

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU GENEVOIS
Bâtiment Athéna -Technopole d'ARCHAMPS - 74160 ARCHAMPS

L'an deux mil vingt-trois, le deux octobre à dix-huit heures,

le **Bureau**, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire dans les locaux de la Communauté de Communes du Genevois -ARCHAMPS-, sous la Présidence de Monsieur Pierre-Jean CRASTES, Président.

Nombre de membres :
 en exercice : 23
 présents : 19
 procuration : 1
 votants : 20

Date de convocation :
 22 septembre 2023

PRESENTS : A. RIESEN, M. GENOUD, P-J. CRASTES, A. CUZIN, V. LECAQUE, P. CHASSOT, E. ROSAY, M. GRATS, M. MERMIN, C. VINCENT, L. DUPAIN, V. LECAUCHOIS, J. BOUCHET, J-C. GUILLON, B. FOL, A. MAGNIN, J. LAVOREL, L. CHEVALIER, F. DE VIRY

REPRESENTES : M. DE SMEDT par P-J. CRASTES

EXCUSES :

ABSENTS : S. BEN OTHMANE, J-L. PECORINI, F. BENOIT

Secrétaire de séance : Madame Carole VINCENT

Délibération n° 20231002_b_eco_45

3.3 LOCATIONS

BAIL EMPHYTEOTIQUE - AUTO-ECOLE DE VIRY – ZAE DES GRANDS CHAMPS SUD A VIRY

Le Bureau,

Vu l'exposé de Monsieur Benoit, 8ème Vice-Président,

Par délibération n° 20170911_cc_eco80 du Conseil communautaire du 11 septembre 2017, la Communauté de Communes du Genevois (CCG) a pris la décision d'acquérir un terrain d'une superficie de 30 032 m² sur la zone des Grands Champs Sud à Viry, auprès de la société dénommée SAVOIE STOCKAGE DISTRIBUTION pour un prix de 900 000 € soit 29,97 €/m².

Les parcelles nouvellement cadastrées **ZC 579, 582, 587, 591 et 595** d'une **superficie de 2 166 m²** sont louées à la société Auto-Ecole de Viry depuis le 2 décembre 2020.

Il a été convenu avec la société Auto-Ecole de Viry de conclure un bail emphytéotique pour les parcelles jusque-là louées, une fois les travaux d'aménagement du PA n° 074 309 20 A 0005 terminés. Etant visées la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux en date du 4 août 2022 et l'attestation de non-contestation de conformité des travaux, il convient désormais de conclure ledit bail.

Lors des négociations, il a été convenu de conclure ce bail pour une durée de 99 ans et le versement d'un loyer canon de 95 304 €. De cette durée et de ce montant initialement prévus doivent être déduites les années d'occupation du terrain et les annuités versées depuis la signature de la première convention d'occupation le 2 décembre 2020.

Vu la loi du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République,

Vu les statuts de la Collectivité, et notamment la compétence en matière de zones d'activité économique,

Vu la délibération n° 20211213_cc_adm114 du Conseil communautaire du 13 décembre 2021 portant approbation du projet de territoire 2020-2026, et notamment sa fiche n° 2 Mise en place d'une

stratégie foncière anticipant la mise en œuvre du ZAN et organisant la maîtrise publique des secteurs à enjeux,

Vu la délibération n° 20200720_cc_adm95 du Conseil communautaire du 20 juillet 2020, modifiée par délibération n° 20220620_cc_adm96 du Conseil communautaire du 20 juin 2022, portant délégations de pouvoir du Conseil au Bureau communautaire et au Président, et notamment approuver tous les baux dont le loyer est compris entre 50 000 € et 200 000 € sur la durée initiale du bail,

Vu la décision n° 2020-77 du 2 octobre 2020 portant signature de la convention de mise à disposition d'un terrain auprès de l'Auto-école de Viry, modifiée par avenant le 02 décembre 2021,

Vu la décision n° 2023-02 du 6 janvier 2023 portant signature de la convention de mise à disposition d'un terrain auprès de l'Auto-Ecole de Viry,

Vu l'avis de France Domaine, sollicité par la CCG, rendu le 10 juillet 2023,

DELIBERE

Article 1 : approuve le bail emphytéotique avec la société Auto-Ecole de Viry des parcelles **ZC 579, 582, 587, 591 et 595** situées sur la commune de Viry, d'une surface de 2 166 m², pour une durée de 99 ans déduites les années déjà effectuées, pour un loyer canon de 95 304 € déduites les annuités payées entre la signature le 02 décembre 2020 de la première convention d'occupation et le bail emphytéotique, figurant en annexe à la présente délibération.

Article 2 : rappelle que la recette correspondant au montant de la location est inscrite au budget annexe ZAE- exercice 2023 – chapitre 75.

Article 3 : autorise Monsieur le Président à signer ledit bail emphytéotique et toutes pièces annexes.

Article 4 : autorise Monsieur le Président à accomplir toutes démarches et signer tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

- ADOPTE A L'UNANIMITE -

VOTE : POUR : 20

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

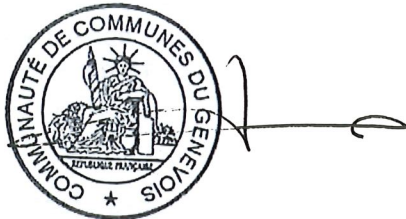
Le Président certifie exécutoire cette délibération

Télétransmise le :

Publiée électroniquement le :

Le secrétaire de séance
Carole VINCENT

Le Président,
Pierre-Jean CRASTES



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux adressé au Président ou d'un recours en excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou sa notification.

21357501

JMN/SM/

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS,

LE

A ANNECY (74000), 1 rue Paul Cézanne, au siège de la Société Civile Professionnelle ci-après dénommée.

Maître Jean-Marc NAZ, Notaire membre de la Société Civile Professionnelle « Jean-Marc NAZ, Jacques PARIZZI, Patricia MUGNIER, Isabelle VIVANCE, Chloé LALLEMANT, Sixtine PACAUD et Victoria PACAUD, Notaires, associés d'une Société Civile Professionnelle titulaire d'un Office notarial », à ANNECY (Haute-Savoie), 1, Rue Paul Cézanne, soussigné,

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

IDENTIFICATION DES PARTIES

- "BAILLEUR" -

La **COMMUNAUTE DE COMMUNES DU GENEVOIS**, Communauté de Communes, personne morale de droit public située dans le département de la Haute-Savoie, dont l'adresse est à ARCHAMPS (74160), Bâtiment Athéna 38 rue Georges de Mestral, identifiée au SIREN sous le numéro 247400690.

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

DE PREMIERE PART

- "PRENEUR" -

La Société dénommée **AUTO ECOLE DE VIRY**, Société à responsabilité limitée à associé unique au capital de 20.000,00 €, dont le siège est à VIRY (74580), 17 place Gérard Brochet, identifiée au SIREN sous le numéro 478 646 185 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'ANNECY.

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

DE DEUXIEME PART

INTERVENTION DU RECEVEUR MUNICIPAL

Madame Marie-Laure SARRAZIN-RAMAYE, Comptable public Responsable du centre des Finances publiques Trésorerie de Saint-Julien-en-Genevois, demeurant professionnellement à la trésorerie de SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS, faisant fonction de Receveur Municipal de la Commune de SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS.

Intervenant au présent acte à l'effet de donner quittance du loyer du présent bail payé comptant.

DE TROISIEME PART

REPRESENTATION DES PARTIES

LE BAILLEUR

La **COMMUNAUTE DES COMMUNES DU GENEVOIS** est représentée à l'acte par Monsieur Pierre-Jean **CRASTES**

Agissant en qualité de président,

En vertu de l'autorisation qui lui a été conféré aux termes d'un bureau communautaire en date du ???.

La copie numérisée de l'extrait de la délibération du bureau communautaire susvisé est demeurée annexée aux présentes (**annexe n° 1**).

Ladite délibération à ce jour exécutoire comme ayant été transmise en préfecture qui en a accusé réception le ??? et affichée le ???.

Observation est ici faite :

* que le délai de deux (2) mois prévu, savoir :

- par l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales concernant la possibilité offerte au représentant de l'Etat dans le département de déférer au Tribunal administratif les actes mentionnés à l'article L 2131-2 qu'il estime contraires à la légalité,

- et par l'article R 421-1 du Code de la justice administrative permettant au tiers d'exercer un recours,

* que le délai de quatre (4) mois prévu par l'article L 242-1 du Code des relations entre le public et l'administration, permettant à l'administration d'abroger ou de retirer une décision créatrice de droits, de sa propre initiative ou sur la demande d'un tiers, si elle est illégale,

Sont à ce jour entièrement écoulés sans que n'ait été reçue notification de déféré préfectoral ou de recours des tiers ainsi qu'il est déclaré et garanti par Monsieur Pierre-Jean **CRASTES**.

En outre Monsieur Pierre-Jean **CRASTES** déclare et garanti que ladite délibération n'a pas été retirée.

LE PRENEUR

La société **AUTO ECOLE DE VIRY** est représentée par Monsieur Sébastien **SCHWARTZ**,

Agissant en qualité de gérant de ladite société, nommé à cette fonction aux termes d'une assemblée générale ordinaire des associés en date du 30 novembre 2009 dont la copie numérisée du procès-verbal est demeurée ci-annexée (**annexe n° \$**).

Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes tant en vertu des statuts que de la loi.

LE RECEVEUR MUNICIPAL

Madame Marie-Laure SARRAZIN-RAMAYE, Comptable public Responsable du centre des Finances publiques Trésorerie de Saint-Julien-en-Genevois, à ce non présent, est représenté par Madame Stéphanie MARIN, domiciliée professionnellement à ANNECY (74000), 1 rue Paul Cézanne, en vertu des pouvoirs qu'il lui a conférés et qu'elle accepte aux termes d'une procuration sous seings privés en date à SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS du ??? dont la copie numérisée est demeurée ci-annexée (**annexe n° \$**).

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

EXPOSE

A/ PROPRIETE DE LA COMMUNAUTE DES COMMUNES DU GENEVOIS

La **COMMUNAUTE DES COMMUNES DU GENEVOIS** est propriétaire sur le territoire de la commune de **VIRY (74580)**, **zone d'activités économiques des Grands Champs** de diverses parcelles de terrain figurant au cadastre de ladite commune, lieudit « Les Grands Champs Sud » section **ZC** sous les numéros, savoir :

- numéro **260** pour une contenance de **00 ha 17 a 27 ca**,
- numéro **264** pour une contenance de **00 ha 00 a 22 ca**,
- numéro **271** pour une contenance de **00 ha 02 a 00 ca**,
- numéro **276** pour une contenance de **00 ha 04 a 60 ca**,
- numéro **277** pour une contenance de **00 ha 00 a 85 ca**,
- numéro **532** pour une contenance de **00 ha 06 a 99 ca**,
- numéro **533** pour une contenance de **00 ha 01 a 91 ca**,
- numéro **534** pour une contenance de **00 ha 00 a 97 ca**,
- numéro **535** pour une contenance de **00 ha 26 a 73 ca**,
- numéro **538** pour une contenance de **00 ha 33 a 72 ca**,
- numéro **539** pour une contenance de **01 ha 87 a 55 ca**.

DIVISIONS CADASTRALES DOCUMENTS D'ARPENTAGES

Il résulte d'un document d'arpentage établi par le cabinet **HYP-ARC** géomètres-experts à ARCHAMPS, portant le numéro d'ordre **1732H** vérifié et numéroté par le service du cadastre le **23 mars 2021**, savoir :

- que la parcelle cadastrée à la section **ZC** sous le numéro **260** lieudit « Les Grands Champs Sud », pour une contenance de **00 ha 17 a 27 ca** a été divisée en trois (3) parcelles cadastrées section **ZC** sous les numéros, savoir :

- * **578** d'une contenance de 78 centiares,
- * **579** d'une contenance de 15 ares 72 centiares,
- * **580** d'une contenance de 01 ares 51 centiares.

- que la parcelle cadastrée à la section **ZC** sous le numéro **264** lieudit « Les Grands Champs Sud », pour une contenance de **00 ha 00 a 22 ca** a été divisée en deux (2) parcelles cadastrées section **ZC** sous les numéros, savoir :

- * **581** d'une contenance de 10 centiares,
- * **582** d'une contenance de 13 centiares.

- que la parcelle cadastrée à la section **ZC** sous le numéro **271** lieudit « Les Grands Champs Sud », pour une contenance de **00 ha 02 a 00 ca** est devenue la parcelle cadastrée section **ZC** sous le numéro **599** pour une contenance de 02 ares 01 centiare.

- que la parcelle cadastrée à la section **ZC** sous le numéro **276** lieudit « Les Grands Champs Sud », pour une contenance de **00 ha 04 a 60 ca** a été divisée en deux (2) parcelles cadastrées section **ZC** sous les numéros, savoir :

- * **583** d'une contenance de 04 ares 42 centiares,
- * **584** d'une contenance de 20 centiares.

- que la parcelle cadastrée à la section **ZC** sous le numéro **277** lieudit « Les Grands Champs Sud », pour une contenance de **00 ha 00 a 85 ca** a été divisée en deux (2) parcelles cadastrées section **ZC** sous les numéros, savoir :

- * **585** d'une contenance de 04 centiares,
- * **586** d'une contenance de 81 centiares.

- que la parcelle cadastrée à la section **ZC** sous le numéro **532** lieudit « Les Grands Champs Sud », pour une contenance de **00 ha 06 a 99 ca** a été divisée en trois (3) parcelles cadastrées section **ZC** sous les numéros, savoir :

- * **587** d'une contenance de 62 centiares,
- * **588** d'une contenance de 05 ares 49 centiares,
- * **589** d'une contenance de 55 centiares.

- que la parcelle cadastrée à la section **ZC** sous le numéro **533** lieudit « Les Grands Champs Sud », pour une contenance de **00 ha 01 a 91 ca** a été divisée en deux (2) parcelles cadastrées section **ZC** sous les numéros, savoir :

- * **590** d'une contenance de 92 centiares,
- * **591** d'une contenance de 01 are 04 centiares.

- que la parcelle cadastrée à la section **ZC** sous le numéro **534** lieudit « Les Grands Champs Sud », pour une contenance de **00 ha 00 a 97 ca** a été divisée en deux (2) parcelles cadastrées section **ZC** sous les numéros, savoir :

- * **592** d'une contenance de 96 centiares,
- * **593** d'une contenance de 00 are 01 centiare.

- que la parcelle cadastrée à la section **ZC** sous le numéro **535** lieudit « Les Grands Champs Sud », pour une contenance de **00 ha 26 a 73 ca** a été divisée en trois (3) parcelles cadastrées section **ZC** sous les numéros, savoir :

- * **594** d'une contenance de 19 ares 70 centiares,
- * **595** d'une contenance de 04 ares 15 centiares,
- * **596** d'une contenance de 03 ares 09 centiares.

- que la parcelle cadastrée à la section **ZC** sous le numéro **538** lieudit « Les Grands Champs Sud », pour une contenance de **00 ha 33 a 72 ca** a été divisée en deux (2) parcelles cadastrées section **ZC** sous les numéros, savoir :

- * **597** d'une contenance de 30 ares 65 centiares,
- * **598** d'une contenance de 03 ares 07 centiares.

Ce document d'arpentage est en cours de publication au service de la publicité foncière d'ANNECY.

HISTORIQUE PARCELLAIRE

1°) Aux termes d'un acte reçu par Maître François-Xavier ROCHETTE, Notaire à ANNEMASSE, le 30 juillet 2010, publié au service de la publicité foncière d'ANNECY le 14 septembre 2010, volume 2010P, numéro 13283, il a notamment été constaté la division de la parcelle anciennement cadastrée à la section **ZC** sous le numéro **272** en deux (2) parcelles cadastrées section **ZC** sous les numéros **520** et **521**.

2°) Il résulte d'un procès-verbal du cadastre numéro 32348 en date du 4 avril 2011, publié au service de la publicité foncière d'ANNECY le 7 avril 2011, volume 2011P, numéro 6839, savoir :

- que la parcelle anciennement cadastrée à la section **ZC** sous le numéro **268** a été divisée en deux (2) parcelles cadastrées section **ZC** sous les numéros **532** et **533**,
- que la parcelle anciennement cadastrée à la section **ZC** sous le numéro **285** a été divisée en deux (2) parcelles cadastrées section **ZC** sous les numéros **534** et **535**,
- que la parcelle anciennement cadastrée à la section **ZC** sous le numéro **521** a été divisée en deux (2) parcelles cadastrées section **ZC** sous les numéros **538** et **539**.

B/ ORIGINE DE PROPRIETE

Origine de propriété immédiate

Lesdites parcelles appartiennent à la **COMMUNAUTE DES COMMUNES DU GENEVOIS** par suite de l'acquisition qu'elle en a faite, avec un autre bien, de :

La société dénommée LOGIALP, Société Civile Immobilière au capital de 370.000,00 €, dont le siège est à VIRY (74580), Zone Industrielle Les Grands Champs Sud, identifiée au SIREN sous le numéro 328 489 778 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de THONON-LES-BAINS.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Thierry ANDRIER, Notaire à ANNEMASSE, le 16 janvier 2018.

Moyennant un prix stipulé payable à terme selon les modalités applicables au paiement de prix par une collectivité publique.

Lequel règlement est intervenu depuis ainsi que le déclare le représentant de la communauté de communes du GENEVOIS.

En outre aux termes dudit acte ont été faites les déclarations d'usage.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière d'ANNECY le 7 février 2018, volume 2018P, numéro 2421.

Origine de propriété antérieure

L'origine de propriété antérieure telle qu'elle figure dans l'acte susvisé reçu par Maître Thierry ANDRIER, Notaire à ANNEMASSE, le 16 janvier 2018 est ci-après littéralement rapportée :

« Pour les parcelles ZC 260, 264, 271, 276, 532 (ex268), 533 (ex268) :

Les parcelles appartiennent, pour une plus grande contenance, au VENDEUR pour les avoir acquis de la Commune de VIRY (Haute Savoie) suivant acte reçu par Maître Thierry ANDRIER notaire à ANNEMASSE, le 18 décembre 1998.

Le prix a été payé comptant et quittancé en l'acte.

L'acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de ANNECY le 14 décembre 2001, volume 2001P, numéro 18139.

Originellement les parcelles appartenait à la Commune de VIRY savoir :

-Pour les parcelles 260 et 271 pour les avoir acquis avec d'autres parcelles aux termes d'un acte reçu par Maître GOJON notaire à SAINT JULIEN EN GENEVOIS, le 15 juillet 1987.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de ANNECY le 25 juillet 1986, volume 10125, numéro 21

-Pour la parcelle 264 pour l' avoir acquis avec d'autres parcelles aux termes d'un acte reçu par Maître GOJON notaire à SAINT JULIEN EN GENEVOIS, le 17 juillet 1985.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de ANNECY le 2 octobre 1985, volume 9727, numéro 26.

-Pour la parcelle 268 pour lui avoir été attribués aux termes d'un procès-verbal de remembrement de la commune de VIRY, en date du 20 février 1973, publié au service de la publicité foncière d'ANNECY le 1er mars 1973 volume 4743 numéro 13.

-Pour la parcelle 276 comme provenant du domaine public de la Commune dont il a été distraît suivant décision de déclassement prise par le Conseil Municipal de VIRY le 18 octobre 1983.

Pour les parcelles ZC 538 (ex 521 ex 272), 539 (ex 521 ex 272), 534 (ex 285), 535 (ex 285) et B 2266 (ex 655) et 277 :

Les parcelles appartiennent, pour une plus grande contenance, au VENDEUR pour les avoir acquis de Monsieur John François DUPRAZ, Exploitant agricole, époux de Madame Hélène Agnès Germaine DEMAISON MERMET, demeurant à CH 1280 SORAL (SUISSE), 13 rue du Faubourg,

Né à GENEVE (SUISSE), le 8 juillet 1945,

Marié sous le régime de la régime légal suisse de l'union des biens aux termes de son union célébrée à BERNEX (SUISSE), le 30 avril 1974

Suivant acte reçu par Maître Thierry ANDRIER notaire à ANNEMASSE, le 25 août 2005.

Le prix a été payé comptant et quittancé en l'acte.

L'acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de ANNECY le 18 octobre 2005, volume 2005P, numéro 16159.

Originellement les biens appartenait à Monsieur John DUPRAZ, savoir :

- les parcelles numéros 2266 (ex 655), 538(ex 272) et 539 (ex 272)

Pour lui avoir été attribuées avec d'autres biens aux termes d'un acte reçu par Vincent PISSARD Notaire à SAINT JULIEN EN GENEVOIS, le 30 mars 1983, contenant :

1ent — Donation à titre de partage anticipé par :

Monsieur Henri Charles DUPRAZ, exploitant agricole, et Madame Renée Marie FONTAINE, son épouse, demeurant ensemble à SORAL

A

1°/ Monsieur John DUPRAZ, vendeur aux présentes,

2°/ Madame Marie-Claude Denise DUPRAZ, épouse de Monsieur Louis François DECORZANT, demeurant à SORAL,

3°/ Madame Martine Marie Louise DUPRAZ, épouse de Monsieur Guy John DUNAND, demeurant à SORAL,

Leurs trois enfants issus de leur union, leurs présomptifs héritiers chacun pour un tiers, donataires pour même quotité.

De la nue-propriété des biens immeubles leur appartenant.

2ent — Et partage entre les donataires, en présence et sous la médiation des donateurs des biens compris dans la donation précitée.

Le partage a eu lieu sans soulte de part ni d'autre.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de ANNECY, le 14 novembre 1984, volume 9365, numéro 5.

Cette donation-partage a eu lieu moyennant une réserve d'usufruit au profit des donateurs, devenue depuis lors sans objet par suite du décès de Monsieur et Madame Henri DUPRAZ survenu, savoir : Monsieur DUPRAZ à SORLAL, le 22 février 2003, Madame DUPRAZ à COLLONGE-BELLERIVE, le 19 novembre 2001.

*- **les parcelles cadastrées sous les numéros 277 et 534-535 (ex 285),** pour les avoir reçues en échange d'immeubles lui appartenant en propre, de :*

** La Commune de VIRY,*

** Et de la société « AVENIR IMMOB », acquéreur aux présentes,*

Suivant acte reçu par Maître Jean-François GOJON Notaire à SAINT JULIEN EN GENEVOIS, le 19 juillet 1985.

Cet échange a eu lieu sans soulte à la charge de Monsieur DUPRAZ.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage, et notamment la renonciation par chacune des parties à l'action en répétition.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de ANNECY, le 25 juillet 1986, volume 10125, numéro 21. »

C/ CONVENTION DE MISE A DISPOSITION DE TERRAINS

Les parties ayant trouvé un accord pour conclure entre elles un bail emphytéotique et dans l'attente de sa signature, elles ont convenu de régulariser une convention de mise à disposition de terrains portant sur les parcelles cadastrées à la section **ZC** sous les numéros **579, 582, 587, 591 et 595** suivant acte sous seings privés en date à ARCHAMPS du 9 janvier 2023 avec effet au **3 décembre 2022** pour se terminer le **30 juin 2023**.

CECI EXPOSE, elles ont procédé ainsi qu'il suit au bail emphytéotique, objet des présentes.

BAIL EMPHYTEOTIQUE

Par les présentes, Monsieur Pierre-Jean **CRASTES**, ès-qualité, au nom et pour le compte de la **COMMUNAUTE DE COMMUNES DU GENEVOIS**, donne à bail emphytéotique, en application des articles L 451-1 à L 451-13 du Code rural et de la pêche maritime ;

A la société **AUTO ECOLE DE VIRY**, ce qui est accepté par Monsieur Sébastien **SCHWARTZ**, ès-qualité ;

Les **BIENS** immobiliers, ci-après désignés.

Le présent bail emphytéotique confère au **PRENEUR**, sur les **BIENS** immobiliers ci-après désignés, conformément aux dispositions de l'article L 451-1 du Code rural et de la pêche maritime, un droit réel susceptible d'hypothèque, qui peut être cédé et saisi dans les formes prescrites par la saisie immobilière.

DESIGNATION DES BIENS DONNES A BAIL EMPHYTEOTIQUE

Un terrain sis à **VIRY (74580)**, zone d'activités économiques des **Grands Champs Sud** figurant au cadastre de ladite commune, lieudit « Les Grands Champs Sud » section **ZC** sous les numéros, savoir :

* **579** d'une contenance de 15 ares 72 centiares.

* **582** d'une contenance de 13 centiares,

* **587** d'une contenance de 62 centiares,

* **591** d'une contenance de 01 are 04 centiares,

* 595 d'une contenance de 04 ares 15 centiares,
Soit une contenance totale de 21 ares 66 centiares

Ledit terrain constitue le lot numéro **DEUX (2)** du lotissement dénommé
« **Extension ZAE phase 0** » ci-après plus amplement décrit.

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

La copie numérisée du « PLAN DE VENTE - LOT 2 » est demeurée annexée aux présentes (**annexe n° \$**).

Les termes "**IMMEUBLE**" ou "**BIEN DONNE A BAIL EMPHYTEOTIQUE**", employés au cours du présent acte, s'appliqueront à l'ensemble des biens donnés à bail emphytéotique quels que soient leur nature et leur nombre.

DROITS A CONSTRUIRE ATTACHES AU LOT NUMERO DEUX (2) DU LOTISSEMENT

Sont attachés au lot numéro **DEUX (2)** du lotissement dénommé « **Extension ZAE phase 0** » une surface de plancher de ??? mètres carrés.

DEPOT DE PIECES

L'ensemble des pièces constitutives du lotissement dénommé « **Extension ZAE phase 0** » a été déposé au rang des minutes de la société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes aux termes d'un acte reçu Maître Jean-Marc NAZ, Notaire à ANNECY, le ??? dont une copie authentique sera déposée dès avant ou en même temps que le présentes au service de la publicité foncière d'ANNECY, savoir :

1°) La demande de permis d'aménager ;

2°) La décision de l'Autorité environnementale après examen au cas par cas sur le projet dénommé « Parking relais et voirie » sur la commune de VIRY, en date du 15 avril 2020 ;

3°) Le permis d'aménager, délivré par Monsieur le Maire de la commune de **VIRY** sous le numéro PA 074 309 20 A 0005, en date du 8 décembre 2020 ;

4°) La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux en date du 1^{er} juillet 2020 reçue en mairie le 4 août 2022 ;

5°) L'attestation de non contestation de l'achèvement et la conformité des travaux délivrée par Monsieur le Maire de **VIRY**, le 21 novembre 2022 relative aux travaux susvisés ;

6°) Le plan de situation - PA1 ;

7°) La notice descriptive du projet - PA2 ;

8°) Le plan intitulé « ETAT DES LIEUX » - PA3 - à l'échelle 1/ 500èmes, dressé par le cabinet HYP-ARC, S.A.S de géomètre-expert à ARCHAMPS ;

9°) Le plan de composition PA4 à l'échelle 1/500èmes, dressé par le cabinet HYP-ARC, S.A.S de géomètre-expert à ARCHAMPS ;

10°) Les coupes (Coupe A- A' NORD – SUD ; COUPE C-C') - PA5 ;

11°) Les photographies permettant de situer le terrain dans son environnement proche - PA6 ;

12°) La photographie permettant de situer le terrain dans son environnement lointain – PA7 ;

13°) Le programme des travaux PA8 et les annexes qui y sont jointes :

- Le plan de voirie - PA8.0 - à l'échelle 1/500èmes dressé par le cabinet HYP-ARC, S.A.S de géomètre-expert à ARCHAMPS ;

- Le plan des travaux (réseaux humides) - PA8.1 - à l'échelle 1/250èmes dressé par le cabinet HYP-ARC, S.A.S de géomètre-expert à ARCHAMPS ;

- Le plan des travaux (réseaux secs) - PA8.2 - à l'échelle 1/250èmes dressé par le cabinet HYP-ARC, S.A.S de géomètre-expert à ARCHAMPS ;

14°) L'hypothèse d'implantation des bâtiments PA9 ;

15°) Le règlement du lotissement - PA10 ;

16°) L'engagement du lotisseur de constituer l'association syndicale - PA12 ;

17°) Le procès-verbal de bornage amiable et de reconnaissance de limites à la requête de la COMMUNAUTE DE COMMUNES DU GENEVOIS établi par le cabinet HYP-ARC, S.A.S de géomètre-expert à ARCHAMPS , le 25 mai 2022 ;

18°) Le plan de bornage de l'assiette globale du lotissement dressé par le cabinet HYP-ARC, S.A.S de géomètre-expert à ARCHAMPS ;

19°) Le plan de masse – PA 18 - à l'échelle 1/500èmes dressé par le cabinet HYP-ARC, S.A.S de géomètre-expert à ARCHAMPS ;

20°) Le plan intitulé « FACADES – TOITURES » - PA 19 - à l'échelle 1/250èmes dressé par le cabinet HYP-ARC, S.A.S de géomètre-expert à ARCHAMPS ;

21°) Le plan intitulé « COUPES CONSTRUCTIONS » - PA 20 - à l'échelle 1/250èmes dressé par le cabinet HYP-ARC, S.A.S de géomètre-expert à ARCHAMPS ;

22°) Le plan d'exécution à l'échelle 1/200èmes dressé par le cabinet HYP-ARC, S.A.S de géomètre-expert à ARCHAMPS ;

Le **PRENEUR** est, aux termes des présentes, subrogé de plein droit, tant activement que passivement, dans les droits et obligations résultant pour le **BAILLEUR** desdits documents et des éventuels modificatifs.

Le **PRENEUR** déclare avoir été, dès avant ce jour, mis en mesure de consulter les pièces susvisées et reconnaît en avoir pris connaissance.

Il en fera son affaire personnelle et en exécutera toutes les charges et conditions en ce qui concerne le bien vendu, de manière à ce que le **BAILLEUR** ne soit jamais recherché ni inquiété à ce sujet.

Le **PRENEUR** reconnaît qu'il lui a été remis ce jour une copie du dépôt de pièces du lotissement « **Extension ZAE phase 0** ».

INFORMATION RELATIVE AU BORNAGE

Il est ici précisé que le descriptif du terrain objet du présent bail emphytéotique résulte d'un bornage.

La copie numérisée du plan intitulé « **PLAN DE BORNAGE DU LOT 2** » est demeurée ci-annexée (**annexe n° \$**).

Observation étant ici faite que le plan de bornage de l'assiette globale du lotissement dans lequel est situé le terrain objet des présentes ainsi que le procès-verbal de bornage contradictoire relatif à ladite assiette sont demeurés annexés à l'acte de dépôt de pièce reçu par Maître Jean-Marc NAZ, Notaire à ANNECY, **???** susvisé au paragraphe précédent.

Il est précisé qu'en conséquence des opérations de bornage, le terrain objet du présent bail emphytéotique est d'une superficie réelle et mesurée de **2.166 mètres carrés**.

EFFET RELATIF

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Thierry ANDRIER, Notaire à ANNEMASSE, le 16 janvier 2018, publié au service de la publicité foncière d'ANNECY le 7 février 2018, volume 2018P, numéro 2421.

DUREE

Le présent bail emphytéotique est consenti et accepté pour une durée de **QUATRE-VINGT-DIX-SEPT (97) ANS ET QUATRE (4) MOIS** qui commencent à courir à compter de ce jour, pour se terminer le **???**.

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

Le **BAIL** prendra fin à l'arrivée du terme, sans que le **BAILLEUR** soit tenu de délivrer congé au **PRENEUR**.

ETAT DES BIENS LOUES

Le **PRENEUR** prendra les biens loués dans leur état actuel, sans pouvoir exercer aucun recours contre le **BAILLEUR** pour quelque cause que ce soit, notamment pour mauvais état du sol ou du sous-sol, notamment affaissements ou éboulements ou encore pollution, vices apparents ou même cachés, comme aussi sans aucune garantie d'erreur dans la désignation et dans la superficie indiquée, quelle que puisse être la différence en plus ou en moins.

Etant précisé que le terrain d'assiette des biens loués a fait l'objet d'un bornage établi par le cabinet HYP-ARC, S.A.S de géomètre-expert à ARCHAMPS ainsi qu'il est dit ci-dessus.

Le **PRENEUR** fera son affaire personnelle des servitudes administratives et des dispositions d'urbanisme pouvant grever les biens loués et qui résulteraient des plans d'urbanisme et des prescriptions d'ordre réglementaire s'appliquant à la Commune de **VIRY**.

ETAT DES LIEUX

La copie numérisée de l'état des lieux établi contradictoirement par les parties est demeurée annexée aux présentes (annexe n° \$).

SERVITUDES

Le **PRENEUR** profitera des servitudes actives et supportera celles passives, de droit public ou de droit privé, pouvant grever les biens loués, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le **BAILLEUR** qui déclare à ce sujet qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude ou obligation réelle sur les biens loués et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune autre que celles résultant de la situation naturelle des lieux, des titres de propriété et des dispositions d'urbanisme en vigueur.

Il pourra, en outre, acquérir au profit du **BIEN** loué des servitudes actives, et les grever, par titres, de servitudes passives, pour un temps qui n'excédera pas la durée du bail et à condition d'avertir le **BAILLEUR**, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le **BAILLEUR** déclare qu'il n'existe pas d'autres servitudes que celle constituée aux termes d'un acte reçu par Maître François-Xavier ROCHETTE, Notaire à ANNEMASSE, le 30 juillet 2010, publié au service de la publicité foncière d'ANNECY le 14 septembre 2010, volume 2010P, numéro 13283, dont les termes sont ci-après littéralement rapportés :

« Servitude de passage de canalisation

Fonds dominant

Les parcelles cadastrées section ZC n° 520 – B n° 2265 et B n° 2264 appartenant à Monsieur CHASTRAGNAT en vertu des présentes.

Fonds servant

Les parcelles cadastrées section ZC n° 521 et section B n° 2266 d'une contenance de 17a 52ca Lieudit La Perrière appartenant à la SCI AVENIR IMMOB ainsi qu'il est dit au paragraphe Effet Relatif.

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 de canalisation souterraine des eaux pluviales, ainsi qu'une servitude de passage du résidu des eaux usées après traitement de ces dernières par un dispositif d'assainissement individuel se situant sur le fonds dominant afin de déverser lesdits résidus traités dans le bassin de rétention se situant sur les parcelles ZC n° 521 et B n° 2266.

Cette servitude est toutefois consentie sous la condition expresse de l'autorisation des services administratifs d'assainissement et de non interdiction par la législation de déverser des résidus d'eaux usées dans un bassin de rétention des eaux pluviales.

En aucun cas, cette servitude ne pourra être interprétée comme une servitude d'épandage sur les parcelles ZC n° 521 et B n° 2266.

Ce droit de passage s'exercera le long de la limite est de la parcelle, ainsi matérialisée en couleur au plan ci-joint et annexé.

Le propriétaire du fonds dominant l'entretiendra à ses frais exclusifs.

Il s'oblige à 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 réparations, de manière à apporter à son propriétaire le minimum de nuisances.

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

Pour la perception du salaire, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros. »

La copie numérisée du plan ci-dessus visé est demeurée ci-annexée (**annexe n° \$**).

SITUATION LOCATIVE

Le **BAILLEUR** déclare que les **BIENS** immobiliers, objets du présent bail emphytéotique, sont actuellement mis à disposition de la société **AUTO ECOLE DE VIRY, PRENEUR**, en vertu d'une convention de mise à disposition de terrains en date à ARCHAMPS du 9 janvier 2023, avec effet au 3 décembre 2022 pour se terminer le 30 juin 2023 ainsi qu'il est dit en l'exposé qui précède.

La conclusion du présent bail emphytéotique emporte résiliation pure et simple de ladite convention de mise à disposition de terrains, à compter de ce jour.

CONTRAT D’AFFICHAGE

Le **BAILLEUR** déclare en outre qu'il n'existe aucun panneau d'affichage ou publicitaire sur les **BIENS** immobiliers, objets du présent bail emphytéotique.

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté aux charges et conditions suivantes, savoir :

Obligations du BAILLEUR

Le **BAILLEUR** s'oblige à assurer au **PRENEUR** une jouissance paisible des **BIENS**.

Il s'interdit, à compter de ce jour, tout acte susceptible de porter atteinte à l'état, à la consistance et aux caractéristiques du **BIEN** et de consentir quelque droit réel ou personnel que ce soit à qui que ce soit, susceptible de porter atteinte aux conditions de jouissance du **PRENEUR**.

Jouissance

Le **PRENEUR** a la jouissance des **BIENS** loués à compter de ce jour.

Améliorations et constructions nouvelles

Compte-tenu du caractère emphytéotique du bail, le **BAILLEUR** autorise le **PRENEUR** à réaliser tous les travaux de construction envisagés par lui, ainsi que toutes les installations induites nécessaires à l'exploitation actuelle ou future du site, le tout sous la condition que les aménagements ainsi opérés ne portent pas atteinte à la valeur du fonds du **BAILLEUR**.

Le **PRENEUR** aura la possibilité de réaliser sur les **BIENS** loués toutes les améliorations qu'il jugera utiles, et toutes constructions nouvelles, à ses frais, à charge pour lui de solliciter toutes les autorisations administratives nécessaires, et notamment de faire toute demande de permis de construire ou toute déclaration de travaux requise par la réglementation en vigueur, et de respecter les droits des tiers, et notamment des propriétaires riverains.

Tous les éléments constructifs, équipements, et/ou aménagements que le **PRENEUR** choisirait de réaliser devront l'être conformément aux règles de l'art, aux prescriptions réglementaires et aux obligations résultant des déclarations ou autorisations d'urbanisme.

S'il fait des constructions ou des améliorations qui augmentent la valeur des **BIENS** loués, le **PRENEUR** ne pourra les détruire sans l'accord écrit et préalable du **BAILLEUR**.

Entretien – Réparations

Le **PRENEUR** devra, compte-tenu de sa qualité d'emphytéote, pendant tout le cours du présent bail emphytéotique, conserver en parfait état d'entretien les **BIENS** loués, tous aménagements qu'il y aura effectués et toutes les constructions qu'il y aura édifiées sur le fonds loué.

Il sera tenu des réparations de toute nature à ses frais et sous sa responsabilité, 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 et les réparations de tous éléments de nature constructive et/ou installations et de leurs aménagements au fur et à mesure qu'elles se révéleront nécessaires.

Le tout à la charge et aux frais exclusifs du **PRENEUR**.

Le **BAILLEUR** aura le droit de faire visiter les **BIENS** donnés à bail emphytéotique, par ses architectes ou mandataire une fois par an, pour s'assurer de l'exécution de ces obligations.

Le **PRENEUR** devra dans tous les cas de travaux de modification, amélioration, réfection, réparation, entretien, remplacement des installations, constructions, équipements des installations, ou des aménagements, respecter toute réglementation s'y rapportant et souscrire les polices d'assurances correspondantes.

Il s'engage à supporter toutes les conséquences préjudiciables de tous ses travaux et à indemniser le **BAILLEUR** de tous dommages de quelque nature qu'ils soient et qui auraient pour cause l'exécution desdits travaux.

Propriété des constructions – Sort des améliorations et constructions en fin de bail

Le **PRENEUR** sera titulaire pendant toute la durée du présent bail emphytéotique d'un droit réel de propriété sur toutes les constructions qui seront édifiées par lui au cours du bail emphytéotique, ainsi que tous les travaux et aménagements qui pourraient être réalisés, conformément à l'article L 451-10 du Code rural et de la pêche maritime.

A l'expiration du bail emphytéotique, par arrivée du terme ou par résiliation amiable ou judiciaire, le **PRENEUR** sera tenu de laisser et abandonner au **BAILLEUR**, qui en deviendra propriétaire par accession, toutes les constructions édifiées et installations réalisées, comme toutes les améliorations de quelque nature qu'elles soient, sans indemnité quelconque et sans qu'il soit besoin d'aucun acte pour le constater.

Contributions et charges

Le **PRENEUR** acquittera pendant toute la durée du présent bail emphytéotique, les contributions, charges, impôts et taxes de toutes natures auxquels le fonds loué ainsi que les constructions édifiées par ses soins, sont et pourront être

assujettis à compter de ce jour, et notamment la taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, de manière que le **BAILLEUR**, ne soit pas inquiété ni recherché à ce sujet.

Usurpation – Empiètement

Le **PRENEUR** s'opposera à toute usurpation et à tout empiètement et devra prévenir le **BAILLEUR** de tout ce qui pourrait avoir lieu, à peine d'en demeurer garant et responsable.

Responsabilité – Recours

Le **PRENEUR** renonce expressément à tout recours en responsabilité contre le **BAILLEUR** en cas de dégâts causés au fonds donné à bail emphytéotique et de troubles de jouissance causés par les voisins, ou les tiers, et il se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le **BAILLEUR** puisse être recherché à l'exception de la garantie d'éviction du par ledit **BAILLEUR** au **PRENEUR**.

Droit réel et hypothèque

Conformément aux dispositions de l'article L 451-1 du Code rural et de la pêche maritime, le présent bail emphytéotique confère au **PRENEUR** un droit réel sur le fonds loués.

Le **PRENEUR**, en sa qualité d'emphytéote bénéficiera des droits réels lui permettant notamment d'opérer sur la propriété tout changement, amélioration ou construction en application de l'article 451-7 du Code rural et de la pêche maritime.

Le **PRENEUR** peut grever de privilèges et d'hypothèques son droit au Bail Emphytéotique et les constructions qu'il aura édifiées sur le **BIEN**.

Il peut aussi acquérir au profit du **BIEN** des servitudes actives et le grever de servitudes passives pour un temps qui n'excèdera pas la durée du Bail Emphytéotique.

A l'expiration du Bail Emphytéotique par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, toutes les servitudes autres que celles à la constitution desquelles le **BAILLEUR** aurait consenti, ainsi que tous les privilèges et hypothèques conférés par le **PRENEUR**, s'éteindront de plein droit.

Assurances

Le **PRENEUR** sera tenu d'assurer et de maintenir assurés contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux et autres risques, les **BIENS** loués. Il en sera de même de toute constructions supplémentaires qui seraient réalisées postérieurement, et ce, dès le début des travaux.

Le **PRENEUR** devra également contracter une assurance contre les risques civils.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE

L'article L 4532-16 du Code du travail, impose au maitre d'ouvrage de faire établir et compléter par le coordonnateur au fur et à mesure du déroulement des phases de conception, d'étude et d'élaboration du projet puis de la réalisation de l'ouvrage un dossier rassemblant toutes les données de nature à faciliter la prévention des risques professionnels lors d'interventions ultérieures

Précision étant ici faite que ce dossier n'est pas obligatoire lorsque la construction est affectée à l'usage personnel du propriétaire, de son conjoint ou de ses ascendants ou descendants.

Dans l'hypothèse où le **BAILLEUR** réaliserait des travaux soumis à permis de construire, il s'engage à remettre au **PRENEUR** un exemplaire du Dossier d'Intervention Ulérieur (D.I.U.O.) sur l'Ouvrage qu'il aura fait établir.

CESSION

Le **PRENEUR** pourra librement céder ou apporter tous les droits qu'il tient du présent bail emphytéotique, à condition d'en informer le **BAILLEUR** dans les formes prévues par l'article 1690 du Code civil. Le tiers cessionnaire sera alors substitué dans les droits et obligations résultant du présent bail emphytéotique.

L'aliénation pourra concerner le droit réel du **PRENEUR** sur le sol, et la propriété des constructions qu'il aura faites édifier.

SOUS-LOCATION

Le **PRENEUR** ne pourra pas sous-louer son droit au bail emphytéotique mais il pourra librement sous-louer, en tout ou en partie, les biens présentement donnés à bail et toutes constructions édifiées par lui, pour la durée du bail emphytéotique.

Le **PRENEUR** devra faire son affaire personnelle de toute indemnité d'éviction et pénalités quelconques pouvant être dues en raison de cette occupation, de telle manière que le **BAILLEUR** ne puisse être inquiété à ce sujet.

A l'expiration du bail emphytéotique, par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, tous baux, locations ou conventions d'occupation quelconques consentis par le **PRENEUR** ou ses ayant-cause prendront fin de plein droit, à l'exception des baux qui pourraient être consentis avec le concours du **BAILLEUR**, ces derniers demeurant en vigueur.

RESILIATION

Le présent bail pourra être résilié à la demande du **BAILLEUR** :

- à défaut de paiement à l'échéance de deux termes annuels de redevance, constaté dans les conditions fixées à l'article L 451-5 du Code rural et de la pêche maritime, dont les dispositions sont ci-après littéralement rapportées :

« A défaut de paiement de deux années consécutives, le bailleur est autorisé, après une sommation restée sans effet, à faire prononcer en justice la résolution de l'emphytéose.

La résolution peut également être demandée par le bailleur en cas d'inexécution des conditions du contrat ou si le preneur a commis sur le fonds des détériorations graves.

Néanmoins, les tribunaux peuvent accorder un délai suivant les circonstances. »

- en cas d'agissements de l'**EMPHYTEOTE** de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds,

- en cas d'inexécution des conditions du présent bail.

Il est ici précisé en ce qui concerne les privilèges et hypothèques l'attention du **PRENEUR** est attiré sur le fait qu'il n'existe pas en matière de bail emphytéotique des dispositions similaires à celles existantes en matière de bail à construction telles qu'elle résultent des premier et troisième alinéas de l'article L 251-6 du Code de la Construction et de l'Habitation ci-après littéralement rapportées :

« Les servitudes passives, autres que celles mentionnées au quatrième alinéa de l'article L. 251-3, privilèges, hypothèques ou autres charges nées du chef du preneur et, notamment, les baux et titres d'occupation de toute nature portant sur les constructions, s'éteignent à l'expiration du bail.

.....
Par ailleurs, si le bail prend fin par résiliation judiciaire ou amiable, les privilèges et hypothèques mentionnés 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'éteignent qu'à la date primitivement convenue pour l'expiration du bail.** »

Il résulte de ce qui est ci-dessus indiqué qu'en ce qui concerne le présent bail emphytéotique et dans l'hypothèse d'une résiliation anticipée dudit bail les privilèges, hypothèques ou autres charges nées du chef du **PRENEUR** s'éteindraient à la date d'effet de ladite résiliation anticipée.

DECLARATIONS RELATIVES AUX INSTALLATIONS CLASSEES

Le notaire informe les parties des dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'Environnement, ci-après relatées :

« 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 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.»

Le BAILLEUR DECLARE ET GARANTIT :

- Ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation, à enregistrement ou à déclaration, sur les lieux objet du présent acte ;
- Que le bien, objet du bail emphytéotique, n'est, à sa connaissance, frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée d'une installation classée soumise à autorisation ou à enregistrement sur le terrain.

De même, qu'il n'a jamais exercé sur le terrain et les terrains voisins d'activités entraînant les dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (notamment air, eaux superficielles et souterraines, sols et sous-sols), et notamment celles visées par la Loi du 19 juillet 1976, telles que les installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement.

- Qu'en outre, à sa connaissance, il n'y a eu aucune activité ayant entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives,

- Qu'à sa connaissance l'immeuble objet du présent acte n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance visée aux articles L 125-2 ou L 128-2 du code des assurances, garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques.

B) DECLARATIONS RELATIVES AUX « DECHETS »

Le Notaire informe les parties :

* que l'Article L 541-2 du code de l'Environnement fait peser l'obligation d'élimination des « déchets », pouvant être présents sur le site, sur toute personne qui les produit ou les détient et que d'autre part, l'Article L 541-3 dudit code dispose que l'autorité de Police peut imposer des mesures aux frais du responsable.

Il précise que la notion de « responsable » peut être étendue comme le « Producteur », le « Détenteur », l'« Exploitant » ou le « Propriétaire ».

* qu'il convient également de s'intéresser à la question du traitement des terres qui seront excavées le cas échéant. Elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de catégorie 1, 2 ou 3 selon leur degré de pollution (loi n° 75-633 du 15 Juillet 1975 et loi n° 92-646 du 13 Juillet 1992 relative à l'élimination des déchets).

LE BAILLEUR DECLARE ET GARANTIT :

- Ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'Article 3 de la loi n° 75-633 du 15 Juillet 1975 ;

- Qu'il n'a jamais déposé, enfoui, ni utilisé sur le terrain de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, PCB ou PTC (polychlorobiphéyles et polychloroterphényles) directement ou dans les appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé et l'environnement ;

- Qu'il n'a pas reçu de l'administration, sur le fondement de l'Article 1er de la loi n° 76-663 susvisée, en sa qualité de « détenteur », aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;

- Qu'il n'existe pas sur le terrain de transformateur électrique au pyralène et de cuves à fuel susceptibles de souiller le site.

Le **PRENEUR** prend acte de ces déclarations ci-dessus relatives aux « Installations Classées » et aux « Déchets ».

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

BASOL - BASIAS

Après consultation des bases de données BASOL – BASIAS, il apparaît que plusieurs sites sont répertoriés sur la commune de VIRY ; toutefois l'immeuble objet des présentes, n'est pas répertorié sur les sites BASOL - BASIAS ainsi qu'il résulte de l'état des risques de pollution des sols (ERPS) dont la copie numérisée est demeurée annexée aux présentes (**annexe n° \$**).

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

Aucun site n'est répertorié sur la commune de VIRY.

Le **PRENEUR** déclare en avoir pris connaissance et se satisfaire de ces informations, et vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre le **BAILLEUR**.

ETAT DES RISQUES

L'article L 125-5 du code de l'environnement, créé par la loi du 30 juillet 2003 ci-après littéralement retranscrit, met à la charge des vendeurs de biens immobiliers situés dans certaines zones à risques une obligation d'information de l'existence de ces risques et impose au vendeur l'obligation d'informer l'acquéreur de tout sinistre survenu pendant sa période de propriété ou dont il a été informé dès lors que ce ou ces sinistres ont donné lieu au versement d'une indemnité au titre de l'assurance des risques naturels, miniers et technologiques.

Article L125-5 :

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques, par un plan de prévention des risques miniers 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 ou dans une zone susceptible d'être atteinte 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, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence de ces risques. A cet effet, un état des risques est établi.

I bis.-Toute annonce, quel que soit son support de diffusion, relative à la vente d'un bien immobilier devant faire l'objet d'un état des risques conformément au I comprend une mention précisant le moyen d'accéder aux informations mentionnées au même I concernant le bien.

En cas de mise en vente de tout ou partie d'un immeuble, l'état des risques est remis au potentiel acquéreur par le vendeur lors de la première visite de l'immeuble, si une telle visite a lieu.

Sans préjudice des deux premiers alinéas du présent I bis, l'état des risques est :

1° Intégré au dossier de diagnostic technique prévu à l'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation ou, lorsque la vente porte sur un immeuble non bâti, annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente ;

2° Annexé à l'acte authentique de vente et, le cas échéant, au contrat préliminaire, en cas de vente en l'état futur d'achèvement.

Lorsque l'état des risques n'est pas remis à l'acquéreur au plus tard à la date de signature de la promesse de vente ou du contrat préliminaire, le délai de rétractation prévu à l'article L. 271-1 du même code ne court qu'à compter du lendemain de la communication de ce document à l'acquéreur.

Lorsque l'acte authentique de vente n'est pas précédé d'une promesse de vente ou d'un contrat préliminaire et que l'état des risques n'est pas joint à l'acte authentique de vente, le délai de réflexion mentionné au même article L. 271-1 ne court qu'à compter du lendemain de la communication de ce document à l'acquéreur.

Cette communication est réalisée selon les modalités de notification ou de remise de la promesse, du contrat préliminaire ou de l'acte authentique de vente prévues audit article L. 271-1.

II.-Toute annonce, quel que soit son support de diffusion, relative à la mise en location d'un bien immobilier devant faire l'objet d'un état des risques conformément au I du présent article comprend une mention précisant le moyen d'accéder aux informations mentionnées au même I concernant le bien.

En cas de mise en location de tout ou partie d'un immeuble, l'état des risques est fourni au potentiel locataire par le bailleur lors de la première visite de l'immeuble, si une telle visite a lieu.

Sans préjudice du deuxième alinéa du présent II, lors de la conclusion du bail, l'état des risques est annexé au contrat de location, 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, ou aux baux commerciaux mentionnés aux articles L. 145-1 et L. 145-2 du code de commerce.

III. — (Abrogé).

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, dans l'état des risques mentionné aux I, I bis et II du présent article, 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.

Lorsqu'un immeuble est soumis aux obligations prévues à l'article L. 121-22-5 du code de l'urbanisme, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'en informer l'acquéreur ou le locataire dans l'état des risques mentionné aux I, I bis et II du présent article.

V. — En cas de non-respect du I, des troisième à cinquième alinéas du I bis, du dernier alinéa du II et du IV 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. »

Le **BAILLEUR** déclare, savoir :

Dans le tableau annexé audit arrêté, la Commune de VIRY (74580), sur le territoire de laquelle sont situés les BIENS immobiliers susvisés, figure de la manière suivante :

RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS	
PPRN Approuvé	
Avalanche	
Crue torrentielle	X
Inondation	
Mouvement de terrain	X
Séisme	X
PPRN prescrit	
Avalanche	
Crue torrentielle	
Inondation	
Mouvement de terrain	
Retrait /gonflement des argiles	X
PPR Minier approuvé / Carte d'Aléas	
Aléa effondrement localisé	
Nombre d'arrêté "CAT - NAT" par risque depuis le 13-07-1982	i
Zone de sismicité	Zone n° 3
Barrage	
Risque Industriel	
Transport Matières Dangereuses	X
Plan Particulier d'Intervention – PPI	
PPRT approuvé	
Aléa surpression	

Aléa thermique	
DICRIM	N
Plan Communal de Sauvegarde - PCS	N

Légende

	Risque sismique modéré (zone n° 3)		Risque sismique moyen (zone n° 4)
* Aléa pris en compte dans le P.P.R.	X Aléa identifié ou qualifié		PAC : porter à connaissance (information et cartographie des aléas)
Risques "Cat-Nat": a (avalanche), ar (sécheresse/sols argileux), i (inondation et coulée de boue), m (mouvement de terrain), p (chute de blocs), s (séisme)			
DICRIM / PCS: O (document réalisé) EC (document en cours de réalisation) N (document non réalisé)			

- que suivant arrêté préfectoral en date du 13 juillet 2021 numéro **DDT-2021-1031** de Monsieur le Préfet de la Haute-Savoie, il a été établi la liste des Communes où doit s'appliquer l'obligation d'annexer un état des risques naturels et technologiques à tout contrat de vente ou de location.

Le terrain objet des présentes, est situé sur le territoire de la commune de VIRY (74580) laquelle figure dans le tableau annexé audit arrêt de la manière suivante :

PPRn approuvé	Crue torrentielle	Inondation	Mouvement de terrain	Avalanche	Séisme	PPRn prescrit	Crue torrentielle	Inondation	Mouvement de terrain	Séisme	Avalanche	PPRn approuvé	Effet	Effet de surpression	Zonage sismique
															Modérée (3)

Le **BAILLEUR** déclare, conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, que le terrain objet des présentes, étant situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, et/ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat), les dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'Environnement lui sont applicables.

A ce titre sont demeurés annexés aux présentes les copies numérisées de, savoir :

- l'état des risques contenant les cartes aléas (**annexe n° \$**) ;
- le descriptif géorisques (**annexe n° \$**).

Le **PRENEUR** déclare vouloir faire son affaire personnelle de ces dispositions et s'interdire tout recours à ce sujet contre le **BAILLEUR**.

DECLARATION DU BAILLEUR

Le **BAILLEUR** déclare qu'à sa connaissance, les **BIENS** immobiliers objets du présent bail emphytéotique n'ont subi aucun sinistre, survenu durant la période où il a été propriétaire des **BIENS** immobiliers ou dont il a été lui-même informé en application des dispositions de l'article L 125-5 précité et, ayant donné lieu au

versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (Art. L.125-2 du Code des assurances) ou technologiques (Art.L.128-2 du Code des assurances).

Est demeurée annexée aux présentes la copie numérisée de la déclaration de sinistres indemnisés établie en application du IV de l'article L125-5 du code de l'environnement (**annexe n° \$**).

ALEA RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

Il résulte des informations sur les risques majeurs prévisibles que les **BIENS** immobiliers objets du présent bail emphytéotique se situent en zone d'aléa **faible** pour ce qui concerne le retrait et le gonflement des argiles ainsi qu'il résulte d'un extrait de la carte « argiles » délimitant les zones d'aléa dont la copie numérisée est demeurée annexée au présent acte (**Annexe n° \$**).

RADON

Les **BIENS immobiliers loués** sont concernés par la cartographie des risques de radon. Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle. Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Sur la commune de situation du bien loué le potentiel radon est de catégorie 1 / zone verte (entre 50 et 99 becquerels par mètre cube).

Le **PRENEUR** déclare en avoir parfaite connaissance et en faire son affaire personnelle, se déclarant parfaitement informé des risques liés à cette situation.

Les copies numérisées des cartographies figurant les zones dans lesquelles sont situés les **BIENS** loués sont annexées au présent acte (**Annexes n° \$ et \$**).

SECTEURS D'INFORMATION SUR LES SOLS (SIS)

L'État élabore, au regard des informations dont il dispose, des **Secteurs d'Information sur les Sols (SIS)** qui comprennent les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et la mise en place de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publique et l'environnement. Ils sont mis à disposition du public après consultation des mairies et information des propriétaires.

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'État, en application de l'article L. 125-6. L'acte de vente ou de location 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'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.

Le **BAILLEUR** déclare que sur le territoire de la Commune sur lequel est situé le bien immobilier objet des présentes il n'existe pas de secteurs d'information sur les sols créé par arrêté préfectoral.

LUTTE CONTRE LES TERMITES

Le Notaire soussigné informe les parties des dispositions suivantes relatives à la lutte contre les termites.

La loi numéro 99-471 du 8 Juin 1999 instaure une impossibilité pour le vendeur 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 l'acquéreur un état parasitaire de moins de trois (3) mois devant être annexé à l'acte de vente. Etant toutefois précisé que l'exonération des vices cachés ne peut être revendiquée par un vendeur professionnel de l'immobilier.

De la loi susvisée découlent les obligations suivantes :

- l'obligation qui est faite pour l'occupant, quel que soit son titre d'occupation, de déclarer à la Mairie le cas échéant la présence de termites dans l'immeuble.

- l'obligation en cas de conclusion d'un contrat de bail, de quelque nature qu'il soit, d'indiquer à l'acte si une telle déclaration a été ou non effectuée, et dans la négative de rappeler cette obligation au locataire.

- dans la mesure où l'immeuble viendrait à se trouver dans une zone contaminée ou susceptible de l'être ayant fait l'objet d'une délimitation par le Conseil Municipal, l'obligation faite par le Maire aux propriétaires d'immeubles de procéder dans les six (6) mois à la recherche de termites ainsi qu'aux travaux préventifs ou d'éradication nécessaires et, en cas de carence, y faire procéder aux frais du propriétaire.

Le **BAILLEUR** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble loué ne se trouve pas à ce jour dans une zone délimitée par un arrêté préfectoral comme étant considérée comme contaminée par des foyers de termites ou susceptible de l'être à court terme, qu'il n'a pas connaissance de la présence de termites ou autres insectes xylophages dans l'immeuble, et qu'il n'a pas effectué de déclaration à la mairie relative à la présence de termites dans l'immeuble.

Aucune garantie n'est donnée par le **BAILLEUR** au **PRENEUR** en ce qui concerne les vices cachés qui consisteraient en la présence de termites ou autres insectes xylophages dans l'immeuble.

LOYER

Le présent bail emphytéotique est consenti et accepté moyennant le versement d'un loyer canon d'un montant de **QUATRE-VINGT-NEUF MILLE CENT QUATRE-VINGT-TREIZE EUROS ET TRENTE-SIX CENTS TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE COMPRISE (89.193,36 € T.T.C.) pour toute la durée du bail.**

Lequel loyer correspond :

Au loyer Hors Taxe de **SOIXANTE-QUATORZE MILLE TROIS CENT VINGT-SEPT EUROS ET QUATRE-VINGT CENTS (74.327,80 € H.T.) ;**

Augmenté de la Taxe sur la Valeur Ajoutée au taux de 20% s'élevant à **QUATORZE MILLE HUIT CENT SOIXANTE-CINQ EUROS ET CINQUANTE-SIX CENTS (14.865,56 EUR).**

La Taxe sur la Valeur Ajoutée est due au taux actuel de vingt pour cent (20%).

Cette redevance est payée, en une seule fois, ce jour même à la comptabilité de Société Civile Professionnelle « Jean-Marc NAZ, Jacques PARIZZI, Patricia MUGNIER, Isabelle VIVANCE, Chloé LALLEMANT, Sixtine PACAUD et Victoria PACAUD, Notaires, associés d'une Société Civile Professionnelle titulaire d'un Office notarial », à ANNECY (Haute-Savoie), 1, Rue Paul Cézanne, par le **PRENEUR** au **BAILLEUR**, qui le reconnaît.

Quittance entière et définitive de ce paiement est donnée par Madame Marie-Laure SARRAZIN-RAMAYE, Comptable public Responsable du centre des Finances publiques Trésorerie de Saint-Julien-en-Genevois.

DONT QUITTANCE

PUBLICITE FONCIERE

Le présent bail emphytéotique sera publié au service de la publicité foncière d'ANNECY par les soins du Notaire soussigné dans le délai imparti et aux frais du "PRENEUR".

DECLARATIONS FISCALES

Déclaration d'option pour la Taxe sur la Valeur Ajoutée

Le présent bail emphytéotique est une convention conférant des droits réels au sens du 1° bis de l'article 261 D du Code général des impôts.

En application des dispositions de l'article 260 5° du Code général des impôts, le **BAILLEUR**, ayant la qualité d'assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée, agissant en tant que tel et consentant un bail emphytéotique visé au 1° bis de l'article 261 D du Code Général des Impôts, peut demander à acquitter la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Le **BAILLEUR** déclare opter pour l'assujettissement du présent bail emphytéotique à la taxe sur la valeur ajoutée. Son option sera déclarée au service des impôts compétent, dans les quinze (15) jours du commencement de l'assujettissement et prendra effet à premier jour du mois au cours duquel elle sera déclarée.

Etant précisé que la Taxe sur la Valeur Ajoutée du présent Bail emphytéotique est au taux de 20 %, l'application du taux réduit de la Taxe sur la Valeur Ajoutée prévu par l'article 278 Sexies du Code général des impôts ne pouvant pas s'appliquer sur les loyers (ou redevances) du présent bail emphytéotique.

En outre, l'article 269 (2 c bis) du même Code dispose que la taxe est exigible *« pour le bail à construction, lors de sa conclusion s'agissant de la valeur du droit de reprise visée au 5 de l'article 266 et, s'il y a lieu, lors de l'encaissement pour les loyers. »*

Ainsi, la Taxe sur la Valeur Ajoutée sur les loyers est exigible à l'encaissement.

Concernant la taxation du loyer canon :

La valeur du loyer est fixée pour toute la durée du bail emphytéotique à la somme de **SOIXANTE-QUATORZE MILLE TROIS CENT VINGT-SEPT EUROS ET QUATRE-VINGT CENTS (74.327,80 EUR)** Hors Taxe, soit un montant Taxe sur la Valeur Ajoutée comprise au taux de 20% s'élevant à **QUATRE-VINGT-NEUF MILLE CENT QUATRE-VINGT-TREIZE EUROS ET TRENTE-SIX CENTS TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE COMPRISE (89.193,36 € T.T.C.)**.

La Taxe sur la Valeur Ajoutée au taux de 20 %, s'élevant à la somme de **QUATORZE MILLE HUIT CENT SOIXANTE-CINQ EUROS ET CINQUANTE-SIX CENTS (14.865,56 EUR)** sera acquittée par le **BAILLEUR**, en sa qualité de redevable habituel, sur déclaration CA 3, au service des impôts des entreprises d'ANNECY, Cité administrative 7 rue Dupanloup auprès duquel il est pris en charge sous le numéro FR OM 247 400 690.

La Taxe sur la Valeur Ajoutée du loyer canon, faisant l'objet d'un seul paiement, est facturée au **PRENEUR** au jour de l'encaissement du loyer, c'est-à-dire à la conclusion du présent bail emphytéotique, ainsi qu'il est dit ci-dessus.

Droits d'enregistrement et taxe de publicité foncière :

Droit fixe de 125,00 € en vertu de l'article **1048 ter** du Code Général des Impôts disposant que : « *Sont soumis à la perception de l'imposition mentionnée à l'article 680 : (...) 4° Les baux emphytéotiques conclus soit par les collectivités territoriales, leurs groupements ou leurs établissements publics en applications des articles L.1311-2 et L.1311-4 du Code général des collectivités territoriales (...)* ».

Contribution de sécurité immobilière :

Contribution de sécurité immobilière fixe (article 881 C du Code Général des Impôts) : 15 €

DECLARATIONS D'ETAT CIVIL ET AUTRES

A- Le BAILLEUR :

Monsieur Pierre-Jean **CRASTES** représentant la **COMMUNAUTE DE COMMUNES DU GENEVOIS** déclare, ès-qualités :

- que la **COMMUNAUTE DE COMMUNES DU GENEVOIS** est une collectivité publique,
- qu'elle a pleine capacité pour s'obliger,
- qu'elle n'est en contravention avec aucune disposition légale concernant les personnes morales de droit public et notamment le Code des Communes,
- qu'il n'existe aucun obstacle aux présentes.

B- Le PRENEUR :

Monsieur Sébastien **SCHWARTZ** représentant la société **AUTO ECOLE DE VIRY**, déclare, ès-qualités :

- que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il prend aux présentes,
- que la société **AUTO ECOLE DE VIRY** a été régulièrement constituée et immatriculée et qu'elle n'est pas et n'a jamais été en état de cessation de paiement ni assujettie à une procédure collective,
- que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus la concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Un renseignement sommaire hors formalité délivré en date du **2 mars 2023** et certifié à la date du **28 février 2023** ne révèle aucune inscription sur les biens objets du présent bail emphytéotique.

Le **BAILLEUR** déclare que la situation hypothécaire résultant du renseignement susvisé est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, domicile est élu dans les sièges respectifs de chacune des parties, sus-indiqués.

Pour la correspondance, le renvoi des pièces en l'office notarial dénommé en tête des présentes, la Société Civile Professionnelle « Jean-Marc NAZ, Jacques PARIZZI, Patricia MUGNIER, Isabelle VIVANCE, Chloé LALLEMANT, Sixtine PACAUD et Victoria PACAUD, Notaires, associés d'une Société Civile

Professionnelle titulaire d'un Office notarial », à ANNECY (Haute-Savoie), 1, Rue Paul Cézanne.

Et pour toutes instances auxquelles donnerait lieu l'exécution des présentes, il est fait attribution de juridiction au Tribunal Judiciaire d'ANNECY.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, et entendant se prévaloir du second alinéa de l'article 1161 du Code civil, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout clerc 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.

FRAIS

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

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 du loyer.

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

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

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945, vos données personnelles font l'objet d'un traitement par l'Office pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Pour la réalisation de la finalité précitée, vos données sont susceptibles d'être transférées notamment aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.), les Offices notariaux participant à l'acte, les établissements financiers concernés, les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales, le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.

- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant 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 à ces destinataires 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, vous pouvez accéder aux données vous concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : dpo.notaires@datavigiprotection.fr. Le cas échéant, vous pouvez également obtenir la rectification ou l'effacement des données vous concernant, obtenir la limitation du traitement de ces données ou vous y opposer pour motif légitime, hormis les Cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits.

Si vous pensez que vos droits ne sont pas respectés, vous pouvez introduire une réclamation auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur dénomination, lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

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

DONT ACTE sans renvoi

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

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

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