il s'engage à ses frais, dans la limite du plafond susvisé, en tant que de besoin, à procéder à des sondages et études de sol et de sous-sol, et renonce dans cette mesure, à tout recours contre le Bailleur lié, directement ou indirectement, à l'état du sol et du sous-sol des Terrains. A toutes fins utiles, il est précisé que ce plafond de prise en charge s'applique également à l'état des Terrains du Marché de Partenariat.

Dans le cas où les conséquences financières attachées à la survenance de toutes découvertes visées ci-dessus conduiraient à excéder le plafond susvisé, le Preneur devra adresser au Bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception, une note émanant d'un bureau d'étude technique spécialisé ou d'un homme de l'art, qui peut être interne au Preneur.

Cette note devra expliquer les contraintes rencontrées et en évaluer le coût. Elle devra être accompagnée de tous justificatifs techniques, financiers ou autres.

Le Preneur aura un délai d'un (1) mois à compter de la survenance de l'évènement générant ce surcoût pour notifier les documents mentionnés au Bailleur. Ce dernier aura alors un délai d'un (1) mois pour faire analyser les pièces transmises par tout expert de son choix.

Les frais d'expertise seront supportés par le Bailleur, si l'expert conclut à un surcoût et par le Preneur, dans le cas contraire.

Si l'expert conclut à l'absence de surcoût, le Preneur ne pourra se prévaloir de l'atteinte du plafond de cinq cent cinquante mille euros hors taxe (550.000 euros HT).

Si l'expert conclut à l'existence soit du surcoût avancé par le Preneur, soit de tout surcoût d'un autre montant, les Parties se réuniront et trouveront un accord dans le mois du rendu dudit expert, à la demande de la partie la plus diligente. Ceci afin de déterminer de la poursuite ou non du Marché de Partenariat et/ou des Baux à construction et, dans l'affirmative, de définir les modalités de prise en charge par le Bailleur de l'ensemble des conséquences financières et de délai au-delà du plafond de cinq cent cinquante mille euros hors taxe (550.000 euros HT) précité.

A défaut de saisine d'un expert, le Bailleur sera considéré accepter les conclusions de la note transmise. Les Parties se réuniront et trouveront un accord dans le mois du rendu de la note, à la demande de la partie la plus diligente. Ceci afin de déterminer la poursuite ou non du Marché de Partenariat et/ou des Baux à construction et, dans l'affirmative, de définir les modalités de prise en charge par le Bailleur de l'ensemble des conséquences financières et de délai au-delà du plafond de cinq cent cinquante mille euros hors taxe (550.000 euros HT) précité.

19. DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

19.1. ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité ou dans des zones à potentiel radon définies par voie réglementaire, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence de ces risques.

II. — En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

L'état des risques naturels et technologiques, fourni par le bailleur, est joint aux baux commerciaux mentionnés aux articles L. 145-1 et L. 145-2 du code de commerce.

III. — Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. — Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre 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, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. — En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

VI. — Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article.

VII. — Le présent article n'est pas applicable aux conventions mentionnées aux articles L. 323-14 et L. 411-37 du code rural et de la pêche maritime. »

L'arrêté préfectoral prévu à l'article L. 125-5 III du Code de l'environnement et portant désignation de :

-la Ville de BRON en qualité de commune exposée aux risques technologiques et naturels majeurs et fixant les modalités d'information des acquéreurs de biens immobiliers concernant les risques précités est intervenu le 26 avril 2011 (n°2011-2040), mis à jour le 28 janvier 2019 (n°69-2019-01-28-001) ;

-la Ville de SAINT-PRIEST en qualité de commune exposée aux risques technologiques et naturels majeurs et fixant les modalités d'information des acquéreurs de biens immobiliers concernant les risques précités est intervenu le 12 juillet 2010 (n°2010-4677), mis à jour le 28 janvier 2019 (n°69-2019-01-28-001) ;

En conséquence, le Bailleur a fait établir le 24 juillet 2023, les états des risques et pollutions prescrit par les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement et de l'article R 125-6 du même code, suivants :

.ERP sur les parcelles situées à BRON, cadastrées section C numéros 1930, 1995, 1996,

.ERP sur les parcelles situées à BRON, cadastrées section C numéros 1930, 1995, 1997, 1998,

.ERP sur les parcelles situées à SAINT-PRIEST, cadastrées section AB numéros 46, 254, 255, 256,

.ERP sur les parcelles situées à SAINT-PRIEST, cadastrées section AI numéros 97, 103, 154.

Il résulte desdits états des risques et pollutions que les Biens Immobiliers :

.ne sont pas situés dans le périmètre du plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé ;

.ne sont pas situés dans le périmètre du plan de prévention des risques miniers ;

.ne sont pas situés dans le périmètre du plan de prévention des risques technologiques ;

.sont situés dans une commune classée en zone de sismicité 3 (modérée) ;

.ne sont pas situés dans une zone à potentiel radon de niveau 3 ;

.ne sont pas situés dans un secteur d'information sur les sols.

Le Bailleur déclare que les Biens Immobiliers ne sont pas concernés par des prescriptions de travaux dans le règlement du plan de prévention des risques naturels susvisé.

En outre, le Vendeur déclare que les Biens ne sont pas situés dans des zones susceptibles d'être atteintes par le recul du trait de côte définie en application des articles L. 121-22-2, L. 121-22-3, L. 121-22-6 et L. 121-22-7 du Code de l'urbanisme.

En application de l'article L 125-5 I du Code de l'environnement, il est annexé aux présentes les états des risques et pollutions des Biens.

Annexe n°35. ETATS DES RISQUES ET POLLUTIONS

Le Preneur reconnaît avoir pris connaissance des documents tant par la lecture qu'il en a faite que par les explications qui lui ont été fournies par le Notaire Soussigné.

Déclaration de sinistres

En application de l'article L. 125-5 IV du Code de l'environnement, le Bailleur déclare qu'à sa connaissance, les Biens n'ont pas subi de sinistre susceptible d'avoir 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 (état de catastrophe technologique ou naturelle) et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

Déclaration du BAILLEUR sur les catastrophes naturelles

Le représentant du Bailleur déclare que les Biens objet des présentes n'ont pas subi, à sa connaissance et depuis qu'il est titulaire de droits réels, de catastrophes naturelles telles qu'inondations, glissements de terrains, sécheresses, tempêtes.

Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aérodromes

Les Biens ne se trouvent pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme, ainsi qu'il résulte d'une carte demeurée annexée aux présentes après mention.

Annexe n°36. **CARTE EXPOSITION AU BRUIT**

19.2. TERMITES OU INSECTES XYLOPHAGES

Les Parties déclarent avoir été informées des dispositions suivantes relatives à la lutte contre les termites.

La loi numéro 99-741 du 8 Juin 1999 instaure une impossibilité par le propriétaire d'un immeuble situé dans une zone contaminée ou susceptible de l'être à court terme délimitée par arrêté préfectoral de s'exonérer de la garantie des vices cachés résultant de la présence de termites sauf pour lui à remettre à ses frais à son cocontractant un état parasitaire de moins de six mois devant être annexé à l'acte.

Le Bailleur déclare :

- que les Biens dont il s'agit ne se trouvent pas à ce jour dans une zone délimitée par un arrêté préfectoral ou municipal comme étant considérée comme contaminée par des foyers de termites ou susceptible de l'être à court terme,
- qu'à sa connaissance les Biens ne font pas l'objet d'une contamination par les termites et autres insectes xylophages autre que ce qui est mentionné dans le rapport ci-après visé.
- qu'il n'a reçu aucune injonction municipale d'effectuer des recherches afférentes à la présence de termites et autres insectes xylophages ou des travaux préventifs ou d'éradication.

19.3. RADON

L'article L.125-5 du Code de l'Environnement créé par l'ordonnance du 10 février 2016 rend obligatoire la délivrance d'une information relative au radon à l'occasion de la vente d'un bien immobilier situé dans une "zone à potentiel radon" depuis le 1er juillet 2017.

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).

Le classement des communes dans chacune des zones est fixé par l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français entré en vigueur le 1er juillet 2018.

Le Bailleur déclare que les Biens objet des présentes ne sont pas situés en zone à potentiel radon de niveau 3 conformément à l'arrêté du 27 juin 2018 sus-visé.

Selon la cartographie du potentiel radon des formations géologiques établie par l'IRSN, les Biens sont classés en potentiel de catégorie 1.

Une copie de cette cartographie et de la définition des trois catégories est annexée aux présentes.

Annexe n°37. **CARTOGRAPHIE RADON**

20. SITUATION ENVIRONNEMENTALE DES BIENS

20.1. SECTEURS D'INFORMATION SUR LES SOLS (SIS)

20.1.1. RAPPEL DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L. 125-7 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT

Les dispositions de l'article L. 125-7 du Code de l'environnement sont ci-après relatées :

« Sans préjudice de l'article L. 514-20 et de l'article L. 125-5, lorsqu'un terrain situé en secteur d'information sur les sols mentionné à l'article L. 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application de l'article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat ou, à défaut, l'usage envisagé au sens de l'article L. 556-1 A, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. La réhabilitation du terrain s'entend au sens du même article L. 556-1 A.

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

20.1.2. DECLARATIONS DU BAILLEUR SUR LES SECTEURS D'INFORMATION SUR LES SOLS (SIS)

Le Bailleur déclare :

- que les Biens Immobiliers ne sont pas situés dans un secteur d'information sur les sols (SIS) ;

- et qu'il n'a pas été informé par les autorités compétentes d'un projet de création d'un secteur d'information sur les sols sur les Biens objets des Présentes.

Une copie de la consultation des secteurs d'information sur les sols effectuée à partir du site Géorisques figure dans la note contenant les recherches dans les bases environnementales effectuées au 3 mai 2023.

Cette note a été versée au Dossier d'informations.

20.2. OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS

20.2.1. RAPPEL DES DISPOSITIONS LEGALES (ARTICLES L.541-1-1 ET SUIVANTS DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT).

Le Notaire soussigné informe les Parties que conformément à l'article L.541-2 du Code de l'environnement tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion.

L'article L 541-1-1 du Code de l'environnement définit le terme de déchet comme suit :

« Au sens du présent chapitre, on entend par :

Déchet : toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire ... ».

En outre, l'article L 541-2 dudit Code dispose que :

« Tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion, conformément aux dispositions du présent chapitre.

Tout producteur ou détenteur de déchets est responsable de la gestion de ces déchets jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

Tout producteur ou détenteur de déchets s'assure que la personne à qui il les remet est autorisée à les prendre en charge. »

Il est précisé à ce titre, à l'attention du Preneur, qu'il résulte des dispositions susvisées, que les terres polluées qui viendraient à être excavées deviendraient des meubles. À ce titre, si elles venaient à être éliminées hors site, elles seraient alors soumises à la réglementation des déchets, et pourraient, le cas échéant, faire l'objet d'une évacuation dans une installation de traitement de déchets appropriée (articles L 541-1 à L 542-14 et D 541-1 à R 543-224 du Code de l'environnement).

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

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

20.2.2. DECLARATIONS DU BAILLEUR

Le Bailleur déclare à sa connaissance :

- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés sur les Biens au sens de l'article L. 541-1-1 du Code de l'environnement ;
- qu'il n'a jamais été ni déposé, enfoui ni utilisé sur le terrain de déchets ou

substances quelconques (telles que, par exemple, amiante, PCB ou PCT (Polychlorobiphényles et Polychloroterphényles) directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé et l'environnement

-qu'aucun produit, matière, substance, préparation, emballage ou déchet n'a été entreposé en violation d'une réglementation applicable aux Biens ou n'a été rejeté dans un cours d'eau de surface ou souterrain ou dans un puits, une mare, une source, situé à proximité des Biens, ni dans le système d'évacuation des eaux usées ni dans les égouts raccordés aux Biens,

-qu'il n'a pas reçu de l'administration, sur le fondement de l'article L. 541-3 du Code de l'environnement, en leur qualité de « producteur » ou de « détenteur » de déchets, aucune injonction de faire des travaux de remise en état du terrain d'assiette des Biens.

L'état des Biens Immobiliers a été constaté au titre de l'état des lieux réalisé entre les Parties préalablement à ce jour, ainsi qu'il est indiqué à l'Article 5.2.

20.3. REGLEMENTATION RELATIVE AUX INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

20.3.1. DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.514-20 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT

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

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

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

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

En conséquence, le Bailleur et le Preneur se déclarent parfaitement informés des dispositions de l'article L.514-20 du Code de l'environnement.

Le Bailleur reconnaît en outre avoir été informé par le notaire soussigné de son obligation de procéder à des investigations pour s'assurer de l'absence dans le passé de l'exploitation sur le terrain d'assiette des biens, d'installations classées soumises à autorisation ou enregistrement ou qui auraient dû l'être.

20.3.2. INFORMATIONS SUR LA SITUATION ENVIRONNEMENTALE DES BIENS AU REGARD DE LA REGLEMENTATION RELATIVE AUX INSTALLATIONS CLASSEES

En conséquence de ce qui précède, le Bailleur déclare avoir fait procéder aux investigations suivantes :

20.3.2.1. CONSULTATION DES BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Une capture d'écran des résultats des consultations des bases de données suivantes figure dans la note contenant les recherches dans les bases environnementales effectuées au 3 mai 2023, versée au Dossier d'informations :

- Informations de l'administration concernant des pollutions suspectées ou avérées (ex-BASOL),
- Obligations réglementaires liées aux parcelles cadastrales (SUP),
- Carte des Anciens Sites Industriels et Activités de Services (CASIAS),
- Secteurs d'information sur les sols (SIS),
- Servitudes d'utilité publique (SUP),
- Registre des émissions polluantes,
- Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) : installations soumises à autorisation ou à enregistrement (en fonctionnement ou en cessation d'activité) du Ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires.

En outre il a été demandé un état des risques réglementés pour l'information des acquéreurs et des locataires (ERRIAL) sur chaque tènement suivant :

- A BRON, section C numéro 1930
- A BRON section C numéros 1995-1996-1997-1998
- A SAINT-PRIEST section AB numéro 46
- A SAINT-PRIEST section AB numéros 254-255-256
- A SAINT-PRIEST section AB numéros 46-48-52-54-99-100-169-171-et section AI numéros-97-99-101-103-154

Il résulte de ces différentes consultations que dans le périmètre de la présente opération, seule la parcelle située à BRON section C numéro 1930 est répertoriée dans la base CASIAS sous la référence RHA6910313, pour un « dépôt de liquide inflammables », mentionnant un début d'exploitation le 7 janvier 1972, et une fin d'activité le 9 mai 1986.

Le Bailleur déclare que cette ancienne ICPE correspondait à la chaudière au fuel de l'Université et qu'elle n'était pas située dans l'emprise des Biens. Celle-ci a été remplacée par une installation alimentée au gaz de ville.

La fiche détaillée de cette installation figure dans la note contenant les recherches sur les bases environnementales effectuées au 3 mai 2023, versée au Dossier d'informations. Elle révèle qu'un dossier est consultable aux Archives Départementales du Rhône et de la Métropole de Lyon sous la référence AD69_2677W03-02.

Il résulte également de ces consultations qu'un certain nombre d'ICPE soumises à enregistrement ou autorisation se trouvent à proximité du Bien, ainsi qu'il résulte de la carte figurant dans la note contenant les recherches sur les bases environnementales effectuées au 3 mai 2023, versée au Dossier d'informations.

20.3.2.2. CONSULTATION DU DOSSIER 2677W03-02 AUX ARCHIVES DEPARTEMENTALES

La copie des pièces suivantes contenues dans le dossier 2677W03-02 a été versée au Dossier d'informations :

- **Page de garde du dossier et échanges de courrier 1986-1988 :**

- Page de garde du dossier mentionnant : « *déclaration n°15753 - n° de la Nomenclature : 153 Bis – 2 - Déclaration déposée le 15 février 1988 - Récépissé délivré le 7 avril 1988* »
- Courrier du Préfet à Directeur Ministère Industrie du **8 juillet 1986**, indiquant notamment : « *aucune autorisation préfectorale ne semble avoir été délivrée pour cette installation qu'il conviendrait par conséquent de régulariser dans les meilleurs délais.* »
- Courrier de Monsieur le Préfet à Monsieur le Ministre délégué à l'environnement du **8 juillet 1986**, indiquant que il apparaît que la chaufferie est la propriété de l'université, mais que l'exploitant semble la S.A. Girard et fils sous contrat de maintenance
- Courrier du Ministre délégué à l'environnement à Monsieur le Préfet du Rhône du **1^{er} août 1986** demandant un rapport sur la situation
- Courrier de Monsieur le Préfet à Monsieur le Directeur Régional de l'Industrie et de la Recherche du **5 septembre 1986** transmettant la copie de la réponse du Ministre chargé de l'environnement susvisée,
- Bordereau de transmission de la Direction Régionale de l'industrie et de la recherche à Monsieur le Préfet du **8 septembre 1986, transmettant le double d'un courrier du 7 janvier 1972**, adressé par Monsieur l'Inspecteur des Etablissements Classés à Monsieur le Directeur départemental du travail et de l'emploi, chef du service des Etablissements classés, dans lequel il a indiqué ce qui suit littéralement rapporté :

« Au regard de la Loi du 19 décembre 1917 modifiée relative aux Etablissements dangereux, insalubres ou incommodes, et compte tenu des instructions du 24 novembre 1970 de Monsieur le Ministre du Développement Industriel et Scientifique, cette exploitation sera visée par les rubriques N°153bis-1° et 255-3° de la Nomenclature.

N°153 bis- 1° :

153 bis. Installations de combustible capables de consommer en une heure une quantité de combustible solide ou liquide représentant un pouvoir calorifique inférieur :

1° Plus de 3000 thermies

2^{ème} classe -

N°255-3° :

255. Dépôts de liquides inflammables de la 2^{ème} catégorie

3° La quantité emmagasinée étant supérieure à 4000 litres, mais inférieure ou égale à 40.000 litres :

3^{ème} classe - »
- Courrier du Préfet au Directeur régional du Ministère de l'Industrie du **2 octobre 1986**, demandant d'effectuer une enquête permettant de définir les suites à donner
- Courrier de l'Université de Lyon II à la Préfecture du **3 mars 1987** transmettant une déclaration des activités soumise à la redevance annuelle au titre des ICPE et précisant ce qui suit : « *La chaufferie de l'Ensemble Universitaire de Bron a fonctionné au fioul jusqu'au 9 mai 1986. Elle fonctionne au gaz depuis le 22 octobre 1986. Seules 2 chaudières sont en service, d'une capacité de 4000 th/h chacune.* »
- Courrier de Monsieur le Directeur de la division de l'environnement et des nuisances du Ministère de l'Industrie, des P&T et du tourisme à Monsieur le Préfet, en date du **28 octobre 1987**, contenant notamment en annexes une note de synthèse

récapitulant l'historique de l'installation et la copie du courrier du 7 janvier 1972 susvisé.

Ce courrier du 28 octobre 1987 conclut que, compte-tenu des éléments d'information, « *il y a lieu de considérer l'Université comme l'exploitant de cette installation classée* » et propose de procéder à une régularisation de la situation administrative de cette installation en constituant le dossier réglementaire.

La note de synthèse jointe à ce courrier énonce ce qui suit sur l'historique, littéralement rapporté :

« Historique :

En 1972, l'inspection des Installations Classées est consultée par la Préfecture sur la future installation de la chaufferie de l'Université à la demande de la Sté OMNITHERM, titulaire du contrat d'exploitation en date du 4 octobre 1971.

La réponse de l'inspecteur de l'époque fait apparaître que les installations relèvent de la 2^{ème} classe des Etablissements dangereux, insalubres ou incommodes (voir copie jointe).

Aucune suite n'a été donnée à l'époque à cette affaire, à notre connaissance.

Il est vraisemblable que l'Université a été considérée comme l'exploitant de ces installations, et cet établissement n'était pas soumis aux dispositions de la loi du 19 décembre 1917.

En 1976, la loi sur les installations classées pour la protection de l'environnement fait entrer les établissements publics dans le champ d'application de la réglementation.

Le bénéfice de l'antériorité était possible pour les installations dont la déclaration d'existence était faite avant le 21 décembre 1978. Il ne semble pas que l'Université ou la Sté OMNITHERM ait effectué cette déclaration d'existence. La demande de 1972 constituait-elle un document justifiant de l'existence de l'installation classée ? »

➤ Courrier de Monsieur le Préfet au Ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports, chargé de l'environnement, du **4 novembre 1987**, transmettant la copie d'un rapport établi le 28 octobre 1987 par la Direction régionale de l'industrie et de la recherche, chargée de l'inspection des installations classées, accompagné des copies des contrats établis entre l'université Lyon II et les diverses sociétés ayant géré la chaufferie depuis 1971.

➤ **Courrier de Monsieur le Préfet à Monsieur le Président de l'université de Lyon du 4 novembre 1987**, aux termes duquel il fait connaître que l'exploitation de la chaufferie dans l'enceinte de l'université à Bron, « *relève de la rubrique n°153 bis 2° de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement, soumettant cette chaufferie au régime de la simple déclaration préfectorale* ».

Il est en outre précisé :

« A l'effet de procéder à la régularisation administrative de cette installation, il vous appartient de présenter dans mes services un dossier de déclaration (...) »

Déclaration d'ICPE par l'Université déposée le 15 février 1986 :

➤ **Déclaration du 9 février 1988 par Monsieur le Président de l'université** pour l'exploitation de la chaufferie de l'ensemble universitaire d'une ICPE, classée dans la rubrique n°153 bis 2e de la nomenclature.

Il est précisé sur cette déclaration que « *L'exploitation (...) fonctionne au gaz naturel depuis octobre 1986.* »

Un plan de situation du bâtiment de la chaufferie est annexé à cette déclaration.

- **Déclaration complémentaire du 5 avril 1988** transmettant 2 plans

Récépissé de la déclaration d'ICPE du 7 avril 1986 :

- **Récépissé délivré par la Préfecture du Rhône du 7 avril 1988**, donnant récépissé à l'Université Lumière Lyon II du dépôt qu'elle a effectué à la Préfecture du Rhône de la déclaration faisant connaître qu'elle exploite sur le campus de Bron-Parilly, 5 avenue Mendès France à Bron, une chaufferie d'une capacité de consommation de carburant équivalente à 8 000 th/h.

Formalités d'affichage et de notification :

- Courrier de Monsieur le Préfet à Monsieur le Maire de Bron en date du **19 avril 1988**, transmettant la copie de la déclaration et du récépissé correspondant concernant l'installation ou l'exploitation par l'Université Lumière Lyon II d'une chaufferie de 8 000 th/h à Bron, 5 avenue Mendès France, et en demandant l'affichage.
- Courrier de Monsieur le Préfet à Monsieur le Maire de Lyon du 19 avril 1988 demandant qu'il soit fait notification au Président de l'université
- Certificat d'affichage par Monsieur le Maire Bron du 2 septembre 1988, certifiant que le récépissé a été affiché pendant un mois à la Mairie de Bron, du 3 mai au 3 juin 1988.

Il résulte de ces différents documents que :

-le 7 janvier 1972 Monsieur l'Inspecteur des installations classées a émis un avis sur le classement des installations (chaufferies et dépôt de fuel) de l'Université Lyon II à Bron-Parilly, duquel il résulte que ces installations relevaient des rubriques suivantes :

- N°153 bis – 1° (installation de combustion)
- N°255-3° (dépôt de liquides inflammables)

-dans son courrier du 28 octobre 1987 à Monsieur le Préfet, Monsieur le Directeur de la division de l'environnement et des nuisances du Ministère de l'Industrie, des P&T et du tourisme à Monsieur le Préfet, constatait qu'« Aucune suite n'a été donnée à l'époque à cette affaire, à notre connaissance », indiquait qu'« il y lieu de considérer l'Université comme l'exploitant de cette installation classée », et proposait de procéder à une régularisation de la situation administrative de cette installation en constituant le dossier réglementaire.

-dans son courrier du 4 novembre 1987, Monsieur le Préfet a fait connaître à Monsieur le Président de l'université de Lyon que l'exploitation de la chaufferie dans l'enceinte de l'université à Bron, « relève de la rubrique n°153 bis 2° de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement, soumettant cette chaufferie au régime de la simple déclaration préfectorale » et qu'il y a lieu de déposer un dossier de déclaration auprès de ses services pour procéder à la régularisation administrative de cette situation.

-le 15 février 1988, il a été déposé un dossier de déclaration d'ICPE, complété le 5 avril suivant, dont il a été donné récépissé le 7 avril 1988 par les services compétents de la Préfecture du Rhône, au titre de la rubrique 153 bis 2.

-le plan annexé au dossier de déclaration permet de situer la chaufferie classée au titre des ICPE sur la parcelle cadastrée à Bron, section C, numéro 1930, dont sont issus les biens objets des présentes, mais en dehors de l'emprise des biens objet des présentes.

20.3.2.3. RAPPORTS ENVIRONNEMENTAUX

Le Bailleur déclare qu'un rapport environnemental a été réalisé à sa demande par la société ABO-ERG ENVIRONNEMENT, le 18 mars 2020, intitulé « PROJET DE CREATION DE LOGEMENTS ETUDIANTS - CAMPUS LYON BRON (69) DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL DU MILIEU SOL -TRI ANALYTIQUE DES FUTURS DEBLAIS », référencé Dossier ERG 20LES009Aa/SR/IR portant sur les Biens.

Une copie dudit document figure dans le Dossier d'Informations.

20.3.2.4. RAPPORTS GEOTECHNIQUES

Le Bailleur déclare que les rapports géotechniques suivants ont été réalisés à sa demande par la société ABO-ERG ENVIRONNEMENT,

-Le 10 mars 2020, mis à jour le 21 avril 2020, intitulé « REALISATION DE LOGEMENTS ETUDIANTS - CAMPUS LYON BRON (69) – ETUDE GEOTECHNIQUE PREALABLE - PHASE ETUDE DE SITE (G1 ES) – PHASE PRINCIPES GENERAUX DE CONSTRUCTION (G1 PGC) », référencé Dossier ERG 20/YG/004/Aa/GE/SB/IR/561B portant sur les Biens.

-Le 28 janvier 2022, intitulé « REALISATION DE LOGEMENTS ETUDIANTS - CAMPUS PORTE DES ALPES BRON (69) – ETUDE GEOTECHNIQUE DE CONCEPTION PHASE AVANT-PROJET (G2 AVP) », référencé Dossier ERG 20/YG/004/Ab/GE/LLT/LLT/1133 portant sur les Biens.

-Le 9 avril 2021, intitulé « REALISATION DE LOGEMENTS ETUDIANTS – CAMPUS PORTE DES ALPES BRON (69) – COMPTE RENDU D'INVESTIGATIONS GEOTECHNIQUES SUIVI PIEZOMETRIQUE », référencé Dossier ERG 20/YG/004Aa/GE/CBE/IRT/832 portant sur les Biens.

Une copie desdits documents figure dans le Dossier d'Informations.

20.3.2.5. INTERROGATION DU GUICHET UNIQUE ICPE DU RHONE

Le guichet unique ICPE du Rhône a été consulté par demande électronique :

-Le 4 mai 2023, pour une « demande d'informations complémentaires ou de communication de documents relatifs à une ICPE identifiée dans les bases de données » répertoriée sous le numéro de dossier 12434051.

-Le 5 mai 2023, pour une « demande d'informations sur l'existence d'une ICPE en l'absence d'informations trouvées dans les bases de données disponibles (pour sites ayant eu une activité industrielle ou susceptible de relever de la réglementation sur les ICPE et mis en service après 2005) » répertoriée sous le numéro de dossier 12448196.

Une copie de ces deux demandes et de leurs attestations de dépôt ont été versées au Dossier d'informations.

Le guichet unique a répondu sur le site démarches-simplifiees.fr, ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

Réponse à la demande n° 12434051 :

« Maître, La fiche basias renvoie vers un vieux dossier pour lequel nous n'avons plus aucun renseignement (archives référencées AD disponibles aux archives départementales). Tous les documents antérieurs au début des années 90 sont localisés aux archives départementales dont voici les coordonnées (vous devez faire votre demande directement aux archives - document AD69 sur la fiche Basias) : 04 72 35 35 00 archives@rhone.fr 34 rue du général Mouton-Duvernet 69003 Lyon. Sur le campus de l'université lumière à Bron, les recherches effectuées dans notre base de données informatisée des ICPE ont permis de trouver d'installation à l'adresse demandée. Il s'agit d'une installation de combustion. Pour vous permettre de prendre connaissance des informations qui y sont associées, vous trouverez en pièces jointes la fiche issue de la base de données ainsi que le dossier de télédéclaration de 2021. Cordialement. »

Une copie de cette réponse, ainsi que les documents communiqués dans le fichier intitulé « univ lyon 2 - 331.zip » ont été versées au Dossier d'informations.

Réponse à la demande n° 12448196 :

« Maître, S'agissant d'une demande portant également sur le campus universitaire de Bron, je vous invite à consulter la réponse apportée pour votre demande référencée 12434051. Je me permets d'attirer votre attention sur le fait que les références cadastrales des parcelles ne figurent pas parmi les informations obligatoires que l'exploitant d'une installation classée doit communiquer à l'administration et que nous ne pouvons pas vous renseigner sur la base de celles-ci. Cordialement. »

Une copie de cette réponse a été versée au Dossier d'informations.

Les documents délivrés avec la réponse à la demande n°12434051 révèlent la liste des opérations suivantes sur le Campus de Bron-Saint Priest :

Liste des opérations						
Numéro	Début	Fin	Butoir	Type	Objet	Classement
375	07/11/1997	07/11/1997		Déclaration	Installation de combustion	18218
29601	04/06/2021	09/06/2021		Déclaration initiale par télééd. avec régime D	Enseignement et recherche	

Les autres documents communiqués sont relatifs à la déclaration n°29601 portant sur une installation de combustion. Le plan cadastral joint à cette déclaration situe la chaudière dans un bâtiment situé sur plusieurs parcelles, mais plus particulièrement sur la parcelle située à Saint-Priest section AI n° 165 (issue de AI 99).

20.4. DECLARATIONS DU BAILLEUR

Pour respecter son obligation d'information envers le Preneur, le Bailleur déclare :

-ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation, enregistrement ou déclaration ou qui aurait dû l'être, sur les lieux objet des Présentes,
 -qu'il n'a pas consenti de baux, ni d'autres conventions d'occupation portant sur tout ou partie des Biens à des personnes physiques ou morales, susceptibles à sa connaissance d'être qualifiées d'exploitantes d'installations relevant de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement,

-qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une activité soumise à autorisation ou à enregistrement ou une activité relevant de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement, ou qui aurait dû l'être,

-qu'aux termes de ses actes d'acquisition, il a été relaté ce qui suit littéralement rapporté :

Aux termes de l'acte reçu par Maître Marion PIERSON notaire à VILLEURBANNE (69), le 3 août 2023, en cours de publication au service de la publicité foncière de LYON 3.

1 PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Les parties sont informées des dispositions suivantes du Code de l'environnement :

Celles de l'article L 514-20 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur les lieux :

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

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

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

Celles de l'article L 125-7 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

"Sans préjudice de l'article L 514-20 et de l'article L 125-5, lorsqu'un terrain situé en zone d'information sur les sols mentionné à l'article L 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat ou, à défaut, l'usage envisagé au sens de l'article L. 556-1 A, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. La réhabilitation du terrain s'entend au sens du même article L. 556-1 A.

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

Le décret n°2015-1353 du 26 octobre 2015 relatif aux secteurs d'information sur les sols prévus par l'article L. 125-6 du Code de l'environnement et portant diverses dispositions sur la pollution des sols et les risques miniers est venu préciser les conditions d'application de ces textes et les Secteurs d'Information sur les Sols visés par lesdits textes.

Aux termes des dispositions de l'article R. 125-27, l'obligation d'information découlant pour le VENDEUR des dispositions de l'article L. 125-7 du Code de l'environnement est applicable à compter du premier jour du quatrième mois suivant la publication au recueil des actes administratifs dans le département des arrêtés de création des secteurs d'information des sols.

*A cet égard, le **VENDEUR** déclare les Biens objet des présentes ne sont, à ce jour, pas inclus dans un SIS.*

En outre, les parties déclarent être informées qu'il convient également de s'intéresser à la question de la gestion des terres qui seront excavées et dont la gestion ne sera pas opérée sur le site de leur excavation. Elles deviennent alors des meubles et seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une valorisation ou d'une élimination dans une filière agréée selon leur degré de pollution (article L 541-1 et suivants du Code de l'environnement).

*Conformément aux dispositions de l'article L. 514-20 du Code de l'environnement, le **VENDEUR** déclare :*

*-ne pas exploiter actuellement ni avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation, déclaration ou à enregistrement sur les lieux ;
-ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- que les biens étaient jusqu'à ce jour à usage d'abords du campus et délaissés de voiries*

-qu'à sa connaissance :

**l'activité exercée dans l'immeuble n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;*

**l'immeuble n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée d'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement ;*

**il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;*

**il n'a jamais été exercé sur les lieux d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;*

**il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;*

**qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de " détenteur ", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;*

**qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, toute ou partie d'une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration ou enregistrement.*

*En conséquence de ce qui précède, l'**ACQUEREUR** déclare avoir été parfaitement et complètement informé par le **VENDEUR** de l'état environnemental connu des BIENS, objets des présentes, pour avoir pris connaissance des différents éléments transmis par le **VENDEUR**, étant précisé que ces éléments ne sauraient prétendre à l'exhaustivité, et s'être fait assister de professionnels compétents, afin d'être parfaitement éclairé sur leur contenu et leurs conséquences sur les conditions de réalisation de son projet.*

20.5. DECLARATIONS DU PRENEUR

En conséquence de ce qui précède, le Preneur déclare et reconnaît :

- avoir été parfaitement et complètement informé dès avant ce jour de l'état environnemental des Biens objets des Présentes pour les avoir visités à plusieurs reprises, avoir été en mesure d'obtenir les précisions qui lui semblaient utiles à ce sujet et avoir pris connaissance des éléments transmis par le Bailleur,
- que le Bailleur a satisfait à son obligation d'information,
- s'être fait assister de professionnels compétents, afin d'être parfaitement éclairé sur le contenu des documents transmis et, le cas échéant, sur les investigations complémentaires à réaliser.

20.6. CONVENTION DES PARTIES S'AGISSANT DE LA SITUATION ENVIRONNEMENTALE DES BIENS

A titre de condition essentielle et déterminante sans laquelle chacune des Parties n'aurait pas contracté, Bailleur et Preneur conviennent que la destination des Biens à prendre en compte s'agissant de l'état environnemental des Biens Immobiliers, est un usage d'habitation.

En conséquence de ce qui précède, et sans préjudice des dispositions de l'Article 18.

- le Preneur prend les Biens dans leur état actuel à ses risques et périls sans recours contre le Bailleur pour quelque cause que ce soit, nonobstant toute évolution de la législation, de la réglementation, voire de la jurisprudence applicable,
- le Preneur déclare avoir être informé de la situation des Biens en ce qui concerne ses caractéristiques au regard de ce qui a été dit ci-dessus,
- il reconnaît que le Bailleur a satisfait à son obligation d'information et de délivrance dans l'état attendu et utilisable conformément à la destination précitée,
- il reconnaît les informations données et les investigations menées comme suffisantes au regard de l'obligation légale du Bailleur,
- il déclare faire son affaire personnelle de toutes les conséquences résultant de l'état du sol, du sous-sol ou de la nappe phréatique ou de toute pollution qui pourrait se révéler ultérieurement, quelle que soit la nature et l'ampleur de celle-ci,
- enfin, il déclare faire son affaire, à ses frais et sous sa responsabilité, de la réalisation de toutes mesures (en ce compris : études, mesures de surveillance, de mise en sécurité, de réhabilitation, de traitement, ou de gestion des éventuels déchets ou des terres ou autres matériaux excavés, mesures constructives, etc.) qui s'avèreraient nécessaires du fait de l'état environnemental des Biens, dont notamment la pollution des sols, des sous-sols ou des eaux souterraines ou superficielles ainsi que la présence de déchets, et de leurs éventuels impacts hors site notamment dans les eaux souterraines ou superficielles (que ces pollutions et déchets soient connus ou non), même en cas de découverte de toutes pollutions non révélées aux présentes, quelles que soient la nature et l'ampleur de celles-ci.

Il renonce également et expressément à tous recours contre le Bailleur, quel qu'en soit le fondement, qu'il tende à la résolution de l'acte authentique ou à l'allocation de dommages et intérêts ou d'indemnités de quelque nature que ce soit, par exemple pour des retards de chantier, ou à la réalisation de toutes mesures (en ce compris études, mesures de surveillance, de mise en sécurité, de réhabilitation, de traitement, ou de gestion des éventuels déchets ou des terres ou autres matériaux excavés, mesures constructives, etc.) ayant pour cause ou pour origine l'état environnemental des Biens, dont notamment la pollution des sols, des sous-sols ou des eaux souterraines ou superficielles ainsi que la présence de déchets, et de leurs éventuels impacts hors site notamment dans les eaux souterraines ou superficielles (que ces pollutions et déchets soient connus ou non), et ce nonobstant toute évolution de la législation, de la réglementation, voire de la jurisprudence applicables.

En cas de cession des Biens par le Preneur, celui-ci s'engagera à reproduire les dispositions de la présente clause dans l'acte et à communiquer l'ensemble des informations figurant aux Présentes et à transmettre les documents sus-visés à son sous-acquéreur ou ayant-cause.

20.7. ABSENCE D'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Dans le cadre du projet de développement du Campus Porte des Alpes, la Métropole de Lyon a diligenté la réalisation d'un diagnostic faune-flore. Ce diagnostic a été réalisé par la société « Biotope SAS Biotope », dont le siège est à MEZE (34140) 22 boulevard Maréchal Foch, en décembre 2019. Un exemplaire de celui-ci a été remis au Preneur dès avant les Présentes.

Ce diagnostic a été versé au Dossier d'Informations.

Ce diagnostic ayant révélé la présence d'espèces protégées, une demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale (cerfa n°14734*03) a été déposée par la Communauté d'universités et établissements (ComUE) Université de Lyon, le 5 décembre 2019.

Cet exemplaire ainsi que ses 9 annexes ont été versées au Dossier d'Informations.

Aux termes d'une décision n°2019-ARA-KKP-2323, en date du 9 janvier 2020 rendue par l'Autorité environnementale, Préfet de région, il a été décidé, après examen au cas par cas, que sur la base des informations fournies par le pétitionnaire, le projet dénommé « Campus Porte des Alpes » n'était pas soumis à évaluation environnementale.

Il résulte de cette décision ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

« (...) le premier diagnostic faune-flore réalisé entre les mois de mars et de septembre 2019 sur le site ont révélé la présence d'espèces protégées et qu'en cas d'impacts résiduels sur des espèces patrimoniales ou leurs habitats, le pétitionnaire doit, avant d'entreprendre tout travaux, procéder à une demande de dérogation relative à l'interdiction de destruction d'espèces protégées (articles L. 411-1 et L. 411-2 du code de l'environnement) ; que le pétitionnaire s'est engagé à procéder à une demande de dérogation auprès des services de l'Etat pour garantir la bonne prise en compte desdites espèces dans le cadre de la réalisation du projet ».

Cette décision a fait l'objet d'une mise en ligne sur internet le 10 janvier 2020 (<https://www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr/bron-saint-priest-69-projet-campus-porte-des-alpes-a17319.html>).

Le Preneur déclare que ladite décision est devenue définitive par suite de l'absence de recours administratif gracieux pendant le délai de deux mois suivant sa mise en ligne ainsi qu'il résulte d'un courrier électronique en date du 24 juillet 2023 de Monsieur Yannick MAJOREL, Responsable du pôle Autorité Environnementale du Service Connaissance, Information, Développement Durable et Autorité Environnementale dépendant de la DREAL Auvergne-Rhône-Alpes.

Le Bailleur ayant apporté des évolutions au projet « Campus Porte des Alpes » depuis cette date, le Preneur s'est rapproché de la DREAL Auvergne Rhône Alpes afin d'obtenir la confirmation que le Projet qu'il envisage de développer sur les Terrains, n'est pas soumis à évaluation environnementale au regard des évolutions apportées au projet « Campus Porte des Alpes ».

La DREAL Auvergne Rhône Alpes ayant indiqué suivant courriel en date du 25 avril

2023 qu'aucune réponse ne pouvait être apportée à cette demande en dehors de toute nouvelle demande d'examen au cas par cas en application de l'article R. 122-3-1 du Code de l'environnement, le Preneur déclare avoir déposé ses demandes de Permis de Construire, à l'appui de la décision n°2019-ARA-KKP-2323 précitée et des documents justifiant que les modifications apportées n'ont pas d'incidence notables sur l'environnement, sans avoir au préalable déposé de nouvelle demande d'examen au cas par cas.

Une copie de l'ensemble des documents susvisés figure dans le Dossier d'Informations.

Il résulte d'un courrier de la DREAL Auvergne Rhône Alpes en date du 5 septembre 2023, l'absence de nécessité d'obtenir pour le Preneur, une autorisation de dérogation aux interdictions édictées pour la conservation de sites d'intérêt géologique, d'habitats naturels, d'espèces animales ou végétales protégées et de leurs habitats, prévue aux articles L. 411-1 et suivants du Code de l'environnement. Ce courrier a été versé au Dossier d'Informations.

20.8. TRANSFORMATEUR ELECTRIQUE - CUVE ENTERREE

Le Notaire Soussigné a rappelé aux Parties les dispositions du décret numéro 87-59 du 2 février 1987, modifié notamment par le décret n° 2001-63 du 18 janvier 2001, et les dispositions du plan national de décontamination et d'élimination des appareils contenant du PCB/PCT approuvé par l'arrêté du ministre de l'écologie et du développement durable le 26 février 2003.

Le Bailleur déclare qu'il n'existe actuellement sur l'assiette des Biens aucun transformateur électrique contenant du pyralène ou PCB/PCT, à savoir des polychlorobiphényles, monométhyl-tetrachloro-diphényl méthane, monométhyl-dichloro-diphényl méthane, monométhyl-dibromo-diphényl méthane ou polychloroterphényles.

En outre, le Bailleur déclare qu'il n'existe à sa connaissance pas de cuve enterrée dans les Biens objet des présentes.

20.9. MINES ET CARRIERES

20.9.1. RAPPEL DES TEXTES

Il est ci-après rappelé aux Parties par le Notaire Soussigné la teneur des dispositions de l'article L 154-2 du Code minier :

« Le Vendeur d'un terrain sur le tréfonds duquel une mine a été exploitée est tenu d'en informer par écrit l'Acquéreur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation. A défaut de cette information, l'Acquéreur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander, aux frais du Vendeur, la suppression des dangers ou des inconvénients qui compromettent un usage normal du terrain lorsque le coût de cette suppression ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. Cet article s'applique aussi à toute forme de mutation immobilière autre que la vente. »

20.9.2. DECLARATIONS

Dans le cadre des dispositions de l'article L. 154-2 du Code minier, le Bailleur déclare :
ne pas avoir personnellement exploité une mine sur les lieux objet des présentes ;
qu'à sa connaissance, aucune mine n'a été exploitée dans le tréfonds des Biens.

En outre, le Bailleur déclare qu'il résulte :

- d'un courrier électronique du Service Urbanisme de la Commune de BRON en date du 1^{er} août 2023 que « les mines et carrières sont de compétence métropolitaine »,
- d'un certificat de non péril délivré le 3 août 2023 par la Métropole de Lyon sur les parcelles situées à BRON, que « le secteur n'est pas situé en Zone à Risques Géotechniques »,
- d'un courrier transmis par voie électronique du Service Urbanisme de la Commune de SAINT-PRIEST en date du 31 juillet 2023 que « les renseignements d'urbanisme se font via la plateforme Toodego de la Métropole de Lyon »,
- d'un certificat de non péril délivré le 3 août 2023 par la Métropole de Lyon sur les parcelles situées à SAINT-PRIEST, que « le secteur n'est pas situé en Zone à Risques Géotechniques ».

Etant ici précisé qu'à ce jour, la plateforme Toodego délivre exclusivement les documents suivants : note de renseignements d'urbanisme, lettre de renseignements de voirie et certificat de non-péril.

21. FISCALITE

21.1. DECLARATIONS FISCALES

Le Preneur déclare ne pas opter pour la soumission du présent Bail à Construction à la taxe sur la valeur ajoutée. Le loyer ci-dessus convenu devant à cet égard être regardé comme un loyer ni hors taxe ni taxe sur la valeur ajoutée incluse.

Le présent bail est exonéré de droit d'enregistrement conformément aux dispositions de l'article 1594-0 G du Code général des impôts, et de la taxe de la publicité foncière en vertu de l'article 743 1^o du même Code.

- Pour les besoins de la publicité foncière, et le calcul de la contribution de sécurité immobilière, les requérants es-qualités déclarent que :
 - le montant des loyers cumulés, stipulés au présent bail, s'élève à la somme de DEUX MILLIONS DEUX CENT NEUF MILLE SIX CENT SOIXANTE ET UN EUROS (2.209.661,00 €)."
 - la valeur résiduelle des constructions s'élève à la somme de DIX-NEUF MILLIONS CINQ CENT CINQUANTE-TROIS MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-DIX EUROS (19 553 690,00 EUR)

Pour le calcul de la contribution de sécurité immobilière proportionnelle, le montant cumulé de tous les loyers, des charges, et de la valeur résiduelle des constructions réalisés par le Preneur sur l'immeuble loué est évaluée à VINGT ET UN MILLIONS SEPT CENT SOIXANTE-TROIS MILLE TROIS CENT CINQUANTE ET UN EUROS (21 763 351,00 EUR).

21.2. CONTRIBUTION ANNUELLE SUR LES REVENUS LOCATIFS

Le PRENEUR est exonéré de la contribution annuelle sur les revenus locatifs en vertu de l'article 234 nonies III-6 du Code Général des Impôts.

22. STIPULATIONS DIVERSES

22.1. PREVENTION DE LA CORRUPTION

Les Parties s'engagent à respecter les obligations imposées par la loi, la réglementation nationale et internationale, les textes communautaires relatifs à la lutte contre la corruption et notamment la loi n°2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence à la lutte contre la corruption et la modernisation de la vie économique et les recommandations le blanchiment des capitaux (loi Sapin II).

Les Parties déclarent avoir mis en place les politiques et mesures destinées à prévenir et détecter la corruption conformément aux lois et réglementation applicables.

22.2. AFFIRMATION DE SINCERITE

Les PARTIES affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité des loyers convenus entre elles. 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 de loyers.

22.3. ELECTION DE DOMICILE

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

22.4. COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au Bailleur.

22.5. FRAIS

Le montant des droits fiscaux et autres frais de ce bail, en ce compris le coût de la copie exécutoire à délivrer au Bailleur, sont à la charge du Preneur, qui s'oblige à leur paiement.

22.6. POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, 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.

22.7. PUBLICITE FONCIERE

Le présent Bail à Construction sera publié au service de la publicité foncière de LYON 3^{ème} bureau.

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

22.8. LOI APPLICABLE ET JURIDICTION COMPETENTE

Le contrat est régi par le droit français conformément auquel il sera interprété.

Tout litige sera soumis au tribunal civil compétent dans le ressort de la cour d'appel du lieu de situation des Biens Immobiliers.

22.9. TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété au Preneur.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces auprès du Bailleur devront s'effectuer à l'adresse suivante : en son siège mentionné en tête des présentes.

La correspondance auprès du Preneur s'effectuera en son siège mentionné en tête des présentes.

Chacune des Parties s'oblige à communiquer au notaire tout changement de siège et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

22.10. MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945. Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- 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 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 délégué, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, 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 disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte. 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. Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes

concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr. Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

23. 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.

24. 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.

25. LISTE DES ANNEXES

NB : avertissement au stade du projet

1/ liste à finaliser à la fin de la rédaction

2/ en cas d'acte électronique, nous devons nous limiter sur le volume des annexes. Nous serons probablement amenés à porter certaines annexes au dossier d'informations sans pouvoir les annexer à l'Acte Authentique Electronique (AAE). Le sommaire du dossier d'informations est annexé

Annexe n°3. Pouvoirs du représentant du Bailleur

Erreur ! Source du renvoi introuvable.

Annexe n°3. Projet de l'acte de VEFA/Copie de l'acte de VEFA

Annexe n°4. Sommaire Dossier d'Informations

Annexe n°5. Permis de construire n°069 029 23 00023

Annexe n°6. Justificatif du caractère exécutoire et définitif du permis de construire

Annexe n°7. Permis de construire 069 029 23 00024

Annexe n°8. Justificatif du caractère exécutoire et définitif du permis de construire

Annexe n°9. Permis de construire 069 290 23 00027

Annexe n°10. Justificatif du caractère exécutoire et définitif du permis de construire

Annexe n°11. Permis de construire 069 290 23 00028

Annexe n°12. Justificatif du caractère exécutoire et définitif du permis de construire

Annexe n°13. Permis de construire modificatif du PC 069 290 23 00027

Annexe n°14. Justificatif du caractère exécutoire et définitif du permis de construire

Annexe n°15. Autorisation complémentaire ERP

Annexe n°16. Justificatif archéologie préventive

Annexe n°17. Copie contrat de réservation

Annexe n°18. Justification caractère exécutoire marché de partenariat

Annexe n°19. Etat des lieux

Annexe n°20. Plan de division de la parcelle cadastrée section AI numéro 103

Annexe n°21. Plan du volume

- Annexe n°22. Autorisation de déclassement, décision de déclassement, constat de désaffectation, attestation de non-recours et non-retrait
- Annexe n°23. Copie de la GFA
- Annexe n°24. Plan servitude du 18 novembre 1982
- Annexe n°25. Plan servitude du 24 septembre 1991
- Annexe n°26. Plan servitude du 19 juin 2014
- Annexe n°27. Plan servitude de passage Terrasse Haute
- Annexe n°28. Plan servitude de passage réseaux Terrasse Haute
- Annexe n°29. Plan servitude de passage Maison du gardien
- Annexe n°30. Plan servitude réseaux Traverse Basse
- Annexe n°31. Offre de services et de commerces (protocole et grille)
- Annexe n°32. Attestations assurance construction
- Annexe n°33. Attestations assurance
- Annexe n°34. Copie des plans des réseaux existants
- Annexe n°35. Etats des risques et pollutions
- Annexe n°36. Carte exposition au bruit
- Annexe n°37. Cartographie radon

DONT ACTE sans renvoi

Généré et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an sus-indiqués.

La lecture du présent acte a été faite aux comparants par le notaire soussigné au moyen d'une visioconférence sécurisée et agréée par le conseil supérieur du notariat. Le notaire a recueilli leur consentement en application et dans les conditions fixées par l'article 20 du décret n°71-941 du 26 novembre 1971 et l'article 1er du décret n° 2020-395 du 3 avril 2020.

Au terme de la séance de visioconférence, le notaire a adressé aux comparants une attestation afin que chacun reconnaisse avoir exprimé son consentement à l'acte et avoir participé à la visioconférence. Ces attestations, signées au moyen d'une signature électronique de niveau qualifié au vu du notaire, lui ont aussitôt été retournées et leur copie annexée aux présentes.

Puis le notaire a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.