

100517712

**EO/LV/ L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,
LE**

Maître Emmanuel OLLIVIER, notaire de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée dénommée « Emmanuel OLLIVIER, Notaire », titulaire d'un office notarial à AVIGNON (Vaucluse), 6 Rue Joseph Vernet, au siège de l'Office Notarial, identifié sous le numéro CRPCEN 84004,

A reçu le présent acte contenant AVENANT DE BAIL EMPHYTEOTIQUE.

ENTRE

La Commune d'AVIGNON, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département du VAUCLUSE, dont l'adresse est à AVIGNON CEDEX 9 (84045), Hôtel de Ville, identifiée au SIREN sous le numéro 218 400 075 La COMMUNE D'AVIGNON est représentée à l'acte Madame le Maire, Madame Cécile HELLE ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du 4 juillet 2020 procédant à l'élection de Madame Cécile HELLE en qualité de Maire de la commune d'Avignon, Ladite délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte rendu de la séance effectué dans la huitaine ainsi que l'article L 2121-25 du Code des général collectivités territoriales le prévoit. Et, spécialement habilitée à régulariser les présentes en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du 22 Février 2025 dont une copie demeure annexée aux présentes.

Figurant ci-après sous la dénomination : le "**BAILLEUR**", sans que cette appellation nuise à la solidarité existant entre eux au cas de pluralité de bailleurs, y compris les époux

D'UNE PART

La Société dénommée **COOPERATIVE SOLIHA MEDITERRANEE - Bâtitisseurs de Logements d'Insertion**, Société anonyme à conseil d'administration au capital de 390.000,00 €, dont le siège est à MARSEILLE 13ÈME ARRONDISSEMENT (13013), 1 chemin des Grives, identifiée au SIREN sous le numéro 751 956 624 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE.

Laquelle société a pour objet le portage d'opérations immobilières en vue de concourir à une offre de logements à destination des personnes défavorisées et ayant obtenu l'agrément préfectoral de maîtrise d'ouvrage en date du 10 octobre 2012 sous le numéro MOI 30281.

Représentée par Monsieur Jean-Jacques HAFFREINGUE, Président du Directoire de la coopérative SOLIHA Méditerranée Bâtitisseurs de logements d'insertion.

Figurant ci-après sous la dénomination : le "**PRENEUR**" sans que cette appellation nuise à la solidarité existante entre eux au cas de pluralité de preneurs, y compris les époux

D'AUTRE PART

LESQUELS, préalablement à la conclusion de l'avenant au bail commercial régi par les articles L 145-1 et suivants du Code de commerce, ont exposé ce qui suit :

EXPOSÉ

En 2017, il a été créé le premier bâtiment en Vaucluse destiné à offrir une aide aux femmes victimes de violences conjugales, consistant en un lieu d'accueil et d'écoute, ainsi que des logements transitoires.

L'association RHESO agit notamment en faveur des femmes qui sont victimes de violences conjugales et propose un accompagnement à ces personnes en leur fournissant parfois des logements, lorsque cela est nécessaire.

L'association RHESO s'est tout d'abord rapprochée de la Commune d'AVIGNON, puis de SOLIHA PROVENCE, coopérateur de l'EMPHYTEOTE aux présentes, partenaire local spécialisé dans le montage de ce type de projets et dans la réalisation de logements conventionnés, afin d'étudier la faisabilité de ce projet sur la Commune d'AVIGNON.

La ville d'AVIGNON est propriétaire d'un bâtiment en mauvais état comprenant un ancien bloc de 6 logements de type T3 d'environ 50m² R+2, et d'une dépendance contiguë, rattachée groupe scolaire Jean Henri Fabre et jusqu'alors réservé au personnel enseignant.

Ce bâtiment n'est plus utilisé à ce jour et est entièrement libre de toute location ou encombrement, ainsi déclaré par le BAILLEUR.

Les études de faisabilité ont permis d'envisager sur ce site :

- la réalisation de 5 logements conventionnés très sociaux,
- Le déplacement de l'antenne d'accueil de jour départemental actuellement située dans d'autres locaux sur Avignon,

La réalisation de ce projet se concrétise par :

- d'un côté, la régularisation d'un bail à réhabilitation pour la partie logements, dont la régularisation est concomitante aux présentes.
- d'un autre côté, la régularisation du bail emphytéotique objet des présentes, pour la partie accueil de jour.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Laura VALLI, notaire à AVIGNON ? en date du 25 novembre 2022, les locaux ci-après désignés ont fait l'objet d'un bail emphytéotique consenti par la Commune d'AVIGNON au profit de la société COOPERATIVE SOLIHA MEDITERRANEE pour une durée de 43 QUARANTE TROIS années entières et consécutives prenant effet le 25 novembre 2022 pour finir le 24 novembre 2065.

IDENTIFICATION DU BIEN**DÉSIGNATION****1/ A AVIGNON (VAUCLUSE) 84000 165 Avenue de Tarascon,**

Un ensemble immobilier comprenant deux bâtiments en mauvais état sur lesquels il a été opéré un changement de destination ayant permis de :

- transformer un logement en accueil de jour dans le premier immeuble, avec ouverture sur le second immeuble, accolé au premier,
- Dans le second immeuble, l'accueil de jour a été prolongé sur une partie du rez-de-chaussée et à l'étage.

- **Volume n° 101** :

Volume à usage de locaux professionnels

<u>VOLUME N°</u>	<u>SOUS-VOLUME N°</u>	<u>POINTS DU PÉRIMÈTRE</u>	<u>SUPERFICIE DE LA BASE DU VOLUME (M²)</u>	<u>ALTITUDE INFÉRIEURE (M)</u>	<u>ALTITUDE SUPÉRIEURE (M)</u>
<u>101</u>	-	1	84	SANS LIMITATION	23.08
		2			
		3			
		4			
		5			
		6			
		7			
		8			
		9			
		10			
		11			
		12			
		13			
		14			

L'assiette de la volumétrie est la suivante :

Section	N°	Lieudit	Surface
HN	651	AV DE TARASCON	00 ha 01 a 68 ca

Tel que le **BIEN** existe, sans aucune exception, ni réserve, avec tous les ouvrages pouvant exister dans chaque fraction de volume, et le droit d'y réaliser toutes constructions et tous aménagements notamment des locaux à usage professionnel ou commercial, sous réserve de l'obtention des autorisations

administratives en la matière, et dans les conditions contenues tant dans l'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES, SERVITUDES GENERALES ET SPECIALES, que dans tous modificatifs ultérieurs, ou éventuellement dans les actes de vente de ce VOLUME.

Rappel de division cadastrale

La parcelle originellement cadastrée section HN numéro 598 lieudit 165 AV DE TARASCON pour une contenance de cinq ares un centiare (00ha 05a 01ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes.

- La parcelle objet des présentes cadastrée section HN numéro 651-
- Le **BAILLEUR** conserve la propriété de :
 - × La parcelle désormais cadastrée section HN numéro 650 lieudit 165 AV DE TARASCON pour une contenance de dix-huit centiares (00ha 00a 18ca),
 - × La parcelle désormais cadastrée section HN numéro 652 lieudit 165 AV DE TARASCON pour une contenance de deux ares vingt-neuf centiares (00ha 02a 29ca),
 - × La parcelle désormais cadastrée section HN numéro 653 lieudit 165 AV DE TARASCON pour une contenance de soixante-trois centiares (00ha 00a 63ca),
 - × La parcelle désormais cadastrée section HN numéro 654 lieudit 165 AV DE TARASCON pour une contenance de vingt-trois centiares (00ha 00a 23ca),

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par le cabinet de géomètres experts situé à CAVAILLON (84300) 28, Avenue des Arcoules Immeuble « La Tramontane » 84301 CAVAILLON CEDEX 1, le 22 mai 2019 sous le numéro 8689P, publié au Service de la Publicité Foncière de AVIGNON 1 le 10 décembre 2019, Volume 2019P Numéro 9535.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION VOLUMÉTRIQUE

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division volumétrique établi aux termes d'un acte reçu le 10 décembre 2019 par Maître Vincent COMBETTES alors notaire à AVIGNON. Cet acte a été publié au Service de la Publicité Foncière de AVIGNON 1 le 20 décembre 2019, Volume 2019P Numéro 10001.

Aux termes de cet acte il a été procédé à une division tridimensionnelle en DEUX (2) volumes, délimités par des cotes géométriques, ne comportant aucune quote-part indivise des parties communes, mais seulement liés entre eux par des relations de servitudes créées tant pour tenir compte de leur imbrication et de leur superposition, que pour permettre l'utilisation rationnelle de certains éléments ou services.

2/ A AVIGNON (VAUCLUSE) 84000 165 Avenue de Tarascon,

Un bâtiment en mauvais état constituant l'extension du bâtiment désigné ci-dessus, dans lequel l'accueil de jour se prolongera sur une partie du rez-de-chaussée et à l'étage.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
HN	653	AV DE TARASCON	00 ha 00 a 63 ca

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

Les parties sont convenues de modifier le bail.

CECI EXPOSE, il est passé à l'avenant de bail objet des présentes.

AVENANT DE BAIL

Compte tenu de la défaillance de l'association RHESO, qui aurait dû intégrer le site depuis le mois de juin 2024 et qui ne dispose plus des moyens financiers pour honorer le projet, les parties conviennent de modifier les clauses suivantes :

AU PARAGRAPHE : « REGIME DES LOCATIONS CONSENTIES PAR L'EMPHYTEOTE »

AU LIEU DE LIRE :

« A titre de condition essentielle et déterminante, sans laquelle le BAILLEUR n'aurait pas contracté avec l'EMPHYTEOTE, l'EMPHYTEOTE s'engage à donner l'accueil de jour des femmes victimes de violences conjugales en location/gestion exclusivement à l'association RHESO, pour répondre aux besoins de leur projet social des femmes victimes de violence conjugales.

Toutefois, si cette association était amenée à être défaillante, l'EMPHYTEOTE s'engage à attribuer cet accueil de jour à une association poursuivant la même finalité que celle de l'association RHESO, à savoir l'accueil de femmes faisant l'objet de violences conjugales. Les parties s'engagent à se concerter pour retenir l'association qui poursuivra cet objectif.

A l'issue du bail, le BAILLEUR récupèrera le bien libre de toute occupation de personne et de bien. La Ville n'aura pas l'obligation d'accompagner la recherche de nouveaux bureaux pour accueil de jour des femmes victimes de violences conjugales. L'association RHESO ou tout autre association venant à se substituer, assurera cette mission. »

IL Y A LIEU DE LIRE :

*« A titre de condition essentielle et déterminante, sans laquelle le BAILLEUR n'aurait pas contracté avec l'EMPHYTEOTE, l'EMPHYTEOTE s'engage à donner l'accueil de jour en location/gestion à **toutes associations porteuses de projet d'accompagnement des personnes en situation de vulnérabilité. A cet égard, l'attribution de l'immeuble pourra être faite à tout type de structure dont l'objet associatif pourrait-être :***

- **Soit l'accompagnement social des publics en difficultés,**
- **Soit la lutte contre l'isolement des personnes en situation de fragilité social, économique ou de santé,**
- **Soit les violences faites aux personnes.**

Suite à la défaillance de l'association RESHO, le choix de la nouvelle association porteuse est : l'association Le REFUGE.

*Toutefois, si l'association choisie était amenée à disparaître ou à être défaillante, le PRENEUR s'engage à attribuer l'accueil de jour en location/gestion à **toutes associations porteuses de projet d'accompagnement des personnes en situation de vulnérabilité, dans les plus brefs délais, sous réserve de la validation du choix de cette nouvelle association par le BAILLEUR.***

*A l'issue du bail, le BAILLEUR récupèrera le bien libre de toute occupation de personne et de bien. La Ville n'aura pas l'obligation d'accompagner la recherche de nouveaux bureaux pour accueil de jour **les personnes en situation de vulnérabilité. L'association porteuse du projet devra assurer cette mission** ».*

AUTRES CHARGES ET CONDITIONS DU BAIL

Les parties précisent en outre que les autres charges et conditions contenues dans le bail initial sont maintenues sans aucune modification.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, chacune des parties élit domicile en son adresse indiquée en tête des présentes.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes seront supportés par le bailleur.

CONCLUSION DE L'AVENANT

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

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

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

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

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

ENREGISTREMENT

Les parties ne requièrent pas l'accomplissement de la formalité de l'enregistrement conformément à l'article 739 du Code général des impôts.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Loi Informatique et Libertés : Conformément à l'article 32 de la loi du 6 janvier 1978, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement de ses activités. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification de ses données auprès de l'Office Notarial par courriel : emmanuel.ollivier@notaires.fr.

Archivage : Les parties sont informées de l'utilité de conserver tous documents et pièces comptables qu'elles pourraient juger utiles pour leur dossier, les minutes étant conservées en l'Etude ou au Minutier Central des Notaires (MICEN) pendant une période d'au moins 100 ans, les dossiers et les pièces comptables n'étant conservés que 10 ans suivant la signature de l'acte.

CERTIFICATION D'IDENTITÉ

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

DONT ACTE sans renvoi

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

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

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