

**COMMUNAUTE DE COMMUNES DU GENEVOIS**  
**Bâtiment Athéna – Technopole d'ARCHAMPS – 74 160 ARCHAMPS**

L'an deux mil vingt-quatre, le trois juin à dix-huit heures,  
le **Bureau communautaire**, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire dans les locaux de la Communauté de Communes du Genevois à 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 :  
28 mai 2024

**PRESENTS** : A. RIESEN, S. BEN OTHMANE, M. GENOUD, P-J. CRASTES, A. CUZIN, V. LECAQUE, E. ROSAY, M. GRATS, M. MERMIN, C. VINCENT, L. DUPAIN, V. LECAUCHOIS, J. BOUCHET, M. DE SMEDT, J-C. GUILLON, B. FOL, A. MAGNIN, F. de VIRY, F. BENOIT

**REPRESENTEE** : J. LAVOREL par F. BENOIT

**ABSENTS** : J-L. PECORINI, P. CHASSOT, L. CHEVALIER

Secrétaire de séance : Madame Carole VINCENT

**Délibération n° b\_20240603\_eco\_14**

**3.3. LOCATIONS**

**MISE A BAIL D'UN TERRAIN SITUE DANS LA ZONE D'ACTIVITE ECONOMIQUE  
DES GRANDS CHAVANNOUX A VULBENS EN FAVEUR DE LA SOCIETE SEC IMMO 74**

Le Bureau,

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

Conformément aux dispositions de la loi NOTRe du 7 août 2015 et de l'article L5214-16 du code général des collectivités territoriales (CGCT) la Communauté de Communes du Genevois a repris, au 1<sup>er</sup> janvier 2017, la compétence « création, l'aménagement, l'entretien et la gestion des zones d'activités économiques » (ZAE).

L'article L5211-17 du CGTC autorise par ailleurs, en matière de ZAE, que les biens immeubles des Communes soient transférés en pleine propriété à l'Intercommunalité, dans la mesure où ils sont nécessaires à l'exercice de cette compétence.

C'est dans ce cadre que le Conseil communautaire a approuvé, par délibération n° 20170925\_cc\_eco95 du 25 septembre 2017, l'acquisition de la parcelle ZL 0127 de 22 434 m<sup>2</sup> en ZAE des Grands Chavannoux à Vulbens, au prix de 336 510 €.

La parcelle ZL 0127 a par la suite été divisée en plusieurs lots, dont la parcelle ZL 142 de 2897 m<sup>2</sup> qui a elle-même fait l'objet d'une division en deux parcelles ZL 153 de 2026 m<sup>2</sup> et ZL 154 de 871 m<sup>2</sup>.

Ces parcelles ont été proposées pour mise à bail auprès des entreprises locales par le biais d'un bail à construction, en vertu de la délibération n° 20170424\_cc\_eco59 du Conseil communautaire du 24 avril 2017 donnant accord de principe pour la mise en place des baux à construction sur les fonciers publics à vocation économique de la Communauté de Communes du Genevois.

La société SEC IMMO 74 exerce une activité principale d'entretien et de réparation de véhicules automobiles légers et de contrôle technique automobile.

Au regard de la compétence de la Communauté de Communes du Genevois en matière de développement économique et afin de favoriser la croissance des entreprises du territoire, il est proposé au Bureau communautaire d'attribuer la parcelle ZL153 d'une superficie de 2 026 m<sup>2</sup> mentionnée ci-dessus à la société SEC IMMO 74 via un bail à construction, au prix de 121 560 € H.T. soit 60 € H.T. / m<sup>2</sup>.

*Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L5211-10 et 17, L5214-16 ;  
Vu le code rural et de la pêche maritime, et notamment son article L451-1 ;*

*Vu les statuts de la Collectivité, et notamment la compétence en matière de zones d'activité économique et la politique en matière d'accueil des entreprises ;*

*Vu le projet de territoire 2020-2026 approuvé par délibération n° 20211213\_cc\_adm114 du Conseil communautaire du 13 décembre 2021, et notamment sa fiche n° 7 mise en place d'une stratégie de développement économique favorisant la création d'emplois ;*

*Vu la délibération n° 20170424\_cc\_eco59 du Conseil communautaire du 24 avril 2017 portant décision des élus du conseil communautaire de mettre à disposition l'ensemble des fonciers publics à vocation économique par le biais de baux à construction/emphytéotiques ;*

*Vu la délibération n° 20170925\_cc\_eco95 du Conseil communautaire du 25 septembre 2017 relative aux conditions de valorisation patrimoniale des terrains du domaine privé des communes à commercialiser ;*

*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 l'avis de la commission Economie, formation, tourisme, réunie le 15 mai 2023 ;*

*Vu l'avis de France Domaine rendu le 24 août 2023 ;*

*Vu le bail annexé à la présente délibération ;*

## DELIBERE

**Article 1 : approuve** la mise à bail par la Communauté de Communes du Genevois de la parcelle ZL 153 d'une superficie de 2 026 m<sup>2</sup> située sur la ZAE des Grands Chavannoux à Vulbens, à la société SEC IMMO 74 pour une durée de 99 ans et un montant de 121 560 € H.T. payable en une fois à signature du bail (loyer canon). Le bail est annexé à la présente délibération.

**Article 2 : rappelle** que les crédits sont inscrits au budget annexe ZAE – exercice 2024 – chapitre 024.

**Article 3 : autorise** Monsieur le Président à signer ledit bail et tout document y afférent.

**Article 4 : autorise** Monsieur le Président à accomplir toutes les démarches et à 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 07/06/2024

Publiée électroniquement le 07/06/2024

Envoyé en préfecture le 07/06/2024

Reçu en préfecture le 07/06/2024

Publié le 03/06/2024

ID : 074-247400690-20240603-B20240603ECO14-DE



La 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.

230026603  
EB/EB/

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

**A VIRY (Haute-Savoie), 150 rue des Coulerins, au siège de l'Office  
Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Etienne BAUER, Notaire Associé de la Société d'Exercice Libéral  
à Responsabilité Limitée Unipersonnelle « LES NOTAIRES D'ECOVELA »,  
titulaire d'un Office Notarial à VIRY, 150, rue des Coulerins, ayant pour numéro  
CRPCEN 74102,**

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

#### **IDENTIFICATION DES PARTIES**

##### **BAILLEUR**

La Société dénommée **COMMUNAUTE DE COMMUNE DU GENEVOIS**,  
Etablissement public administratif local dont le siège est à ARCHAMPS (74160), 38  
rue Georges de Mestral Bâtiment Athéna, identifiée au SIREN sous le numéro  
247400690.

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

#### **DE PREMIERE PART**

##### **PRENEUR**

La Société dénommée **SEC IMMO 74**, Société par actions simplifiée au  
capital de 1.000,00 €, dont le siège est à DINGY-EN-VUACHE (74520), 39 chemin de  
la Montagne, identifiée au SIREN sous le numéro 987 726 122 et immatriculée au  
Registre du Commerce et des Sociétés de THONON-LES-BAINS.

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

#### **DE DEUXIEME PART**

## INTERVENTION DU RECEVEUR

**XXX**, Comptable public auprès du centre des Finances publiques Trésorerie d'ANNEMASSE, demeurant professionnellement à la trésorerie d'ANNEMASSE, faisant fonction de Receveur Municipal de la Commune de COMMUNAUTE DE COMMUNES DU GENEVOIS.

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

## DE TROISIEME PART

### PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée COMMUNAUTE DE COMMUNE 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 conférée aux termes d'un cobureauconseil communautaire en date du **XXX** 2024.

La copie numérisée de l'extrait de la délibération du conseil communautaire susvisé est demeuré annexé aux présentes.

Ladite délibération à ce jour exécutoire comme ayant été transmise en préfecture qui en a accusé réception le **XXX** 2024 et affichée le **XXX** 2024.

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.

- La Société dénommée SEC IMMO 74 est représentée à l'acte par sa présidente la société SEC INVEST 74, Société par Actions Simplifiée au capital de **XXX**, dont le siège est à DINGY-EN-VUACHE (74520), 39 chemin de la Montagne, identifiée au SIREN sous le numéro 985 234 533 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de THONON LES BAINS.

Ladite société SEC INVEST 74, elle-même représentée à l'acte par Monsieur Salah-Eddine CHETITAH, Président de ladite société, nommé à cette fonction statutairement, ayant pouvoir à l'effet des présentes en vertu des statuts et de la Loi.

- **XXX**, Comptable public auprès du centre des Finances publiques Trésorerie d'ANNEMASSE, représenté à l'acte par Monsieur Jessy MONNET, collaborateur du Notaire soussigné, domicilié professionnellement en son Etude, en vertu d'une procuration sous seing privé en date du **XXX** dont copie numérique est annexée.

## DECLARATIONS

Les parties attestent par elles-mêmes ou leurs représentants que rien ne peut limiter à ce jour ni remettre en cause leur capacité pour l'exécution des engagements figurant aux présentes et elles déclarent notamment :

- Que leur identité est conforme à celle figurant en tête des présentes.
- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement judiciaire ou liquidation judiciaire, ou d'une procédure similaire, ni susceptibles de l'être.
- Qu'elles ne font l'objet d'aucune action pouvant remettre en cause leur faculté de contracter aux présentes.

## DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

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:

## EXPOSE

### A/ PROPRIETE DE LA COMMUNAUTE DES COMMUNES DU GENEVOIS

La **COMMUNAUTE DE COMMUNES DU GENEVOIS** est propriétaire sur le territoire de la commune de **VULBENS (74520)**, d'un terrain figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
ZL	153	GRANDS CHAVANNOUX SUD	00 ha 20 a 26 ca

### Division cadastrale

La parcelle originellement cadastrée section ZL numéro 142 lieudit GRANDS CHAVANNOUX SUD pour une contenance de vingt-huit ares quatre-vingt-dix-sept centiares (00ha 28a 97ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes.

- La parcelle donnée à bail cadastrée section ZL numéro 153
- Le **BAILLEUR** conserve la propriété de :
  - La parcelle désormais cadastrée section ZL numéro 154 lieudit GRANDS CHAVANNOUX SUD pour une contenance de huit ares soixante et onze centiares (00ha 08a 71ca),

Cette division résulte d'un document modificatif du parcellaire dressé par Monsieur Laurent DETRAZ géomètre expert à SAINT JULIEN EN GENEVOIS, le 26 janvier 2024 sous le numéro 644S.

Une copie de ce document est annexée.

Ce document est annexé à l'extrait cadastral modèle 1, délivré par le service du cadastre, dont le notaire soussigné requiert la publication de l'ensemble des divisions parcellaires relatées sur l'extrait de plan, y compris celles éventuellement non visées par l'opération immobilière objet des présentes, auprès du service de la publicité foncière compétent, simultanément aux présentes.

## HISTORIQUE PARCELLAIRE

Afin d'établir la concordance cadastrale exacte figurant sur les titres antérieurs par rapport à la désignation cadastrale actuelle, il est établi le tableau ci-après :

<b>Ancienne référence cadastrale d'origine</b>		<b>Référence cadastrale actuelle correspondante</b>	
Section	Numéro	Section	Numéro
ZL	127	<b>ZL</b>	<b>132</b>
		ZL	133
		ZL	134
		ZL	135
		ZL	136
		ZL	137
		ZL	138
		ZL	139
		ZL	140
		ZL	132
<b>ZL</b>	<b>142</b>		

### B/ ORIGINE DE PROPRIETE

#### Origine de propriété immédiate

Lesdites parcelles appartiennent à la **COMMUNAUTE DE COMMUNES DU GENEVOIS** par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de :

La commune de VULBENS, dont l'adresse est à VULBENS (74520), rue François Buloz, identifiée au SIREN sous le numéro 217403146.

Aux termes d'un acte reçu par Maître BOREY, Notaire à SAINT JULIEN EN GENEVOIS, le 25 avril 2018.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payable selon les règles de la comptabilité public.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière d'ANNECY, le XXX, volume XXX numéro XXX.

#### Origine de propriété antérieure

Il résulte du titre de propriété du BAILLEUR que le **BIEN** a été reçu au moyen des opérations de remembrement de la Commune. Le procès-verbal de ce remembrement a été publié au service de la publicité foncière d'ANNECY, le 21 juillet 1988 volume 11303 numéro 17.

### C/ PROJET DE CONSTRUCTION DU PRENEUR

Le **PRENEUR**, ayant en projet une opération de construction ci-après plus amplement définie, les parties se sont rapprochées et ont convenu de conclure entre elles un bail à construction aux termes duquel, afin de permettre la réalisation de l'opération de construction envisagée, le **PRENEUR** ou ses ayants droit ou ayants cause aurait la jouissance exclusive de longue durée du terrain appartenant au **BAILLEUR**.

Sur le terrain ci-dessus désigné et qui sera loué par le **BAILLEUR**, au **PRENEUR**, s'oblige à construire un bâtiment artisanal.

#### D/ DESCRIPTION DE LA CONSTRUCTION PROJETEE ET CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DE LADITE CONSTRUCTION

Les constructions que le **PRENEUR** s'oblige à édifier seront à usage artisanal. A l'achèvement de la construction le bâtiment sera d'une emprise au sol **XXX** m<sup>2</sup>.

Les normes de construction, le genre et la qualité des matériaux devant être utilisés, ainsi que leur mode d'utilisation, sont précisés dans la notice architecturale dont la copie numérisée est demeurée annexée au présent acte.

Les copies numérisées des plans de la construction projetée et notamment les pièces du permis de construire ont été établis et certifiés par le **PRENEUR** et sont demeurées annexées au présent acte.

#### E/ AUTORISATIONS D'URBANISME

##### Permis de construire :

Un permis de construire vallant division a été délivré par Monsieur le Maire de la commune de VULBENS le 17 juillet 2023 sous le n° PC 07431423H003 au nom de la société dénommée LES FRANGES pour la construction d'un bâtiment artisanal d'une surface plancher de 656 m<sup>2</sup>.

La copie numérisée dudit permis de construire est demeurée annexée aux présentes.

##### Modif + transfert

##### Affichage :

Le **PRENEUR** déclare que ledit permis a fait l'objet d'un affichage régulier tant sur le terrain qu'à la Mairie de VULBENS, tel que défini par l'article R 424-15 du Code de l'urbanisme.

##### Délais de recours des tiers et retrait :

1°) Conformément à l'article R 423-23 modifié du Code de l'Urbanisme, le délai de recours contentieux à l'encontre du permis de construire, court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux (2) mois d'affichage sur le terrain de la décision.

Le **PRENEUR** déclare que ledit permis de construire n'a fait l'objet d'aucun recours des tiers, et qu'à ce jour le délai légal dudit recours est entièrement expiré, et qu'en conséquence ladite autorisation administrative est devenue définitive de ce chef.

2°) Par ailleurs, le délai de retrait pour cause d'illégalité, de trois (3) mois court à compter de la date de délivrance du permis de construire.

Le **PRENEUR** déclare que ledit permis de construire n'a fait l'objet d'aucun retrait, et qu'à ce jour le délai légal dudit retrait est entièrement expiré, et qu'en conséquence ladite autorisation administrative est devenue définitive de ce chef.

#### BAIL A CONSTRUCTION

Le **BAILLEUR**, par ces présentes, donne à bail à construction, dans les termes des articles L.251-1 et R.251-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation,

Au **PRENEUR**, ici présent et qui accepte,

Les biens immobiliers dont la désignation suit :

### DESIGNATION

Un terrain sis sur la commune de **VULBENS (74520)**,

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
ZL	153	GRANDS CHAVANNOUX SUD	00 ha 20 a 26 ca

### ETAT DU BIEN LOUE

Le **PRENEUR** prendra le bien loué, dans son 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, vices mêmes cachés, la contenance étant toutefois garantie.

Il fera son affaire personnelle de toutes servitudes administratives qui peuvent grever le bien loué, résultant des plans d'urbanisme et des prescriptions d'ordre réglementaire s'appliquant à la commune.

Il fera son affaire personnelle des servitudes de toute nature pouvant grever le bien loué, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe. Le **BAILLEUR** déclare qu'à sa connaissance il n'en existe aucune que celles résultant de la situation naturelle et environnementale des lieux, de l'urbanisme et du cahier des charges du lotissement.

### SITUATION LOCATIVE

Le **BAILLEUR** déclare que le terrain présentement loué par bail à construction est libre de toute location, occupation ou réquisition de quelque nature que ce soit et garantit le **PRENEUR** contre tout trouble de précédent locataire de sorte que le **PRENEUR** ne puisse jamais être recherché ni inquiété à ce sujet.

Aucun droit de chasse ni contrat d'affichage n'est attaché au terrain loué.

### DUREE

Le présent bail à construction est consenti et accepté pour une durée de **QUATRE-VINGT-DIX-NEUF (99) ANS** qui commencent à courir à compter du **XXX** pour se terminer le **XXX**.

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

### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

De convention expresse entre les parties et à titre de condition essentielle et déterminante du présent bail à construction, il est expressément convenu que les constructions sur le terrain loué seront **destinées exclusivement à des activités artisanales**.

### SERVITUDE EXISTANTE

Le **BAILLEUR** déclare que le bien objet des présentes n'est à sa connaissance grevé de servitudes ou empêchement quelconque (notamment existence de canalisations) susceptible de mettre obstacle à l'édification et à l'exploitation de la construction envisagée par le **PRENEUR**.

## **CHARGES ET CONDITIONS**

Le présent bail à construction est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et sous celles suivantes que les parties s'obligent, chacune en ce qui la concerne, à exécuter.

### **1°) Engagement de construction**

Le **PRENEUR** s'oblige à réaliser à ses frais sur le terrain susvisé, l'opération de construction de locaux à usage d'activités artisanales conformément aux plans et descriptif analysés en l'exposé qui précède.

Il pourra être apporté au projet de construction, toutes modifications d'exécution ou de détail qui seraient imposées pour l'octroi des autorisations administratives nécessaires, y compris dans le cadre d'un permis de construire modificatif.

Le **PRENEUR** se soumettra à toutes les obligations imposées par le permis de construire et le cas échéant de son ou ses modificatifs.

Le **PRENEUR** s'oblige à poursuivre l'édification desdites constructions jusqu'à leur complet achèvement ainsi que des éléments d'infrastructure ou d'équipement qui peuvent être nécessaires à la desserte et d'une manière générale à l'utilisation du bien objet des présentes.

Les constructions devront être édifiées conformément aux règles de l'art, aux prescriptions réglementaires et aux obligations résultant du permis de construire et le cas échéant de son ou ses modificatifs.

### **2°) Edification de constructions supplémentaires**

Le **PRENEUR** pourra édifier des constructions supplémentaires, sur le terrain objet du présent bail à construction, qui devront toutes respecter la destination ci-dessus stipulée, suivant les conditions ci-après convenues :

a) Toutes constructions complémentaires ne pourront être réalisées par le **PRENEUR** qu'après avoir obtenu préalablement et par écrit l'accord du **BAILLEUR** sur le projet desdites constructions supplémentaires. Le **PRENEUR** sollicitera l'accord du **BAILLEUR** en lui communiquant les plans et descriptifs techniques des constructions supplémentaires projetées.

Ces constructions complémentaires du **PRENEUR** donneront alors lieu à l'établissement d'un avenant au présent bail à construction lequel devra prévoir un complément de loyer qui sera déterminé d'un commun accord entre les parties.

L'édification desdites constructions est soumise à la condition d'obtention par le **PRENEUR** de l'obtention de tout permis de construire et de toute autre autorisation administrative nécessaire pour la réalisation de ces constructions supplémentaires, dont il communiquera les copies au **BAILLEUR**.

b) Le sort de ces constructions supplémentaires sera identique à celui des constructions originaires prévues et leur régime de propriété est ci-après stipulé au paragraphe numéro 16 « *Sort des constructions en fin de bail.* »

### **3°) Réalisation des constructions**

Les constructions devront être réalisées par le **PRENEUR** sans que les travaux puissent déborder du terrain loué.

Pendant la durée des travaux et pendant tout le cours du présent bail à construction d'une façon générale, le **PRENEUR** devra faire tout ce qui est utile et nécessaire pour que la propriété et la jouissance des propriétaires voisins et/ou des titulaires de baux à long termes voisins soient troublées le moins possible par les constructions du **PRENEUR**.

Le **PRENEUR** devra prendre toutes les dispositions utiles pour minimiser tout trouble de quelque nature qu'il soit aux propriétés voisines, particulièrement en ce qui concerne les travaux de terrassement et les fondations.

Le **PRENEUR** sera seul responsable des troubles de toute nature causés, aux tiers et/ou au **BAILLEUR**, par ses constructions et ouvrages ou par les moyens mis en œuvre pour les réaliser (grues, échafaudages, etc,...), notamment en ce qui concerne les troubles à la solidité des immeubles voisins, aux réseaux, à la réception des émissions de radio ou de télévision, etc,... ;

Et ce nonobstant la circonstance que le programme de constructions ci-dessus défini constitue une obligation à la charge du **PRENEUR** en vertu des présentes.

#### **4°) Délai d'exécution des travaux – sanctions du non-respect**

##### **4.1) Délai**

Les travaux de construction initiaux devront être achevés le **XXX**.

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

Les travaux seront poursuivis de façon continue et sans interruption.

Pour l'application de cette stipulation seront néanmoins considérées comme des causes légitimes de suspension du délai d'achèvement, les intempéries, la grève (qu'elle soit générale ou particulière à l'industrie du bâtiment), le redressement judiciaire ou la liquidation judiciaire des biens de l'une des entreprises effectuant les travaux, les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux, (à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou négligences imputables au **PRENEUR**), les troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes ou accidents de chantier.

S'il survient un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension du délai d'exécution des travaux, l'époque prévue pour l'achèvement sera différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'évènement considéré aura mis obstacle à la poursuite des travaux.

##### **4.2) Sanctions du non-respect du délai**

Il est ici précisé que le présent bail à construction est consenti par la **COMMUNAUTE DE COMMUNES DU GENEVOIS**, dans le cadre d'une politique de développement économique de la communauté de communes. La non réalisation de la construction objet du présent bail à construction par le **PRENEUR** constituerait pour ladite communauté de communes un préjudice important résultant notamment, savoir :

- d'une immobilisation d'un terrain qui aurait pu être donné à bail à un autre preneur qui en respectant le délai de construction aurait exploité son activité économique sans retard
- de retard dans l'exploitation de l'activité économique envisagée et donc dans le développement économique des communes dépendant de la **COMMUNAUTE DE COMMUNES DU GENEVOIS**,
- de non création et/ou maintien d'emplois dans le bassin d'activité de la **COMMUNAUTE DE COMMUNES DU GENEVOIS**,

En conséquence et dans l'hypothèse où les constructions n'auraient pas été achevées à la date ci-dessus convenue, le cas échéant prorogée en raison de causes légitimes de suspension du délai d'achèvement, savoir :

##### **Domages et intérêts à titre de clause pénale**

Tant qu'il n'aura satisfait à son obligation d'achèvement, le **PRENEUR** sera de plein droit redevable envers le **BAILLEUR**, à titre de clause pénale, conformément aux dispositions des articles 1152, 1226 et suivants du Code civil, sans aucune formalité judiciaire, d'une indemnité d'ores et déjà fixée à la somme de **CINQ CENTS EUROS (500,00 €)**, par mètres carrés de Superficie de Plancher objet du non achèvement, et par jour de retard ou de non-exécution de son obligation.

Le **BAILLEUR** s'il n'est pas entièrement indemnisé des préjudices subis au moyen de l'indemnité ci-dessus fixée, conservera le droit de demander en justice tous dommages et intérêts supplémentaires.

#### b) Résolution du bail à construction

Si passé un délai de trois (3) mois à compter de la date d'achèvement maximale telle que ci-dessus définie, le **PRENEUR** n'a toujours pas satisfait au respect de son obligation d'achèvement, le présent bail à construction pourra être résolu de plein droit par la décision du **BAILLEUR** notifiée par acte d'huissier UN (1) mois après une nouvelle mise en demeure d'exécuter son obligation, sans que cela n'ait pour effet de mettre un terme à l'exigibilité de la clause pénale figurant au a) ci-dessus, laquelle demeurera due jusqu'à la résolution effective du bail à construction.

Le **PRENEUR** aura alors droit, en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera égale au montant du loyer du par le **PRENEUR** au jour de la résiliation mais avec la charge pour lui de réaliser à ses frais la démolition des constructions et ouvrages éventuellement déjà réalisés et de l'enlèvement de tous les aménagements et équipements réalisés pour que le terrain soit remis dans son état tel qu'il était au jour de la conclusion du bail à construction. Cet état résultera du procès-verbal contradictoire d'état du terrain qui a été dressé contradictoirement entre les parties et dont la copie numérisée est demeurée annexée aux présentes.

Le **PRENEUR** devra réaliser ces travaux de démolition et d'enlèvement, dans le respect de toutes autorisations administratives ou autres nécessaires, à ses risques et frais exclusifs.

Tous les frais de la résolution seront à la charge du **PRENEUR**.

Les privilèges et hypothèques ayant grevé les constructions du chef du **PRENEUR** défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution.

A titre de condition essentielle et déterminante des présentes sans laquelle le **BAILLEUR** n'aurait pas contracté le **PRENEUR** s'oblige à informer tout créancier au profit duquel il serait amené à consentir toute sureté réelle (hypothèque...) sur les constructions édifiées par lui en vertu du présent bail des stipulations ci-dessus afin que ledit créancier soit à la date de la prise de garantie parfaitement informé de l'obligation de remise en l'état du terrain et des démolition et enlèvement en résultant, le tout afin que ce dernier ait connaissance du fait que l'inscription dont il bénéficierait, nonobstant sa persistance, ainsi qu'il est ci-après indiqué aux termes de l'article 7°), n'aurait plus d'assise économique par suite de la démolition des constructions objet de sa garantie.

#### **5°) Détermination de l'achèvement et de la conformité**

L'obligation d'achever les travaux dans les délais indiqués ci-dessus comporte pour le **PRENEUR**, les obligations suivantes :

- de déposer en mairie de **VULBENS** la Déclaration d'Achèvement des Travaux, dans les trente (30) jours de cet achèvement, conformément aux dispositions de l'article R.460-1 du Code de l'urbanisme,
- dans l'hypothèse d'une mise en demeure de l'autorité compétente, le **PRENEUR** s'oblige à faire toute diligence pour exécuter les travaux exigés par l'autorité administrative compétente dans le cadre du contrôle de la conformité des travaux prévue à l'article L 462-2 du Code de l'Urbanisme.
- et d'obtenir de l'autorité administrative compétente une attestation de non contestation de la conformité des travaux.

Pour vérifier l'absence de malfaçons apparentes et la conformité des constructions prévues au présent bail à construction avec les plans et devis qui déterminent les conditions techniques dans lesquelles l'immeuble doit être réalisé, le **BAILLEUR** disposera d'un délai de deux (2) mois à compter de la constatation de l'achèvement de l'immeuble dans les conditions ci-dessus exposées sans toutefois, que ce délai puisse excéder un (1) mois à compter de la notification qui lui aurait été

faite par le **PRENEUR**, par lettre recommandée avec accusé de réception, de la délivrance de l'attestation de non contestation de la conformité des travaux.

Au cours de ce délai, le **BAILLEUR** pourra notifier au **PRENEUR**, par lettre recommandée, les défauts de conformité qu'il aura constatés. Cette notification conservera, au profit du **BAILLEUR**, tous recours et actions contre le **PRENEUR**. En revanche, une fois expiré le délai ci-dessus prévu, le **BAILLEUR** ne pourra plus élever de nouvelles contestations relatives à la conformité et aux malfaçons apparentes.

Sont considérées comme malfaçons apparentes celles qu'aurait décelées un observateur autre qu'un homme de l'art, s'il avait procédé à des vérifications élémentaires. Il pourra alors être fait appel à un bureau de contrôle indépendant à la charge du **BAILLEUR** en cas de désaccord des parties.

#### **6°) Propriété des constructions édifiées et aménagements réalisés par le PRENEUR pendant la durée du bail à construction**

Les constructions édifiées et tous travaux et aménagements effectués par le **PRENEUR** resteront sa propriété et celle de ses ayants cause pendant toute la durée du présent bail à construction.

#### **7°) Constitution et acquisition de droits réels**

Le **PRENEUR** pourra, conformément à la loi, grever le bien loué des servitudes passives indispensables à la réalisation des constructions prévues ; toutes autres servitudes ne pourront être conférées sans le consentement du **BAILLEUR**.

Ce dernier donne tous pouvoirs au **PRENEUR** à l'effet d'acquérir les servitudes, mitoyennetés, droits de vue et droits de passage nécessaire à la réalisation des mêmes constructions. Ces pouvoirs, stipulés irrévocables, en raison de l'intérêt commun du **BAILLEUR** et du **PRENEUR**, expireront à la date de la délivrance de l'attestation de non contestation de la conformité des travaux, le **PRENEUR** devant, sans délai, rendre compte au **BAILLEUR**, conformément à l'article 1993 du Code Civil. 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 expressément.

Toutefois, il est expressément convenu que le **BAILLEUR** pourra concéder sur les biens objets des présentes toutes servitudes sans l'accord du **PRENEUR**.

Le **PRENEUR** pourra également grever son droit au présent bail à construction et les constructions qu'il aura édifiées, de privilèges ou d'hypothèques.

A 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 des constructions prévues et celles à la constitution desquelles le **BAILLEUR** aurait consenti), ainsi que les privilèges ou 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 inscrits, suivant le cas, avant la publication de la demande en justice tendant à obtenir cette résiliation, ou avant la demande en justice tendant à obtenir cette résiliation, ou avant la publication de l'acte ou de la convention la constatant, devront faire l'objet d'une mainlevée aux frais du **PRENEUR** dans les trois mois suivant la résiliation ainsi qu'il devra en justifier au **BAILLEUR**.

#### **8°) Entretien des constructions et aménagements**

Le **PRENEUR** devra pendant tout le cours du bail à construction, conserver en bon état d'entretien les constructions édifiées et tous les aménagements qu'il y aura apportés, et effectuer, à ses frais et sous sa responsabilité, 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 au fur et à mesure que le tout se révélera nécessaire.

Il devra notamment effectuer à ses frais et sous sa responsabilité, tous travaux de ravalement prescrits par l'autorité publique aux époques et dans les délais impartis ; en cas de retard dans l'exécution de ces travaux, il supporterait seul toutes amendes et pénalités, de manière que le **BAILLEUR** ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Le **BAILLEUR** aura le droit de faire visiter la propriété et les constructions 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 réparation et de ravalement.

A la fin du présent bail, les bâtiments devront présenter un niveau d'entretien et de réparation compatible avec une poursuite d'exploitation exonérée de tout investissement majeur autre que celui dû à l'usure normale des équipements et à la vétusté des constructions.

#### **9°) Locations**

Le **PRENEUR** pourra louer librement les constructions édifiées par lui pour une durée ne pouvant excéder celle du présent bail.

En conséquence, à l'expiration du bail, par l'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.

#### **10°) Cession et apport en société**

Le **PRENEUR** pourra céder, conformément à la loi, tout ou partie de ses droits ou les apporter en société. Les cessionnaires ou la société bénéficiaire de l'apport devront s'engager directement envers le **BAILLEUR** à l'exécution de toutes les conditions du présent bail à construction.

Les cessionnaires 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 constructions que le **PRENEUR** s'est engagé à réaliser aux termes du présent contrat, conformément à l'article L.251-3 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Toute cession ou tout apport en société devra être notifié par acte d'huissier au **BAILLEUR** qui conservera tous droits vis-à-vis du cessionnaire ou du bénéficiaire de l'apport.

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

#### **11°) Contributions**

Le **PRENEUR** acquittera pendant toute la durée du bail les impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature auxquels le bien loué et les constructions qui seront édifiées par ses soins peuvent et pourront être assujettis même ceux qui, de droit, seront à la charge du **BAILLEUR**.

#### **12°) Assurances :**

Le **PRENEUR** sera tenu d'assurer, dès le début des travaux, et de maintenir assurées contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux et autres risques, les constructions qu'il se propose d'édifier. Il en sera de même de toute constructions supplémentaires qui seraient réalisées postérieurement en application des stipulations figurant au 2°) ci-dessus.

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

Ces assurances seront contractées de manière à permettre la reconstruction à l'identique de l'ensemble immobilier ou sa remise en état, ou la reconstitution des parties détruites. Le **PRENEUR** justifiera de ces assurances et de l'acquis exact des primes à toute demande du **BAILLEUR**.

Le **BAILLEUR** aura toujours le droit de se substituer au **PRENEUR** pour payer les primes des assurances et de souscrire les 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.

En cas de sinistre, l'indemnité versée sera employée à la reconstruction de l'ensemble immobilier ou à sa remise en état ou à la reconstitution des parties détruites. Et 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 entre les parties, soit par ordonnance du président du tribunal de grande instance 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.

### **13°) Sinistre – Destruction**

Si les constructions périssaient par cas fortuits ou force majeure, le présent contrat, par dérogation formelle aux dispositions des articles 1184, 1722 et 1741 du Code Civil, ne sera pas résilié de plein droit.

En cas de sinistre total ou partiel :

Si la cause de ce sinistre était de nature à être couverte par une assurance, le **PRENEUR** serait tenu de proposer au **BAILLEUR** un projet de reconstruction du bâtiment sinistré en fonction des nécessités et opportunités qui apparaîtraient alors. Dans l'hypothèse où en dépit de l'obligation qui est lui est faite aux termes des présentes de souscrire une assurance couvrant un tel risque le **PRENEUR** n'aurait pas souscrit une telle assurance, le **BAILLEUR** pourrait à son choix soit exiger du **PRENEUR** de reconstruire à ses frais les constructions soit résilier purement et simplement le bail sans reprendre à sa charge le remboursement des emprunts encore en cours, ceux-ci resteraient à la charge du **PRENEUR** à titre de pénalités.

Si la cause n'était pas de nature à être assurée et si le **PRENEUR** ne décidait pas de reconstruire à ses frais, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au **BAILLEUR**. Celui-ci reprendrait alors le bien loué et les constructions encore existantes sans reprendre à sa charge le remboursement des emprunts encore en cours, ceux-ci resteraient à la charge du **PRENEUR** à titre de pénalités.

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

a) En cas de sinistre partiel permettant la poursuite de l'usage de partie des constructions édifiées, le bail à construction se poursuivra jusqu'à sa date d'expiration conventionnelle. L'obligation de construire du **PRENEUR**, comme l'accession du **BAILLEUR** à la propriété des constructions seront limitées à la partie des constructions non détruites par le sinistre mais le loyer dû en totalité par le **PRENEUR** au **BAILLEUR** sans réduction proportionnelle. Il sera statué, le cas échéant, judiciairement à la demande du **BAILLEUR** sur toutes indemnités qu'il considérerait alors comme lui étant dues.

b) En cas de sinistre ayant entraîné la destruction totale des constructions édifiées, le bail à construction prendra fin de plein droit à la date du refus de délivrance de l'autorisation de construire et au plus tard vingt-quatre (24) mois après la date du sinistre. Le **PRENEUR** à bail à construction comme ses ayants droit sera libéré de toute obligation et le **BAILLEUR** reprendra le bien loué ou les vestiges résultant de la destruction du bâtiment. Il sera statué, le cas échéant, judiciairement à la demande du **BAILLEUR** sur toutes indemnités qu'il considérerait alors comme lui étant dues

Dans les deux hypothèses figurant au a) et b) ci-dessus la charge le remboursement des emprunts encore en cours resterait à titre de condition particulière du présent bail à la charge du **PRENEUR**.

### **14°) Informations données au PRENEUR**

#### **Assurances Construction**

Le **PRENEUR** reconnaît avoir été averti par le Notaire soussigné de l'obligation qui est faite par les dispositions de la loi du 4 Janvier 1978 et le décret du 17 Novembre 1978, de souscrire dès avant l'ouverture du chantier de construction, une assurance dommage-ouvrage garantissant le paiement des travaux de réparation des dommages relevant de la garantie décennale, ainsi qu'une assurance couvrant sa responsabilité au cas où il interviendrait dans la construction en tant que concepteur, entrepreneur ou maître d'œuvre, et que l'acte de réception des travaux est le point de

départ du délai des responsabilités, délai pendant lequel l'assurance devra garantir les propriétaires successifs.

### **Dossier d'Intervention Ulérieure sur l'Ouvrage**

Pour l'application de l'article R 238-38 du Code du Travail, le Notaire soussigné a informé le **PRENEUR** qu'un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage tel que visé par l'article L 235-15 dudit Code du Travail devra lui être remis par le coordonnateur des travaux lors de la réception de ceux-ci, et que ce dossier devra être transmis, lors de la prochaine mutation du terrain et des constructions au nouveau propriétaire et un exemplaire devra être annexé à l'acte constatant cette mutation. Ainsi qu'il sera ci-après indiqué un exemplaire dudit dossier devra être remis au **BAILLEUR** à l'achèvement des constructions.

### **15°) Résiliation**

Le présent bail sera résilié de plein droit pour défaut de paiement de son prix ou d'exécution de l'une ou l'autre des charges et conditions du bail, conventionnelles ou légales, si bon semble au **BAILLEUR**, trois (3) mois après un simple commandement de payer ou mise en demeure d'exécuter demeurés infructueux.

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 d'un (1) mois à partir de la date à laquelle le commandement de payer ou la mise en demeure d'exécuter auront été dénoncés aux titulaires de ces droits réels.

Si, dans le 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.

### **16°) Sort des constructions en fin de bail**

A l'expiration du bail, par arrivée du terme ou par résiliation de plein droit, amiable, judiciaire, toutes les constructions édifiées par le **PRENEUR** ou ses ayants-cause et tous aménagements réalisés par lui sur le terrain loué, comme toutes améliorations de quelque nature qu'elles soient, deviendront de plein droit la propriété du **BAILLEUR**, sans qu'il soit besoin d'aucun acte pour constater cette accession et sans indemnité.

Un procès-verbal contradictoire d'état des lieux sera dressé à la sortie du **PRENEUR**.

A cette date, les bâtiments devront présenter un niveau d'entretien et de réparation compatible avec une poursuite d'exploitation exonérée de tout investissement majeur autre que celui dû à l'usure normale des équipements ou à la vétusté des constructions.

### **17°) Etat du terrain en fin de bail – dépollution éventuelle**

A l'expiration du bail, par arrivée du terme ou par résiliation amiable ou judiciaire, le terrain devra être restitué libre de toute pollution liée à son activité pendant la durée du présent bail. En outre le **PRENEUR** devra effectuer la dépollution de tout terrain voisin qui aurait été pollué par l'activité exercée par ses soins pendant la durée du bail. Le **PRENEUR** s'obligeant à titre de condition des présentes à réaliser à ses frais exclusifs tous travaux rendus nécessaires à l'effet de restituer au **BAILLEUR** le terrain objet des présentes et le cas échéant tout terrain voisin libre de pollution liée à son activité pendant la durée du présent bail. Dans l'hypothèse d'un défaut de réalisation de tels travaux par le **PRENEUR** dans un délai de douze (12) mois à compter de la fin du bail, le **BAILLEUR** pourra faire effectuer lesdits travaux à charge pour le **PRENEUR** de lui rembourser le coût desdits travaux ainsi avancés.

**18°) Obligation pour le PRENEUR** pendant toute la durée du bail d'exploiter l'activité artisanale. Dans l'hypothèse où l'exploitation cesserait pendant plus de trente-six (36) mois et quand bien même les constructions seraient entretenues en application du paragraphe 8°) ci-dessus visé, le présent bail sera susceptible d'être résilié en application des stipulations du paragraphe 15°) ci-dessus visé. »

## **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 :

- Que suivant arrêté préfectoral en date du **31 janvier 2023**, numéro **2023-0014** de Monsieur le Préfet de la Haute-Savoie, il a été établie la liste des Communes où doit s'appliquer le droit à l'information des citoyens sur les risques naturels, miniers et technologiques majeurs.

- 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 établie la liste des Communes où doit s'appliquer l'obligation d'annexer un état des risques naturels, miniers et technologiques à tout contrat de vente ou de location.

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 demeurées annexées aux présentes, les copies numérisées de savoir :

- l'état des risques et pollutions,
- le dossier GEORISQUES.

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 SUR LES CATASTROPHES NATURELLES**

Le **BAILLEUR** déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble objet du présent bail n'a subi aucun sinistre, survenu durant la période où il a été propriétaire de l'immeuble 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).

### **ALEA RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES**

Il résulte des informations sur les risques majeurs prévisibles que le bien objet des présentes se situe **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.

### RADON

Le **BIEN** est concerné 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 blanche (moins de 50 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 est situé le bien loué sont annexées aux présentes.

### MERULES

Les parties ont été informées des dégâts pouvant être occasionnés par la présence de mérules dans un bâtiment, la mérule étant un champignon qui se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide.

L'article L271-4 du code de la construction et de l'habitation dispose que « *En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, le dossier de diagnostic technique est annexé au cahier des charges. Le dossier de diagnostic technique comprend, dans les conditions définies par les dispositions qui les régissent, les documents suivants : [...] 9° Dans les zones prévues à l'article L. 133-8, l'information sur la présence d'un risque de mérule* ».

En conséquence, le **BAILLEUR** déclare que les biens objet des présentes :

ne sont pas situés dans une zone de présence d'un risque de mérule délimitée par arrêté préfectoral.

sont situés dans une zone de présence d'un risque de mérule délimitée par arrêté préfectoral.

Le **BAILLEUR** déclare en outre qu'à sa connaissance les **BIENS** ne sont pas contaminés par les mérules et le **PRENEUR** lors de la visite du bien déclare ne pas avoir constaté la présence de mérule.

Le **PRENEUR** reconnaît avoir été informé qu'en cas de contamination par les mérules, l'occupant ou à défaut le propriétaire de l'immeuble doit en faire la déclaration en Mairie en vertu des dispositions de l'article L133-7 du Code de la Construction et de l'Habitation.

### 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 à construction est consenti et accepté moyennant un loyer canon **pour toute la durée du bail** d'un montant de **CENT QUARANTE-CINQ MILLE HUIT CENT SOIXANTE-DOUZE EUROS (145 872,00 EUR)**.

Lequel loyer correspond :

- au loyer Hors Taxe de **CENT VINGT ET UN MILLE CINQ CENT SOIXANTE EUROS (121 560,00 EUR)** ;
- augmenté de la Taxe sur la Valeur Ajoutée au taux de 20% s'élevant à **VINGT-QUATRE MILLE TROIS CENT DOUZE EUROS (24 312,00 EUR)**.

La Taxe sur la Valeur Ajoutée est due au taux actuel de 20%.

Cette redevance est payée, en une seule fois, ce jour même à la comptabilité du Notaire soussigné, par le **PRENEUR** au **BAILLEUR**, qui le reconnaît.

Quittance entière et définitive de ce paiement est donnée par **XXX**, Comptable public Responsable du centre des Finances publiques Trésorerie d'ANNEMASSE.

**DONT QUITTANCE**

### DECLARATIONS FISCALES

#### **Déclaration d'option pour la Taxe sur la Valeur Ajoutée**

Le présent bail à construction 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 à construction 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 à construction 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 à construction 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 à construction.

En outre, l'article 269 (c bis 2) 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 droit de reprise :**

Le **BAILLEUR** a droit à la reprise des constructions en fin de bail.

Le montant du loyer fixé pour toute la durée du bail étant égal au prix d'acquisition, la valeur de ce droit est nulle et donc non taxée.

#### **Concernant la taxation du loyer canon :**

La valeur des loyers est fixée pour toute la durée du bail à construction à la somme de **CENT VINGT ET UN MILLE CINQ CENT SOIXANTE EUROS (121 560,00 EUR)** Hors Taxe, soit un montant Taxe à la Valeur Ajoutée comprise au taux de 20 % de **CENT QUARANTE-CINQ MILLE HUIT CENT SOIXANTE-DOUZE EUROS (145 872,00 EUR)**

La Taxe à la Valeur Ajoutée au taux de 20 %, s'élevant à la somme de **VINGT-QUATRE MILLE TROIS CENT DOUZE EUROS (24 312,00 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 à la Valeur Ajoutée sur la valeur 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 à construction, ainsi qu'il est dit ci-dessus.

#### **PACTE DE PREFERENCE**

##### **PROMETTANT :**

Le **PRENEUR** au présent bail, ses ayants droits ou ayant cause.

##### **BENEFICIAIRE :**

Le **BAILLEUR** aux présentes, ou ses ayants droits.

##### **OBJETS DU PACTE DE PREFERENCE :**

Le droit au bail à construction objet des présentes portant sur le terrain sis à **VULBENS** ci-dessus visé au paragraphe « DESIGNATION » et les constructions édifiées en vertu dudit droit au bail.

##### **CONDITIONS D'APPLICATION DU PACTE DE PREFERENCE**

Pour le cas où le **PROMETTANT** susnommé déciderait de céder à titre onéreux de l'un des biens visé paragraphe « OBJETS DU PACTE DE PREFERENCE » il s'engage à donner la préférence au **BENEFICIAIRE** aux prix, modalités de paiement et conditions, sur tout autre amateur ou acquéreur qui se présenterait ou se serait présenté, qui en conséquence, aura le droit d'exiger que le bien objet du présent pacte de préférence lui soit cédé pour ces mêmes prix, modalités de paiement et conditions.

Cette notification devra être faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au **BENEFICIAIRE**.

La date de l'avis de réception par le **BENEFICIAIRE** de cette lettre fixera le point de départ d'un délai de deux (2) mois avant l'expiration duquel il devra également par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au **PROMETTANT** pour lui faire connaître son intention d'user du droit de préférence. Passé ce délai, sans manifestation de volonté de la part du **BENEFICIAIRE** intéressé, ce dernier sera définitivement déchu de ce droit.

Il est également précisé d'une part qu'en cas de refus de réception de la lettre recommandée adressée au **BENEFICIAIRE**, intéressé c'est la date de l'avis de refus qui fixera le point de départ du délai de deux (2) mois et d'autre part que la notification de la réponse sera retenue pour la date portée sur le récépissé de dépôt de cette lettre à la poste.

Les notifications prévues ci-dessus pourront toujours être remplacées au gré de chacune des parties par des notifications signifiées par exploit d'huissier de justice.

Ce droit de préférence ci-dessus conféré jouera lors de toute cession à titre onéreux du bien loué objet du présent pacte de préférence (vente, apport, échange, etc...).

Le **PROMETTANT** aura toujours le droit de disposer à titre gratuit des biens dont il s'agit, mais à la charge d'imposer au bénéficiaire de la libéralité entre vifs ou à cause de mort, l'obligation de respecter le présent pacte de préférence, pour le cas où ledit **BENEFICIAIRE** voudrait lui-même disposer à titre onéreux dudit bien avant l'expiration du délai ci-après fixé.

En cas de décès du **PROMETTANT** – personne physique – au cours du délai ci-dessus fixé, ses héritiers et représentants/ ou ayants droits ou ayants causes du **PROMETTANT**, même s'ils sont incapables, comme aussi le survivant d'eux et les héritiers et représentants du prédécédé, seront tenus solidairement et indivisiblement d'exécuter l'obligation résultant des présentes. Toutefois, il est convenu à ce sujet que, dans le cas d'attribution du bien objet du présent pacte de préférence, par partage ou licitation, le droit de préférence ne pourra s'exercer que si l'attributaire de ce bien vient à le vendre à titre onéreux avant l'expiration du délai de validité du présent pacte de préférence.

En cas de dissolution du **PROMETTANT** – personne morale – au cours du délai ci-dessus fixé, ses associés et représentants/ou ayants droits ou ayants cause des associés du **PROMETTANT**, même s'ils sont incapables, seront tenus solidairement et indivisiblement d'exécuter l'obligation résultant des présentes. Toutefois, il est convenu à ce sujet que, dans le cas d'attribution du bien objet du présent pacte de préférence, par partage ou licitation, le droit de préférence ne pourra s'exercer que si l'attributaire de ce bien vient à le vendre à titre onéreux avant l'expiration du délai de validité du présent pacte de préférence.

En cas de vente aux enchères publiques par adjudication judiciaire ou amiable, le **PROMETTANT** fera connaître au **BENEFICIAIRE** par lettre recommandée avec avis de réception ou par exploit d'huissier de Justice, les dates, heure et lieu de l'adjudication ainsi que la mise à prix des biens et conditions de l'enchère. Dans ce cas, le délai de deux (2) mois pour l'exercice du droit de préférence ne jouera pas, mais le **BENEFICIAIRE** aura alors le droit de déclarer son intention de se substituer au dernier enchérisseur, au moment même de l'adjudication et avant clôture de son procès-verbal.

En cas de déclaration de surenchère, elle devra être notifiée au **BENEFICIAIRE** dans les mêmes délai et forme que celle adressée au **PROMETTANT**. Comme pour la première adjudication, le délai de deux (2) mois pour l'exercice du droit de préférence ne jouera pas. Le **BENEFICIAIRE** aura également, le droit de se substituer au dernier enchérisseur, au moment même de l'adjudication sur surenchères et avant la clôture du procès-verbal.

Ce droit de préférence pourra faire l'objet de la part du **BENEFICIAIRE** de toute transmission ou cession.

Le présent droit de préférence est consenti pour la durée du présent bail.

En ce qui concerne les biens visés au 1°) du paragraphe « OBJETS DU PACTE DE PREFERENCE » et pour les besoins de la publicité foncière, il est ici précisé, savoir :

- que le présent pacte est consenti sans indemnité.
- que l'objet du présent pacte appartient au **PROMETTANT** aux termes des présentes
- que le présent pacte est consenti à titre de condition essentielle et déterminante du présent bail et constitue en conséquence une disposition dépendante des présentes

### PUBLICITE FONCIERE

Le présent bail à construction 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".

Si par suite de l'accomplissement de cette formalité, ou postérieurement dans les délais prévus aux Articles 2108, 2109 et 2111 du Code Civil, pour l'inscription des privilèges spéciaux immobiliers, il existe ou survient des inscriptions autre que celle susvisée, grevant les biens immobiliers présentement donnés à bail tant du chef du "BAILLEUR" que des précédents propriétaires, le "BAILLEUR" sera tenu d'en rapporter les mainlevées et certificats de radiation à ses frais dans les quarante (40) jours de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile ci-après élu.

### DÉCLARATIONS CONCERNANT LE BIEN LOUE

Le **BAILLEUR** déclare :

- Qu'il n'existe de son chef aucun obstacle ni aucune restriction d'ordre légal ou contractuel à la libre disposition des biens objet des présentes.
- Et que les biens, objets des présentes, sont libres de tout privilège immobilier spécial et de toute hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale.

### DECLARATIONS FISCALES

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière les parties déclarent, savoir :

- que le loyer canon pour la durée totale du bail est de **CENT QUARANTE-CINQ MILLE HUIT CENT SOIXANTE-DOUZE EUROS (145 872,00 EUR)**.
- que la valeur résiduelle des constructions à édifier et aménagements à réaliser est de **QUATRE CENT CINQUANT MILLE EUROS HORS TAXES ( 450.000 € H.T.) soit CINQ CENT QUARANTE MILLE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES ( 540.000,00 € T.T.C.)**. Il est ici précisé en tant que de besoin que cette évaluation n'a pour seul objet que d'assoir la contribution de sécurité immobilière mais qu'en aucun cas il ne pourrait en être tiré prétexte par le **PRENEUR** à l'expiration du bail pour obtenir une quelconque indemnité au titre des constructions et/ou aménagements réalisés lesquelles reviendront bien au **BAILLEUR** sans indemnité conformément aux stipulations de l'article 16°) ci-dessus.

### 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.

## **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leur demeure ou siège respectif.

## **MODALITES DE DELIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE**

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

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

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

## **MEDIATION**

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <https://www.mediation.notaires.fr>.

## **CONCLUSION DU CONTRAT**

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

## **DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE**

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

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

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

## **MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES**

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

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

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants

:

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),

- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne 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 pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

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

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : [dpo.notaires@datavigiprotection.fr](mailto:dpo.notaires@datavigiprotection.fr)

Si ces personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

### **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.