

**DEPARTEMENT DE
LA HAUTE-SAVOIE**

REPUBLIQUE FRANÇAISE

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
ANNEMASSE – LES VOIRONS – AGGLOMERATION**

**ARRONDISSEMENT
DE ST JULIEN-EN-
GENEVOIS**

SIEGE : 11, AVENUE EMILE ZOLA – 74100 ANNEMASSE

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU BUREAU**

OBJET :

Séance du : 26 mars 2024

Autorisation au profit Convocation du : 19 mars 2024

**de l'EPF pour la
signature d'un bail
constitutif de droit
réel - Lot 2 GPDIS**

Nombre de membres en exercice au jour de la séance : 18

Président de séance : Gabriel DOUBLET

Secrétaire de séance : Antoine BLOUIN

N° BC_2024_0027

Membres présents :

Guillaume MATHELIER, Laurent GILET, Christian DUPESSEY, Louiza LOUNIS, Yves CHEMINAL, Bernard BOCCARD, Jean-Paul BOSLAND, Antoine BLOUIN, Denis MAIRE, Jean-Luc SOULAT, Pauline PLAGNAT-CANTOREGGI, Gabriel DOUBLET, Patrick ANTOINE, Véronique FENEUL

Excusés :

Dominique LACHENAL, Anny MARTIN, Nadine JACQUIER, Alain LETESSIER

Vu les dispositions du code général des collectivités territoriales ;

Vu la délibération du conseil communautaire n°2020-0012, en date du 5 février 2020, portant acquisition du bâtiment industriel, sis 967 route des Tattes de Borly, situé sur le territoire des communes de Cranves-Sales et de Vétraz-Monthoux et portage financier de l'acquisition par l'Établissement Public Foncier de Haute-Savoie (EPF 74) ;

Vu la délibération du conseil communautaire du 13 octobre 2021 n°CC-2021-0148 mettant à jour les délégations de pouvoirs du conseil au profit du bureau et notamment le paragraphe n°B-18 de son annexe,

Vu la délibération du conseil communautaire n°CC-2023-0164, en date du 20 décembre 2023, portant modification des conditions de portage financier conclu entre Annemasse Agglo et l'EPF 74 ;

Vu la convention de portage foncier, conclue le 19 février 2020, avec l'Établissement Public Foncier de Haute-Savoie (EPF 74) et son avenant n°1 signé le 19 février 2024;

Vu le projet de la SAS FARSI, dénommée commercialement CENTRALE D, représentée par son Président M. FARSI ;

Vu le projet de promesse de bail à intervenir entre l'EPF 74 et la SAS FARSI, joint en annexe ;

Le développement des activités artisanales et productives portées par des Petites et Moyennes Entreprises sur le territoire de l'agglomération est freiné par le manque de solutions d'implantations (terrains et locaux) disponibles et commercialisées à des prix adaptés au modèle économique de ces activités.

Afin d'apporter une réponse à cet enjeu, par délibération, en date du 5 février 2020, Annemasse Agglo a souhaité acquérir un bâtiment industriel, dénommé GPDIS, sis 967 route des Tattes de Borly, situé dans la zone d'activités économiques de Borly, sur le territoire des communes de Cranves-Sales et Vétraz-Monthoux, et désigné au cadastre comme suit :

Sur la Commune de Cranves-Sales			
Situation	Section	N° Cadastral	Surface
Route des Tattes de Borly	E	2989	85 m ²

Envoyé en préfecture le 28/03/2024

Reçu en préfecture le 28/03/2024

Publié le

28 MARS 2024

ID : 074-200011773-20240326-BC_2024_0027-DE

Route des Tattes de Borly	E	2993	5131 m ²
Route des Tattes de Borly	E	2992	475 m ²
Route des Tattes de Borly	E	2991	450 m ²
Route des Tattes de Borly	E	2990	3257 m ²

Sur la Commune de Vétraz-Monthoux			
Situation	Section	N° Cadastral	Surface
Route de Taninges	B	1215	84 m ²

Le tènement a une surface totale de 9 482 m².

Cette acquisition a été réalisée via l'intervention de l'Établissement Public Foncier de Haute-Savoie (EPF 74), dans le cadre d'une convention de portage foncier (volet : activités économiques), conclue le 19 février 2020 entre l'EPF 74 et Annemasse Agglomération, fixant les modalités d'intervention, de portage et de restitution des biens acquis, pour une durée initiale de 4 ans, prorogée pour 21 ans, suivant délibération du 20 décembre 2023.

Afin de valoriser ce bien immobilier nouvellement acquis, un appel à projets a été lancé et la candidature de la Société FARSI, Société par actions simplifiées (SAS), au capital social de 50 000 €, dont le nom commercial est CENTRALE D, inscrite au RCS de Grenoble, sous le numéro 812 655 579, domiciliée en son siège sis à Échiroles (38 130), 2 rue du Jura et représentée par son président en exercice, M. Daosser FARSI, dont l'activité principale est l'achat, la vente, le stockage et la distribution au détail et demi-gros de produits marchandises et matériels liés à la restauration, a été retenue.

Dans le cadre des négociations avec les futurs preneur à bail, a été envisagée la conclusion avec ceux-ci de baux constitutifs de droits réel d'une durée de 50 ans, durée dépassant la durée du portage foncier conclu avec l'EPF 74.

Ainsi, il est proposé de louer à la Société FARSI le lot 2, situé dans le bâtiment dénommé GPDIS, d'une surface d'environ 1 746 m² comprenant le local à usage, 16 places de stationnement et 2 quais de chargement (sous réserve de faisabilité) dans les conditions ci-après précisées.

Il est précisé que la mise à disposition porte sur une partie du bâtiment et l'ensemble du tènement, composé de 3 lots, sera soumis à un règlement intérieur qui sera annexé au bail.

Les conditions essentielles du bail sont les suivantes :

1/ Le bail fait l'objet préalablement à sa réitération par acte authentique d'une promesse de bail, consentie jusqu'au 27 juillet 2024 (prorogeable 30 jours maximum) sous la condition suspensive usuelle du financement du projet s'il y a lieu.

2/ Les conditions financières sont les suivantes :

Le bail est consenti moyennant d'abord :

- un loyer annuel global et forfaitaire de 39 800 € HT (hors indexation), TVA en sus, pendant les 25 premières années, soit 995 000 € HT (hors indexation) pour la 1ère période de 25 ans ;
- un loyer annuel résiduel et forfaitaire, fixé à 10 % de l'annuité de la 25ème année, soit 3 980 € HT (hors indexation) à l'expiration de la 1ère période de 25 ans ;

Le loyer fera l'objet d'une indexation par application des variations de l'indice national des loyers commerciaux (ILC) ;

L'indexation est limitée à 20 % du loyer global pour les 25 premières années et à 30 % du loyer global à compter de la 26ème année ;

Le dépôt de garantie est fixé à 39 800 € et pourra faire l'objet d'un versement en 4 fois (4 ans).

3/ Le bail est conclu pour 50 années, soit pour une durée plus longue que le portage financier conclu avec l'EPF 74 et sans tacite reconduction.

4/ Le bail prévoit de concéder un droit réel immobilier au profit de la Société FARSI et notamment la Société FARSI, en tant que preneur à bail, sera titulaire d'un droit de propriété sur le lot 2 mis à

bail, pendant la durée du bail, le propriétaire ne restant propriétaire d'immobilier, tel que les voies et espaces extérieurs.

La constitution de droits réels spéciaux au profit de l'occupant entraîne la non-application des statuts relatifs aux baux commerciaux, professionnel ou d'habitation, emphytéotique ou à construction et permet au preneur d'hypothéquer le bien s'il y a lieu, le céder ou faire l'objet d'une saisie immobilière.

La constitution de droits réels sur le bien mis à bail n'entraîne pas transfert de propriété par mutation mais uniquement l'exercice des attributs du propriétaires sur le bien pendant la durée du bail.

5/ Le preneur s'engage à réaliser les travaux de 1ère installation (notamment création d'une chambre froide négative, d'une chambre froide positive, d'un rack et acquisition de l'équipement nécessaire) dans un délai donné sous peine de pénalité et à ce titre est autorisé à entrer dans les lieux par anticipation à compter de la signature de la promesse de bail.

Les travaux et améliorations réalisés par le Preneur relèvent de sa propriété pendant le bail et sont transférés au propriétaire en fin de bail.

Le preneur a en outre en charge l'entretien du bien loué ainsi que toutes les réparations, y compris les grosses réparations définies par l'article 606 du code civil en lieu et place du propriétaire.

6/ Le bail est conclu sui generis.

7/ Le bien loué est destiné à l'usage d'activités artisanales, industrielles, de production, de petite logistique et de conditionnement à l'exclusion de tout autre et notamment les activités de commerce de détail.

8/ Un droit de préférence est donné au preneur en fin de bail pour conclure un nouveau bail si le preneur souhaite rester dans les lieux.

9/ Le bail sera régularisé par acte authentique devant notaire.

L'ensemble des conditions du bail est détaillé au projet de promesse de bail à intervenir entre l'EPF 74 et la SAS FARSI, tel qu'il est annexé à la présente délibération.

Le Bureau Communautaire, entendu l'exposé du rapporteur,

Après en avoir délibéré :
A l'unanimité,

DECIDE :

DE PRENDRE ACTE des conditions de mise à disposition du lot 2, d'une superficie d'environ 1 746 m² accompagné de 16 places de stationnement et de 2 quais de chargement, au sein du bâtiment industriel, dénommé GPDIS, sis 967 route des Tattes de Borly, situé dans la zone d'activités économiques de Borly, sur le territoire des communes de Cranves-Sales et Vétraz-Monthoux, dans le cadre du portage financier conclu le 20 février 2020 entre Annemasse-Agglomération et l'Établissement public foncier de Haute-Savoie et telles qu'elles sont détaillées à la présente délibération et dans le projet de promesse de bail joint en annexe ;

D'AUTORISER la conclusion de la promesse de bail et/ou du bail à intervenir entre l'Établissement Public Foncier de Haute-Savoie et la Société FARSI, Société par actions simplifiées (SAS), au capital social de 50 000 €, dont le nom commercial est CENTRALE D, inscrite au RCS de Grenoble, sous le numéro 812 655 579, domiciliée en son siège sis à Echirolles (38 130), 2 rue du Jura et représentée par son président en exercice, M. Daosser FARSI, dont l'activité principale est l'achat, la vente, le stockage et la distribution au détail et demi-gros de produits marchandises et matériels liés à la restauration, pour l'occupation du lot 2 et de ses accessoires ci-dessus rappelés ;

D'AUTORISER s'il y a lieu le Président à signer tous les documents afférents à la conclusion du bail ou de la promesse dont s'agit.

Envoyé en préfecture le 28/03/2024

Reçu en préfecture le 28/03/2024

Publié le

28 MARS 2024

ID : 074-200011773-20240326-BC_2024_0027-DE

Pour le président et par délégation,

Signé électroniquement par : Gilles RAVINET

Date de signature : 26/03/2024

Qualité : Agglo - DGS

Le secrétaire de séance,

Signé électroniquement par : Antoine BLOUIN

Date de signature : 27/03/2024

Qualité : Agglo - Secrétaire Bureau Communautaire

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux devant Monsieur le Président d'Annemasse Agglo dans le délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification. Un recours contentieux peut également être introduit devant le Tribunal administratif de Grenoble dans le délai de deux mois à compter de la notification de la délibération ou de sa date de publication, ou à compter de la réponse d'Annemasse Agglo, si un recours gracieux a été préalablement déposé.

**PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE BAIL CONSTITUTIF DE
DROITS REELS**

**Par l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LA HAUTE-SAVOIE
Au profit de la Société dénommée FARSI**

CV/MDE/
101990701

**L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,
LE**
En l'étude ci-après désignée.

Maître Christian VERDONNET, Notaire soussigné membre de la Société à Responsabilité Limitée dénommée "NOTAIRES ANNEMASSE ETOILE GARE", titulaire d'un Office Notarial à ANNEMASSE (74100), 15 avenue Emile Zola, identifié sous le numéro CRPCEN 74031.

À RECU, à la requête des Parties ci-après identifiées, le présent acte contenant PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE BAIL CONSTITUTIF DE DROITS REELS.

IDENTIFICATION DES PARTIES

"BAILLEUR"

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LA HAUTE-SAVOIE, Etablissement public local à caractère industriel ou commercial, dont le siège est à ALLONZIER-LA-CAILLE (74350), 1510 route de l'Arny, identifiée au SIREN sous le numéro 451440275 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de THONON-LES-BAINS.

Ci-après dénommé le **Bailleur** ou le **Promettant** signifiant indifféremment la société ou son représentant, à moins qu'il ne soit nommément désigné.

D'UNE PART

"PRENEUR"

La Société dénommée **FARSI**, exerçant sous l'enseigne commerciale « CENTRALE D », Société par actions simplifiée au capital de 50.000,00 €, dont le siège est à ECHIROLLES (38130), 2 rue du Jura, identifiée au SIREN sous le numéro 812655579 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de GRENOBLE.

Ci-après dénommée le **Preneur** ou le **Bénéficiaire** signifiant indifféremment la société ou son représentant, à moins que ceux-ci ne soient respectivement nommément désignés.

D'AUTRE PART

PRESENCE - REPRESENTATION

- L'**ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LA HAUTE-SAVOIE** est représentée à l'acte par Madame Catherine **MINOT**, Directrice de l'EPF 74, demeurant professionnellement à ALLONZIER LA CAILLE (74350) 1510 Route de l'Army.

Fonction à laquelle elle a été nommée aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 7 juillet 2023, dont un extrait du procès-verbal est annexé aux Présentes, et ayant tous pouvoirs à l'effet des Présentes en sadite qualité de Directrice en vertu des dispositions de l'article L.324-6 du Code de l'urbanisme.

Agissant conformément à la délibération du Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier de la Haute Savoie en date du 18 octobre 2019, dont un extrait du procès-verbal est annexé aux Présentes.

- La Société dénommée **FARSI**, est représentée à l'acte par Monsieur Daosser **FARSI**, agissant en sa qualité de président de ladite société, ayant tous pouvoirs aux termes des dispositions statutaires, de l'objet social et de la Loi.

DEFINITIONS - TERMINOLOGIES

Certains termes employés dans le corps du présent acte, commençant par une majuscule, répondent aux définitions suivantes :

" Bail "	désigne l'acte authentique qui constatera le bail constitutif de droits réels
" Bailleur " ou " Promettant "	désigne l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LA HAUTE-SAVOIE, comparant de première part.
" Biens "	désigner les biens et droits immobiliers de nature immobilière loués et objet des présentes, tels que le tout est désigné au paragraphe "IDENTIFICATION DU BIEN".
" Jour(s) "	désigne tout jour calendaire, y compris les samedi, dimanche et jours fériés.
" Jour(s) Ouvré(s) "	désigne tout jour de la semaine, sauf un samedi, un dimanche et jour férié en France métropolitaine où les banques sont ouvertes à PARIS pour la journée entière pour des opérations de virements bancaires. Si l'une quelconque des obligations des parties doit être exécutée un jour qui n'est pas un Jour Ouvré et ne peut être exécutée ce jour-là, elle devra alors être exécutée le Jour Ouvré suivant, et si l'un quelconque des avis devant être donné aux termes des présentes doit être donné un jour qui n'est pas un Jour Ouvré, cet avis devra alors être donné au plus tard le Jour

Ouvré suivant.

"Parties"	désigne ensemble le Bailleur et le Preneur
"Preneur" ou "Bénéficiaire"	désigne la Société dénommée FARSI, comparant de seconde part.
"Présentes"	désigne le présent acte de promesse de bail constitutif de droits réels
"Tènement Immobilier" ou "Immeuble"	désigne indifféremment le bâtiment situé sur le terrain et le terrain lui-même, dans lequel se trouve le Bien loué objet des présentes, tels que le tout est désigné au paragraphe "IDENTIFICATION DU BIEN".
"Travaux"	désigne les travaux de première installation devant être réalisés par le Preneur dans le Bien.

Ces définitions ne sont pas limitatives ; d'autres définitions pouvant être ci-après convenues entre les Parties.

Préalablement à l'acte objet des présentes, il est exposé ce qui suit :

DECLARATIONS DES PARTIES

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, sauf mention en tête des Présentes, elles sont régies par le droit français ;
- Que leur situation fiscale telle que mentionnée aux Présentes est exacte ;
- Que leurs éléments caractéristiques énoncés en tête des Présentes les concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts ;
- Qu'elles ne sont pas, n'ont jamais été et ne sont pas en instance d'être en état de faillite, liquidation de biens, règlement judiciaire, cessation des paiements, surendettement, de l'une des procédures visées au livre VI du Code de commerce intitulé « Des difficultés des entreprise » ;
- Qu'elles ne font pas et n'ont jamais fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de leurs biens ;
- Qu'elles ne sont soumises à quelque titre que ce soit, à une mesure ou un état pouvant restreindre leur capacité ou leurs pouvoirs ;
- Que les pouvoirs de leurs mandataires tels que mentionnés en tête des Présentes sont exacts, ont été valablement constitués et n'ont pas été révoqués ;
- Qu'elles ont, et leurs représentants, la capacité légale et ont obtenu tous les consentements et autorisations de leurs organes sociaux et, le cas échéant, des autorités administratives compétentes, et tous autres consentements et autorisations nécessaires afin de les autoriser à conclure et exécuter les obligations résultant des Présentes ;
- Que la formation et l'exécution des Présentes ne contreviennent à aucun contrat ou engagement important auquel elles sont parties, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui leur est opposable et dont le non-respect pourrait avoir une incidence négative ou faire obstacle à la bonne exécution des engagements résultant des Présentes.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations du **Bénéficiaire** sur sa capacité :

- Extrait K bis.
- Certificat de non-faillite.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

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

LESQUELS, préalablement à la promesse synallagmatique de bail constitutif de droits réels, objet des Présentes, ont exposé ce qui suit :

EXPOSE PREALABLE

PROPRIETE DU PROMETTANT

Le **Promettant** est propriétaire d'un tènement immobilier situé sur le territoire de la commune de CRANVES-SALES (74380) 967 Route des Tattes de Borly et par extension sur le territoire de la commune de VETRAZ-MONTHOUX (74100) Route de Taninges, le tout d'une superficie de 00ha 94a 82ca, dans lequel se situe le **Bien** objet des Présentes, pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître Christian **VERDONNET** notaire à ANNEMASSE le 28 février 2020, publié au service de la publicité foncière d'ANNECY le 27 mars 2020, volume 2020P, numéro 5301, qui sera plus amplement désigné ci-après.

CONTEXTE DE L'OPERATION

L'Etablissement Public de Coopération Intercommunale dénommé **Communauté d'agglomération ANNEMASSE-LES VOIRONS-AGGLOMERATION**, en abrégé **ANNEMASSE AGGLO**, a sollicité l'intervention de l'**ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LA HAUTE-SAVOIE** en vue d'acquérir un bâtiment industriel situé dans la zone d'activités économiques de Borly, dorénavant sous compétence d'**ANNEMASSE AGGLO**.

Cette acquisition, située tant sur la commune de CRANVES-SALES que sur celle de VETRAZ-MONTHOUX dans un secteur stratégique, vise à permettre de maîtriser le foncier et de participer à la politique de redynamisation de cette zone.

Etant ici rappelé, en tant que de besoin, que par délibération motivée de son conseil communautaire en date du 24 septembre 2003, la **Communauté d'agglomération ANNEMASSE-LES VOIRONS-AGGLOMERATION** a demandé son adhésion, et de fait celle des communes de CRANVES-SALES et VETRAZ-MONTHOUX, à l'**ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LA HAUTE-SAVOIE**, laquelle adhésion a été validée par l'arrêté préfectoral de création de l'Etablissement Public Foncier en date du 23 décembre 2003.

Par délibération de son Conseil d'Administration en date du 18 octobre 2019, l'**ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LA HAUTE-SAVOIE** a donné son accord pour procéder à l'acquisition du tènement immobilier, en lieu et place d'**ANNEMASSE AGGLO**.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Christian **VERDONNET** notaire à ANNEMASSE le 28 février 2020, ainsi qu'il est dit ci-dessus, l'**ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LA HAUTE-SAVOIE** a acquis de la Société dénommée **SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LES TATTES DE BORLY**, le tènement immobilier situé sur le territoire de la commune de CRANVES-SALES et par extension sur le territoire de la commune de VETRAZ-MONTHOUX.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière d'ANNECY le 27 mars 2020, volume 2020P, numéro 5301.

STRUCTURE JURIDIQUE RETENUE

Le **Promettant** a décidé de concéder pour une période de longue durée un droit réel immobilier sur ledit **Bien** au **Bénéficiaire** à charge pour ce dernier de réaliser des Travaux de première installation.

Pour réaliser cette opération, les **Parties** ont convenu de retenir comme moyen juridique **un bail constitutif de droits réels présentant un caractère sui generis**.

Par suite, il confèrera au **Bénéficiaire** sur le **Bien** ci-après désigné un droit réel susceptible d'hypothèque, qui peut être cédé et saisi dans les formes prescrites pour la saisie immobilière.

Etant ici précisé que le transfert du **Bien** existant pendant la durée du bail ne s'analysera pas en une vente de celui-ci, le **Preneur** étant investi d'un droit de superficie qui comprend les droits du propriétaire sur les superficies, lesquelles comprennent alors dans un tel cas les constructions existantes. Il ne s'agira donc pas de la mutation du droit de propriété perpétuelle mais de l'exercice pendant la durée du bail des prérogatives de propriété sur cet édifice.

QUALIFICATION JURIDIQUE

Cette convention, et celle réitérant la présente promesse, est exclusive de tout autre qualification à l'instar notamment de celle de bail à construction, de bail emphytéotique, de la concession immobilière de la loi n°67-1253 du 30 décembre 1967 ou encore de bail commercial ou professionnel, sans que cette liste ne soit exhaustive, dès lors qu'elle ne présente pas toutes les caractéristiques essentielles de ces types de baux.

En effet, le bail à construction, tel qu'il se trouve défini par les articles L. 251-1 à L. 251-9 du Code de la construction et de l'habitation et les décrets pris pour son application, est caractérisé par une obligation de construire à la charge du **Preneur**.

En ce sens, la jurisprudence rappelle régulièrement que le bail à construction suppose que les travaux envisagés soient de nature immobilière et substantiels.

L'utilisation du bail à construction pour la réalisation de travaux dans un bâtiment existant suppose que l'on aboutisse à une véritable reconstruction. Cette dernière implique une multiplicité d'opérations et des travaux substantiels relevant de l'édification.

Ainsi, le régime du bail à construction pourrait être applicable en cas de rénovation d'un bâtiment existant si les travaux projetés, sont d'une importance telle qu'ils puissent être assimilés à un acte d'édification.

En revanche, le Centre de Recherche d'information et de Documentation Notariales de LYON note ce qui suit ci-après littéralement rapporté, savoir :

"[...] des travaux superficiels (même de grand coût ou de grande ampleur), des travaux d'entretien (même importants), des travaux de modernisation d'un seul équipement (l'ascenseur, le chauffage central) ne permettront pas d'envisager un tel bail [...]"

En l'espèce, les travaux imposés à titre principal au **Preneur**, lesquels consistent en des Travaux de première installation, ne peuvent, compte tenu de leur consistance et de leur nature, être assimilés à une opération de construction susceptible de justifier la conclusion d'un bail à construction.

Faute de véritable obligation de construire au sens la réglementation, la qualification de bail à construction ne saurait donc être valablement retenue.

A contrario, le bail emphytéotique, tel qu'il se trouve défini par les articles L. 451-1 à L. 451-13 du Code rural et de la pêche maritime, s'il peut être consenti en vue de construire, ne saurait imposer au **Preneur** une obligation de construire, sauf à courir le risque d'une requalification en bail à construction.

En l'espèce, et ainsi qu'il vient d'être dit, les Travaux de première installation que le **Preneur** s'engage à réaliser ne résultent pas d'une simple autorisation mais d'une obligation imposée à titre principal qui est de l'essence même de la présente promesse de bail.

Compte tenu de cette obligation, la qualification de bail emphytéotique ou de bail commercial (ou professionnel) avec autorisation de construire ne saurait donc être valablement retenue.

DROIT REEL DE JOUISSANCE SPECIALE

La jurisprudence comme la doctrine s'accordent désormais sur la possibilité de créer des droits réels autres que ceux visés par le Code civil, plus particulièrement son article 543.

La Cour de cassation a, dans l'arrêt "Caquelard" du 13 février 1834, admis cette faculté : *"les articles 544, 546 et 552 du code civil sont déclaratifs du droit commun, relativement à la nature et aux effets de la propriété, mais ne sont pas prohibitifs ; que ni ces articles ni aucune loi n'excluent les diverses modifications et décompositions dont le droit ordinaire de propriété est susceptible"*.

Cette faculté de constituer des droits réels spéciaux a depuis été réaffirmée à l'occasion de l'arrêt "*Maison de poésie*" du 31 octobre 2012.

Toutefois, et d'après la jurisprudence en la matière, la durée du droit réel de jouissance spéciale varierait selon que ce droit est établi au profit d'une personne ou au profit d'un fonds : dans la première hypothèse, le droit réel de jouissance spéciale ne semble pas pouvoir être perpétuel, alors qu'il pourrait l'être dans la seconde.

La Haute juridiction a également mis l'accent sur le fait que le droit réel de jouissance spéciale ne peut, à peine de nullité, avoir pour objet de conférer une jouissance générale à son bénéficiaire. Il est donc limité par le caractère spécial de la jouissance ainsi conféré.

Le Centre de Recherche d'information et de Documentation Notariales de LYON précise, à ce sujet, ce qui suit ci-après littéralement rapporté, savoir :

"Quoiqu'avec une conviction variable, nombre d'auteurs - éclairés par l'avis de l'avocat général près la Cour de cassation - en déduisent que « ni la servitude ni le droit réel de jouissance spéciale, parce qu'ils reposent tous deux sur la technique du démembrement, ne permettent d'assurer l'usage exclusif et libre d'une fraction [...] de l'immeuble d'autrui ».

Par conséquent, [...] cette figure juridique impose de ne transférer au propriétaire du fonds déjà qu'une jouissance « restreinte, délimitée, spécifique ». Autrement dit, et comme son nom l'indique, un droit de jouissance spéciale ne saurait dégénérer en droit de jouissance générale."

Au regard de ce qui vient d'être exposé, et afin d'éviter de courir le risque important d'une requalification du contrat avec les incidences juridiques et fiscales que cela implique, les Parties ont souhaité user de cette faculté de constituer des droits réels spéciaux.

En effet, compte tenu des caractéristiques de la présente promesse et de l'acte authentique aux termes duquel elle sera réitérée, rien ne s'oppose à la constitution d'un tel bail constitutif de droits réels sui generis dès lors que la jouissance ainsi conférée au Preneur ne saurait être ni générale ni perpétuelle.

Toutefois, afin d'éviter toute confusion, il est ici précisé que le Preneur à bail se trouvera, par effet de l'acte authentique de bail réitérant les Présentes, être titulaire, non pas d'un simple droit personnel, mais d'un véritable droit de propriété sur le Bien objet du contrat, lequel est compris dans l'immeuble divisé en trois (3) lots, le Bailleur ne restant propriétaire que du surplus du Tènement Immobilier, à savoir les voies et espaces extérieurs, pour la gestion desquels un règlement d'ensemble immobilier et un plan de délimitation, annexés aux Présentes, ont été établis.

La nature particulière des droits ainsi conférés a pour conséquence que les divers statuts protecteurs du locataire (statut du fermage, des baux commerciaux ou des baux professionnels, législation concernant les baux d'habitation) ne s'appliquent pas en l'espèce.

CONSISTANCE ET CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES TRAVAUX PROJETES

Le **Bénéficiaire** s'oblige à réaliser dans le **Bien** loué les Travaux de première installation ayant la consistance suivante, savoir : la création d'une chambre froide négative, d'une chambre froide positive, d'un rack et l'achat d'équipements tels que des transpalettes ou un chariot élévateur.

Un jeu de plans indiquant la future consistance du **Bien** mis à disposition après réalisation desdits travaux est annexé aux Présentes.

PRECISIONS PARTICULIERES

Compte tenu du particularisme du présent contrat, il convient de dissocier le **Bien** préexistant des travaux réalisés par le **Bénéficiaire**, puisque ces travaux s'incorporent de par leur nature aux constructions initiales qui sont la propriété du **Promettant**.

En effet, si juridiquement, et ainsi qu'il sera explicité dans les développements subséquents, le **Bénéficiaire** restera propriétaire des améliorations réalisées par lui pendant la durée du bail, l'accession ne jouant qu'en fin de bail au profit du **Promettant**.

Il apparaît donc nécessaire d'identifier les améliorations apportées par le **Bénéficiaire** à l'existant.

Afin de distinguer l'assiette physique des droits respectifs des **Parties**, en raison de l'imbrication entre la structure et les éléments issus des travaux, il est prévu qu'un état des lieux sera établi, en présence d'un commissaire de justice, contradictoirement et à frais communs, lors de l'entrée dans les lieux, à l'achèvement des Travaux de première installation et à l'expiration du bail.

CECI EXPOSE, il est passé à la promesse de bail constitutif de droits réels présentant un caractère sui generis.

OBJET DU CONTRAT

Le **Promettant** promet de manière ferme et irrévocable de donner à bail constitutif de droits réels au **Bénéficiaire** qui s'engage irrévocablement à louer, dans les termes des Présentes, le **Bien** ci-dessous identifié.

Le **Promettant** prend cet engagement pour lui-même ou ses ayants droit même protégés.

DELAI

La promesse est consentie pour un délai expirant **le 27 juillet 2024, à seize heures.**

Toutefois si, à cette date, les divers documents nécessaires à la régularisation de l'acte n'étaient pas encore portés à la connaissance du notaire chargé de sa rédaction, le délai de réalisation serait automatiquement prorogé aux huit jours calendaires qui suivront la date à laquelle le notaire recevra la dernière des pièces indispensables, sans que cette prorogation puisse excéder trente jours.

REALISATION

La présente convention constitue un accord définitif entre les **Parties** sous réserve des conditions suspensives qui y sont stipulées.

Toutefois, les **Parties** retardent la formation du contrat de bail à la signature de l'acte notarié accompagné du versement des frais par virement dans le délai indiqué ci-dessus.

Cet acte sera reçu par Maître Christian VEDONNET, Notaire à ANNEMASSE.

A défaut de signature de l'acte authentique de bail dans ce délai, la réalisation pourra avoir lieu sur l'offre faite par le **Bénéficiaire**, dans le même délai. Le bail devra être alors réalisé aux conditions convenues sous un délai de trente (30) jours ouvrés à compter de l'offre. Cette offre pourra être faite par acte extra-judiciaire ou par simple

lettre remise au **Promettant** contre décharge, soit encore par lettre remise en l'office du notaire soussigné contre décharge.

Toutefois, de convention expresse et déterminante de la présente promesse, cette offre, pour être valable, devra être précédée ou accompagnée du versement par virement entre les mains du notaire chargé de la réalisation du bail de la somme correspondant :

- Au loyer stipulé payable comptant après imputation éventuelle de la somme versée à titre de dépôt de garantie de la présente promesse.
- Aux frais de réalisation.
- Et pour les fonds d'emprunt, s'il en existe, de la justification de la disponibilité effective de ces fonds, cette justification résultant soit d'un dossier de prêt transmis par l'établissement prêteur, soit d'une attestation de l'organisme prêteur.

CARENCE

Dans le cas où le bail ne serait pas réalisé par acte authentique avant l'expiration de cette durée, avec paiement du loyer selon les modalités ci-après convenues, les Présentes deviennent caduques et les **Parties** sont libérées de tout engagement, sauf à tenir compte de la responsabilité contractuelle pour celui par la faute duquel le contrat n'a pas pu être exécuté.

En cas de carence du **Promettant** pour la réalisation du bail, il ne saurait se prévaloir à l'encontre du **Bénéficiaire** de l'expiration de la promesse ci-dessus fixée.

CLAUSE D'EXECUTION FORCEEE

Il s'est formé entre les **Parties** une convention de promesse synallagmatique dans les termes de l'article 1124 du Code civil. Dans la commune intention des **Parties**, et pendant toute la durée du contrat, celle-ci ne pourra être révoquée que par leur consentement mutuel et ce conformément au deuxième alinéa dudit article.

Il en résulte notamment que :

1°) Le **Promettant** a, pour sa part, définitivement consenti au bail et il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer les droits réels au profit du **Bénéficiaire** aux conditions des Présentes. Le **Promettant** s'interdit, par suite, pendant toute la durée de la présente promesse de conférer aucun droit réel ni charge quelconque sur le **Bien** à louer, de consentir aucun bail, location ou prorogation de bail, et de n'y apporter aucun changement, si ce n'est avec le consentement du **Bénéficiaire**.

Il ne pourra pas non plus apporter aucune modification matérielle ni détérioration au **Bien**.

2°) Chacune des **Parties** entend se réserver le bénéfice de l'article 1221 du Code civil, lequel dispose que le créancier d'une obligation peut, après mise en demeure, en poursuivre l'exécution en nature, sauf si cette exécution est impossible ou s'il existe une disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur et son intérêt pour le créancier, la réparation s'effectuant alors par équivalent.

JOUISSANCE

Le **Bénéficiaire** aura la jouissance du **Bien** à compter de la signature de l'acte authentique de bail constitutif de droits réels par la prise de possession réelle, sous réserve de ce qui est dit ci-après à l'Article « MISE A DISPOSITION ANTICIPEE DU BIEN ».

Etant ici précisé qu'à cette même date les Travaux de première installation devront impérativement avoir débutés, le tout conformément aux plans et descriptifs mentionnés à l'Article « CONSISTANCE ET CARACTERISISQUES TECHNIQUES DES TRAVAUX PROJETES ».

Le **Promettant** déclare que le **Bien** n'a pas, avant ce jour, fait l'objet d'un congé pouvant donner lieu à l'exercice d'un droit de préemption.

PROMESSE DE BAIL CONSTITUTIF DE DROITS REELS

Le **Promettant**, par ces Présentes, promet de donner à bail constitutif de droits réels, dans les conditions ci-dessus exposées, au **Bénéficiaire**, ici présent et qui accepte, le **Bien** dont la désignation suit.

Le **Bénéficiaire** accepte la présente promesse de bail constitutif de droits réels

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

Dans un Tènement Immobilier bâti et non bâti, à usage de bureaux, d'ateliers et d'entrepôts, situé sur le territoire de la commune de **CRANVES-SALES (HAUTE-SAVOIE) 74380 967 Route des Tattes de Borly.**

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
E	2989	967 RTE DES TATTES DE BORLY	00 ha 00 a 85 ca
E	2990	967 RTE DES TATTES DE BORLY	00 ha 32 a 57 ca
E	2991	967 RTE DES TATTES DE BORLY	00 ha 04 a 50 ca
E	2992	TATTES DE BORLY NORD	00 ha 04 a 75 ca
E	2993	967 RTE DES TATTES DE BORLY	00 ha 51 a 31 ca

Total surface : 00 ha 93 a 98 ca

Et par extension sur le territoire de la commune de **VETRAZ-MONTHOUX (HAUTE-SAVOIE) :**

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	1215	RTE DE TANINGES	00 ha 00 a 84 ca

Ledit Tènement Immobilier comprenant actuellement :

Un Immeuble bâti divisé en trois (3) lots numérotés de un (1) à trois (3) à usage productif et artisanal.

Le Bien suivant :

Le lot deux (2) d'une surface d'environ 1.746,00 M² dans son entièreté, en ce compris les éléments structurels de l'Immeuble dont il dépend ainsi que seize (16) places de stationnement n°20 à n°33 et n°56 à n°57 (dont une normée P.M.R.) ainsi que deux (2) quais de chargement numérotés 1 et 2 sur le plan annexé aux Présentes (sous réserve de faisabilité par l'entreprise de traçage).

Tel que le **Bien** est figuré sous teinte beige au plan de division intitulé « DOE 02 Rez-de-chaussée » dressé en date du 30 novembre 2023 par la Société dénommée STUDIO D'ARCHITECTURE FLORENT MAKO sise à VILLE-LA-GRAND (74100) 5, Rue Chantemerle.

Et tel qu'il existe, avec toutes ses aisances et dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans aucune exception ni réserve, autres que celles pouvant le cas échéant être relatées aux Présentes.

Le **Bénéficiaire** déclare bien connaître le **Bien** pour l'avoir vu et visité dès avant ce jour.

Etant ici précisé qu'au sein du Tènement Immobilier, le **Promettant** ne demeurera plein propriétaire que des voies et espaces extérieurs faisant l'objet d'un règlement d'ensemble immobilier et d'un plan de délimitation annexé aux Présentes.

PLANS

Sont annexées aux présentes :

- une copie des plans du **Bien** établis par la Société dénommée STUDIO D'ARCHITECTURE FLORENT MAKO sise à VILLE-LA-GRAND (74100) 5, Rue Chantemerle ;
- un extrait de plan de cadastral ;
- un extrait de plan Géoportail.

CONCORDANCE CADASTRALE

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 :

Anciennes références cadastrales d'origine		Références cadastrales correspondantes	
Section	Numéro	Section	Numéro
E	1691	E	2989
		E	2990
		E	2991
E	1692	E	2992
		E	2993

Tel qu'il résulte d'un procès-verbal de remaniement du cadastre numéro 2559Y en date du 4 juin 2019 publié au service de la publicité foncière de LYON 5 le 6 juin 2019, volume 2019P, numéro 3773.

LOTISSEMENT

Les parcelles cadastrées section E numéros 2989, 2990 et 2991 forment le lot numéro vingt-huit (28) et les parcelles cadastrées section E numéros 2992 et 2993 forment le lot numéro vingt-neuf (29) du lotissement dénommé "LOTISSEMENT INDUSTRIEL LES TATTES DE BORLY".

Le lotissement a été autorisé par un arrêté délivré par Monsieur le Maire de CRANVES-SALE en date du 29 août 1979, portant le numéro 2351/79.

L'ensemble des pièces constitutives du lotissement, dont l'arrêté susvisé, a été déposé au rang des minutes de Maître Jean-Pierre BEAUMONT notaire à ANNEMASSE, le 22 décembre 1980, publié au service de la publicité foncière de ANNECY, le 19 janvier 1981, volume 7709, numéro 17.

Ce dépôt a fait l'objet :

- d'un modificatif aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Pierre BEAUMONT notaire à ANNEMASSE, le 11 octobre 1982, publié au service de la publicité foncière de ANNECY le 8 novembre 1982, volume 8493, numéro 23.

- d'un modificatif aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Pierre BEAUMONT notaire à ANNEMASSE, le 24 octobre 1986, publié au service de la publicité foncière de ANNECY le 3 décembre 1986, volume 10315, numéro 16.

- d'un modificatif aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Pierre BEAUMONT notaire à ANNEMASSE, le 9 février 1989, publié au service de la publicité foncière de ANNECY le 9 mars 1989, volume 11718, numéro 21.

- d'un modificatif aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Pierre BEAUMONT notaire à ANNEMASSE, le 22 mai 1989, publié au service de la publicité foncière de ANNECY le 28 juin 1989, volume 11944, numéro 4.

Le **Bénéficiaire** déclare avoir reçu, préalablement aux Présentes, une copie de l'acte contenant dépôt des pièces constitutives du lotissement reçu Maître Jean-

Pierre BEAUMONT notaire à ANNEMASSE, le 22 décembre 1980, publié au service de la publicité foncière de ANNECY, le 19 janvier 1981, volume 7709, numéro 17.

Il s'engage à respecter toutes les charges et conditions dudit lotissement, de manière à ce que le **Promettant** ne puisse jamais être recherché ni inquiété à ce sujet.

Le **Promettant** déclare, à sa connaissance, que le **Bien** n'est pas régi par une Association Syndicale Libre ou par une Association Foncière Urbaine, autorisée ou non.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Christian VERDONNET notaire à ANNEMASSE le 28 février 2020, publié au service de la publicité foncière de ANNECY le 27 mars 2020, volume 2020P, numéro 5301.

SERVITUDES

Le **Bénéficiaire** supportera les servitudes passives, apparentes passives, apparentes occultes, continues ou discontinues pouvant grever le **Bien** loué et profitera de celles actives s'il en existe, ce sans garanties du **Promettant** et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droit qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers ou de la loi

Le **Promettant** déclare qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur le **Bien** loué et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune autre que celles éventuellement indiquées au présent acte.

RAPPEL DES SERVITUDES

A ce sujet, et pour la parfaite information des **Parties**, il est ici rappelé qu'aux termes de l'acte d'acquisition du **Promettant** reçu par Maître Christian VERDONNET notaire à ANNEMASSE le 28 février 2020, il a été précisé ce qui suit ci-après littéralement rapporté, savoir :

"[...]

Le **VENDEUR** déclare :

"[...]

- *qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme et notamment d'une servitude de passage de canalisation souterraine au profit du gaz de France, qui grève les parcelles anciennement cadastrées E1805, E669, E1915 et E1920 suivant acte administratif en date du 10 septembre 1985, publié le 8 octobre 1985, volume 9725, numéro 22."*

SITUATION LOCATIVE

Le **Promettant** déclare que le **Bien** présentement loué par bail constitutif de droits réels est libre de toute location, occupation ou réquisition de quelque nature que ce soit.

DUREE

Le bail constitutif de droits réels sera consenti et accepté pour une durée de cinquante (50) années qui commencera à courir à compter d'une date qui sera ultérieurement précisée dans l'acte authentique de bail réitérant les Présentes pour se terminer cinquante (50) années plus tard.

PROROGATION

En aucun cas, le bail constitutif de droits réels ne pourra faire l'objet d'une prorogation par tacite reconduction. Une éventuelle prorogation devra résulter d'une demande du **Bénéficiaire** au **Promettant** au moins six (6) mois avant l'expiration du

bail, par exploit de commissaire de justice. A compter de sa signification, cette demande de prorogation devra être expressément agréée par le **Promettant**, si bon lui semble, dans un délai de deux (2) mois et dans les mêmes formes. Le cas échéant, un avenant de prorogation sera conclu entre les **Parties** avant expiration du bail, afin que toutes les améliorations faites puissent bénéficier des effets civils et fiscaux de cette prorogation.

LOYER

Le bail constitutif de droits réels sera consenti et accepté moyennant :

- un loyer annuel global et forfaitaire, calculé sur la valeur estimée du lot, pour une période de vingt-cinq (25) années qui commencera à courir à compter d'une date qui sera ultérieurement précisée dans l'acte authentique de bail pour se terminer vingt-cinq (25) années plus tard, fixé à TRENTE-NEUF MILLE HUIT CENTS EUROS (39 800,00 EUR) HORS TAXES. Il sera laissé la possibilité au **Bénéficiaire** de verser tout ou partie de ce loyer sous forme de loyer canon à la signature de l'acte authentique de bail, auquel cas ce dernier sera déduit du montant des annuités restantes.
- un loyer annuel résiduel et forfaitaire, pour une période de vingt-cinq (25) années qui commencera à courir à l'expiration de la première période de vingt-cinq (25) ans, susvisée, pour se terminer à son tour vingt-cinq (25) années plus tard, fixé à 10 % des annuités courant sur la vingt-cinquième des premières années. Précision étant ici faite que ce loyer s'entend HORS TAXES.

Le **Bénéficiaire** s'obligera à payer le loyer au **Promettant**, ou à son mandataire, le 1^{er} août de chaque année. Le paiement aura lieu par prélèvements annuels automatiques sur le compte du **Bénéficiaire** par la Paierie Départementale - DGFP, après émission d'un titre exécutoire, envoyé à l'adresse du siège du **Bénéficiaire**.

Si le bail constitutif de droits réels venait à être résilié par la faute du **Bénéficiaire** pendant la première période de vingt-cinq (25) années, susvisée, il sera redevable, envers le **Promettant**, à titre de stipulation de pénalité non réductible, d'une indemnité forfaitaire correspondant à l'intégralité du montant des loyers restants à devoir sur cette première période, à titre de dommages-intérêts

INDEXATION DU LOYER

Le loyer fera l'objet d'une clause d'échelle mobile qui s'appliquera chaque année, le jour anniversaire de la date du premier versement stipulée à l'alinéa premier de l'Article « LOYER », en appliquant les variations de l'indice national des loyers commerciaux (ILC) publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE).

Pour l'application de la clause d'échelle mobile, l'indice de référence sera le dernier connu et publié à la date du premier versement stipulée à l'alinéa premier de l'Article « LOYER » des Présentes.

L'indice de révision sera l'indice du même trimestre, mais de l'année de révision.

L'indexation jouera de plein droit, de manière automatique, sans intervention ni demande préalable du **Promettant**.

Les **Parties** conviennent toutefois de limiter cette indexation :

- sur la première période de vingt-cinq (25) années prévue à l'Article « LOYER », l'augmentation du loyer résultant de l'application du présent article ne pourra dépasser 20 % du loyer global et forfaitaire, par périodes de dix (10) années à compter de la date du premier versement ;
- sur la deuxième période de vingt-cinq (25) années prévue à l'Article « LOYER », l'augmentation du loyer résultant de l'application du présent article ne pourra dépasser 30 % du loyer résiduel et forfaitaire, par périodes de dix (10) années à compter de la date du premier versement.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour la clause d'échelle mobile annuelle du loyer, cesserait d'être publié, cette clause d'échelle mobile serait faite en prenant pour base, soit l'indice de remplacement, soit un nouvel indice conventionnel national (ou, à défaut, au niveau régional).

A défaut d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les **Parties** s'en remettront à la désignation d'un Expert judiciaire désigné par le Président du Tribunal judiciaire de Bonneville, statuant en matière de référé à la requête de la **Partie** la plus diligente.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Le **Promettant** déclare que le **Bien**, objet de la location, est libre de tout privilège, hypothèque d'aucune sorte ou autre droit réel de même nature faisant obstacle à l'exécution du contrat.

SEQUESTRE

Le **Bénéficiaire** versera, dans un délai de dix (10) jours à compter des **Présentes**, par virement bancaire sur le compte bancaire de Maître Christian VERDONNET, notaire à ANNEMASSE (74100), 15 avenue Emile Zola, chargé d'établir l'acte authentique réitérant les **Présentes**, sur un compte ouvert au nom du tiers convenu, ci-après désigné, qui en sera constitué séquestre, à titre de dépôt de garantie, la somme de **NEUF MILLE NEUF CENT CINQUANTE EUROS (9 950,00 EUR)**.

Cette somme, qui ne sera pas productive d'intérêts, restera au compte du tiers convenu jusqu'à la réitération de l'acte authentique de bail constitutif de droits réels.

Lors de la passation de l'acte authentique, elle sera imputée sur la partie de la somme remise au **Promettant** à titre de garantie du paiement des loyers et des charges, et de l'exécution des conditions du bail constitutif de droits réels conformément à l'Article « DEPOT DE GARANTIE ».

En aucun cas, cette somme ne peut être considérée comme un versement d'arrhes tel que prévu par l'article 1590 du Code civil permettant aux Parties de se départir de leur engagement, le **Bénéficiaire** en s'en dessaisissant et le **Promettant** en restituant le double.

Le **Bénéficiaire** ne pourra recouvrer le dépôt de garantie versé, sous déduction des frais et débours pouvant être dus au rédacteur des **Présentes**, que s'il justifie de la non-réalisation, hors sa responsabilité telle qu'elle est indiquée au premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil, de l'une ou l'autre des conditions suspensives ci-dessus énoncées, ou de l'exercice d'un droit de préemption le cas échéant.

Dans le cas contraire, cette somme restera acquise au **Promettant**, sous déduction des frais et débours pouvant être dus au rédacteur des **Présentes**.

A défaut d'accord entre les **Parties**, la somme restera bloquée en la comptabilité du détenteur des fonds jusqu'à production d'un jugement ordonnant la restitution du dépôt au **Bénéficiaire** ou sa perte en faveur du **Promettant**.

Désignation du tiers convenu

D'un commun accord, les **Parties** désignent en qualité de tiers convenu, Monsieur Laurent DESBIOLLES, professionnellement domicilié à ANNEMASSE (74100) 15 avenue Emile Zola, caissier de l'office notarial dénommé en tête des Présentes, ou son successeur dans la fonction.

Le tiers convenu mandataire commun des **Parties** détiendra cette somme de **NEUF MILLE NEUF CENT CINQUANTE EUROS (9 950,00 EUR)** pour le compte de qui il appartiendra.

La mission du tiers convenu sera de remettre la somme versée comme il est dit ci-dessus au **Promettant** ou au **Bénéficiaire** selon ce qui est convenu aux termes du présent acte.

La simple réception des fonds vaudra acceptation par le séquestre de la mission qui lui est confiée.

DEPOT DE GARANTIE - EXECUTION DU BAIL

A la garantie du paiement régulier des loyers et des charges, et de l'exécution des conditions du bail constitutif de droits réels, les **Parties** conviennent de fixer le dépôt de garantie à la somme de **TRENTE-NEUF MILLE HUIT CENTS EUROS (39 800,00 EUR)**, soit le montant d'une annuité de la première période de vingt-cinq (25) années, à titre de cautionnement.

Etant ici précisé que le **Promettant** consentira au **Bénéficiaire** la faculté d'un versement en quatre (4) fois de ce dépôt de garantie.

Le **Bénéficiaire** remettra donc, le jour de la signature de l'acte authentique de bail, au **Promettant** une somme de **NEUF MILLE NEUF CENT CINQUANTE EUROS (9 950,00 EUR)**, correspondant au quart du montant du dépôt de garantie.

Cette somme, non productive d'intérêts, sera conservée par le **Promettant** pendant toute la durée du bail jusqu'au règlement entier et définitif de tous les loyers, charges et impôts récupérables, et toutes indemnités de quelque nature qu'elles soient, que le **Bénéficiaire** pourrait devoir au **Promettant** à l'expiration du bail.

Elle sera restituée au **Bénéficiaire** en principal dans un délai maximum d'un (1) mois après la fin du bail constitutif de droits réels, sous la condition qu'il soit à jour du paiement du loyer et des charges et que l'intégralité des éventuelles travaux et réparations nécessaires aient été réalisés.

À défaut de restitution dans le délai prévu, le dépôt de garantie dû au **Bénéficiaire**, après arrêté des comptes, produira intérêt au taux légal à son profit.

En cas de transmission du bail, les **Parties** conviennent expressément que le disposant devra également transmettre le dépôt de garantie au nouveau titulaire afin que ce dernier, en sa qualité **Bailleur**, profite des droits et supporte les obligations attachées à celui-ci, le nouveau titulaire devant alors se substituer purement et simplement au disposant afin que ce dernier ne soit ni recherché ni inquiété.

Dans le cas de résiliation du bail pour inexécution de ses conditions imputable au **Bénéficiaire**, ce dépôt de garantie restera acquis au **Promettant** en place de plein droit à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

En cas de variation de loyer, la somme versée à titre de dépôt de garantie ne sera pas modifiée.

Le **Bénéficiaire** dispensera le **Promettant** de devoir mettre cette somme sur un compte destiné spécialement et uniquement à ce dépôt.

Le **Bénéficiaire** s'engage irrévocablement à verser au **Promettant** le complément de dépôt de garantie par trois versements de **NEUF MILLE NEUF CENT CINQUANTE EUROS (9 950,00 EUR)** chacun, lesquels devront intervenir à chacune

des trois premières dates anniversaires de la conclusion du bail constitutif de droits réels objet de la présente promesse.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

1) - Le **Bénéficiaire** prendra le **Bien** présentement loué dans son état actuel, sans pouvoir exercer aucun recours contre le **Promettant** pour quelque cause que ce soit, et sans pouvoir élever aucune réclamation en raison notamment de mauvais état, de vices apparents ou cachés, d'erreur dans la désignation ou la contenance, excédât-elle un vingtième.

Les **Parties** conviennent qu'en conséquence, un état des lieux sera établi contradictoirement et à frais communs dans la semaine qui suit la mise à disposition effective du **Bien**, qu'elle soit réalisée en application de l'Article « MISE A DISPOSITION ANTICIPEE DU BIEN » ou postérieurement à la réitération de la présente promesse de bail.

Passé ce délai d'une semaine, chacune d'entre elles pourra faire établir cet état des lieux lequel sera alors notifié à l'autre par lettre recommandée avec accusé de réception.

Cette dernière aura alors un délai de deux (2) semaines pour signifier son acceptation où ses remarques sur ce projet. Passé ce délai, son silence sera réputé valoir acceptation et cet état des lieux sera alors réputé définitif et contradictoire.

Un second état des lieux aura lieu suite à l'achèvement des Travaux de première installation effectués par le **Bénéficiaire**.

Dans le mois précédant l'expiration du bail constitutif de droits réels, quelle qu'en soit la cause, un nouvel état des lieux devra être établi dans les mêmes conditions que celles ci-dessus mentionnées.

2) - Le **Bénéficiaire** fera son affaire personnelle de toutes servitudes administratives qui peuvent grever le **Bien** loué et qui résulteraient des plans d'urbanisme et des prescriptions d'ordre réglementaire ainsi que 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.

À cet égard, le **Promettant** déclare qu'à sa connaissance il n'existe pas d'autres servitudes que celles résultant des conventions le cas échéant rapportées aux Présentes.

Le Promettant déclare :

- qu'il n'a personnellement créé ni laissé acquérir aucune servitude quelconque sur le **Bien** loué ;
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, de toutes prescriptions administratives, des règles d'urbanisme, des anciens titres de propriété ;
- que le **Bien** loué n'est grevé d'aucune servitude ou empêchement quelconque susceptible de mettre obstacle à l'exploitation du **Bien** envisagée par le **Bénéficiaire** ;
- que le **Bien** loué n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation classée.

GARANTIE D'EVICION

Le **Bénéficiaire** bénéficiera sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière de la garantie en cas d'éviction organisée par l'article 1626 du Code civil.

À ce sujet, le **Promettant** déclare :

- qu'il n'existe sur le **Bien** aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation,
- qu'il n'existe aucun litige en cours et aucune procédure sur le **Bien** ;

- qu'il n'a conféré à personne d'autre qu'au **Bénéficiaire** un droit quelconque sur le **Bien** dont il s'agit résultant d'un compromis ou d'une promesse de vente, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité, et qu'il n'existe aucun empêchement à la conclusion de la présente convention.

ÉTAT DU BIEN

Le **Bénéficiaire** sera, lors de la constatation authentique de la réalisation des Présentes, subrogé dans tous les droits du **Promettant** relativement au **Bien**.

Le **Bénéficiaire**, sous réserve des déclarations faites et des garanties consenties dans l'acte par le **Promettant**, prendra le **Bien** dans l'état où il se trouvera au jour de l'entrée en jouissance, sans garantie de la part de ce dernier en raison des vices apparents ou cachés dont le sol et le sous-sol pourraient être affectés.

À ce sujet, le **Promettant** déclare que le **Bien** n'est pas insalubre et ne fait l'objet d'aucun arrêté de péril, mesure de séquestre ou injonction de travaux.

Toutefois, et par dérogation aux principes énoncés ci-dessus, le **Promettant** sera tenu à la garantie des vices cachés ou des dommages à l'ouvrage suivant le cas, dans les termes de droit, s'il est un professionnel de l'immobilier ou si la mutation intervient dans les dix ans de la réalisation de travaux entrant dans le champ d'application des articles 1792 et suivants du Code civil, mais, dans ces derniers cas, dans la mesure où le **Promettant** a réalisé ou fait réaliser lui-même lesdites travaux.

CONTENANCE DE L'ASSIETTE FONCIERE

Le **Promettant** ne confère au **Bénéficiaire** aucune garantie de contenance de l'assiette foncière, toute erreur en plus ou en moins excédât-elle un vingtième devra faire le profit ou la perte de ce dernier.

CONDITIONS SUSPENSIVES

MODALITES

Le bail objet de la présente promesse est conclu sous les conditions suspensives cumulatives suivantes dont la réalisation n'emportera aucun effet rétroactif conformément aux dispositions de l'article 1304-6 du Code civil.

En cas de non-réalisation dans le délai ci-après mentionné pour chacune des conditions suspensives, la présente promesse de bail sera caduque, sauf prorogation expressément convenue entre les **Parties** avant cette date.

Toutefois, outre la caducité, si le défaut de réalisation des conditions suspensives a pour origine la faute, la négligence, la mauvaise foi ou un abus de droit du **Bénéficiaire**, le **Promettant** pourra réclamer réparation du préjudice subi afin d'obtenir des dommages et intérêts.

Le **Bénéficiaire** ne pourra se prévaloir de la non-réalisation d'une condition suspensive faute d'avoir respecté ses obligations.

Le **Bénéficiaire** informera le **Promettant** au fur et à mesure et par écrit de la réalisation de chaque condition suspensive.

La réalisation desdites conditions suspensives sera constatée aux termes d'un acte authentique réitérant la présente promesse de bail constitutif de droits réels, à recevoir par le notaire soussigné, qui sera publié au service de la publicité foncière compétent.

L'ensemble des frais, émoluments et droits de cet avenant seront à la charge du **Bénéficiaire**.

CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DE PRET(S)

Cette promesse est faite sous la condition que soient obtenus par le **Bénéficiaire** un ou plusieurs prêts.

Pour l'application de cette condition suspensive, il est convenu au titre des caractéristiques financières des prêts devant être obtenus :

- Que leur montant total soit d'un minimum de ++++ et d'un maximum de ++++.
- Que les taux fixes d'intérêts, hors assurance, et les durées entraînent un montant total d'échéances mensuelles constantes, assurance non comprise, d'un maximum de ++++.
- Que ce ou ces prêts soient garantis par une sûreté réelle portant sur le **Bien** ou le cautionnement d'un établissement financier, à l'exclusion de toute garantie personnelle devant émaner de personnes physiques, ainsi que par une assurance décès invalidité.

Il s'oblige à déposer le ou les dossiers de demande de prêts dans le délai de quinze (15) jours calendaires à compter de la signature des Présentes, et à en justifier à première demande du **Promettant** par tout moyen de preuve écrite.

La condition suspensive sera réalisée en cas d'obtention d'un ou plusieurs accords définitifs de prêts au plus tard le ++++. Cette obtention devra être portée à la connaissance du **Promettant** par le **Bénéficiaire**.

Le **Bénéficiaire** déclare à ce sujet qu'à sa connaissance :

- Il n'existe pas d'empêchement à l'octroi de ces prêts qui seront sollicités.
- Il n'existe pas d'obstacle à la mise en place de l'assurance décès-invalidité.
- Il déclare avoir connaissance des dispositions de l'alinéa premier de l'article 1304-3 du Code civil qui dispose que : "*La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement.*"

Par suite, toute demande non conforme aux stipulations contractuelles ci-dessus définies entraînera la réalisation de la condition suspensive.

Pour pouvoir bénéficier de la protection de la présente condition suspensive, le **Bénéficiaire** devra :

- justifier du dépôt de ses demandes de prêts auprès d'au moins deux (2) banques ou établissements financiers différents, et du respect de ses obligations aux termes de la présente condition suspensive,
- et se prévaloir, au plus tard à la date ci-dessus, par courrier électronique, confirmés par courrier recommandé avec avis de réception adressé au **Promettant** à son domicile élu, de la non-obtention d'un ou plusieurs prêts ou de refus de prêts devant émaner d'au moins deux (2) banques ou établissements financiers différents.

Il est rappelé qu'à défaut par le **Bénéficiaire** de se prévaloir de la non-réalisation de la présente condition suspensive, il sera réputé y avoir renoncé.

À l'intérieur du délai fixé pour l'obtention de son ou ses accords définitifs de prêts, le **Bénéficiaire** pourra renoncer au bénéfice de cette condition suspensive, soit en acceptant des prêts à des conditions moins favorables que celles ci-dessus exprimées, et en notifiant ces acceptations au **Promettant**, soit en exprimant une intention contraire à celle ci-dessus exprimée, c'est-à-dire de ne plus faire appel à un emprunt. Cette volonté nouvelle fera, dans cette hypothèse, l'objet d'un écrit notifié au **Promettant**.

MISE A DISPOSITION ANTICIPEE DU BIEN

Le **Promettant** autorise d'ores et déjà expressément le **Bénéficiaire** à occuper par anticipation le **Bien** objet de la présente promesse de bail, ce exclusivement aux fins de réaliser les Travaux de premier établissement présentés ci-

avant à l'Article « EXPOSE PREALABLE » et précisés ci-après à l'Article « CONDITIONS PARTICULIERES ».

Le **Bénéficiaire** sera uniquement autorisé à :

- pénétrer dans les lieux,
- procéder ou faire procéder à toutes études, diagnostics non invasifs ou petits travaux préparatoires à son projet,
- procéder à tous travaux de sécurisation éventuels,
- assurer le gardiennage et l'entretien courant,
- demander le branchement définitif de ses compteurs eau et électricité,
- réaliser les Travaux de première installation dont il s'agit.

En cas d'occupation par anticipation, le **Bénéficiaire** sera tenu de présenter immédiatement au **Promettant** une attestation d'assurance souscrite dans les mêmes conditions que celles stipulées ci-après à l'Article « CONDITIONS PARTICULIERES ».

En cas de non-réitération de la présente promesse dans les conditions stipulées ci-avant aux Articles « REITERATION » et « CARENCE », le **Bénéficiaire** sera déchu de tout titre d'occupation sur le **Bien**, et devra immédiatement en rendre les clés au **Promettant**.

Tous les travaux et études effectués par le **Bénéficiaire** ou ses ayants-cause dans le cadre de la présente mise à disposition anticipée du **Bien** deviendront de plein droit et gratuitement la propriété du **Promettant**, sans qu'il soit besoin d'aucun acte pour constater cette accession.

CONDITIONS PARTICULIERES

Le bail constitutif de droits réels objet de la présente promesse sera consenti et accepté sous les charges et conditions suivantes que les **Parties** s'obligent, chacune en ce qui la concerne, à exécuter.

ENGAGEMENT DE REALISER DES TRAVAUX DE PREMIER ETABLISSEMENT

Le **Bénéficiaire** s'oblige à exécuter ou faire exécuter à ses frais, dans le **Bien** présentement loué, des Travaux de première installation conformes aux plans et devis descriptif éventuels analysés en l'exposé qui précède.

Il ne pourra apporter au projet ainsi défini aucune modification d'exécution ou de détail sans avoir obtenu préalablement par écrit l'accord du **Promettant** à leur sujet, qui pourra se faire par échange de courriers recommandés avec accusé de réception.

Le **Bénéficiaire** s'oblige à poursuivre l'exécution desdits travaux jusqu'à leur complet achèvement, qui donnera lieu à un second état des lieux.

Les travaux devront être réalisés conformément aux règles de l'art, aux prescriptions réglementaires et administratives si elles ont vocation à s'appliquer.

Le **Bénéficiaire** devra prendre toutes les dispositions utiles pour n'apporter aucun trouble de quelque nature qu'il soit aux propriétés voisines, et à la bonne exploitation des lots voisins dépendant du Tènement Immobilier.

Le **Bénéficiaire** ne pourra démolir les améliorations par lui réalisées en exécution du présent engagement, même pour en effectuer d'autres, sans l'accord préalable du **Promettant**.

DELAI D'EXECUTION DES TRAVAUX DE PREMIER ETABLISSEMENT

Le **Bénéficiaire** s'oblige à commencer les travaux à compter de la signature des Présentes de manière que les améliorations projetées soient totalement achevées au plus tard dans le mois suivant le jour de la signature de l'acte authentique de bail.

Il est précisé que les plans de coupes et des réseaux correspondant aux Travaux de première installation sont annexés à la présente promesse pour en faire partie intégrante.

Les travaux seront poursuivis de façon continue et sans aucune interruption sauf cependant pour le cas de force majeure ne provenant pas du fait des entrepreneurs qui en seront chargés, tels que grèves, intempéries ou toutes autres causes légitimes de suspension des délais pouvant nuire à la bonne exécution des travaux.

En cas de force majeure définie comme il précède, l'époque prévue pour l'achèvement sera différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aura mis obstacle à la poursuite des travaux.

Au cas où le Bénéficiaire n'aurait pas achevé les travaux dans ces délais, il sera redevable, envers le Promettant, à titre de stipulation de pénalité non réductible, d'une indemnité forfaitaire, fixée à soixante-sept euros (67,00 eur) par jour de retard jusqu'à complet achèvement des travaux, et payable à la fin de chaque semaine.

Le versement de cette indemnité ne fera pas obstacle au droit du **Promettant** d'exiger l'exécution des conditions du bail ou de poursuivre sa résiliation.

DETERMINATION DE L'ACHEVEMENT DES TRAVAUX

Il est convenu entre **Promettant** et **Bénéficiaire** que l'opération projetée ne sera réputée achevée que lorsqu'auront été entièrement exécutés les travaux ci-dessus visés.

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

L'achèvement des travaux devra être notifié sans retard au **Promettant**.

La constatation de l'achèvement par le **Promettant** et le **Bénéficiaire** ou, à défaut d'accord, par une tierce personne choisie d'un commun accord entre eux ou, en cas de difficulté sur ce choix, désignée par le président du tribunal judiciaire de THONON-LES-BAINS sur la seule requête de la **Partie** la plus diligente, n'emportera par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions, ni renonciation au droit du **Promettant** d'exiger cette conformité.

DETERMINATION DE LA CONFORMITE CONVENTIONNELLE DES TRAVAUX DE PREMIER ETABLISSEMENT

Le **Bénéficiaire**, ayant seul la qualité de maître de l'ouvrage, restera seul qualifié tant pour donner les instructions nécessaires à la poursuite des Travaux de premier établissement que pour prononcer la réception.

La conformité de ces travaux avec les plans et marchés annexés au bail constitutif de droits réels, objet de la présente promesse, sera vérifiée à l'occasion du second état des lieux prévu ci-avant, lequel devra être réalisé dans un délai maximum d'un (1) mois à compter de la notification de l'achèvement des travaux du **Bénéficiaire** au **Promettant**.

Dans un délai d'un (1) mois à compter de la réalisation du second état des lieux, le **Promettant** pourra notifier au **Bénéficiaire**, par lettre recommandée avec accusé de réception, les défauts de conformité qu'il aura constatés. Cette notification conservera, au profit du **Promettant**, tous recours et actions contre le **Bénéficiaire**.

DESTINATION DU BIEN

Le **Bien** sera destiné à l'usage d'activités artisanales, industrielles, de production, de petite logistique et de conditionnement à l'exclusion de toute autre même temporairement.

Toute autre activité devra faire l'objet de l'accord exprès du **Promettant** et d'un avenant au bail constitutif de droits réels.

Sont strictement interdites les activités de commerce de détail.

L'exercice, sous quelque forme que ce soit, d'une activité non expressément autorisée par le **Promettant** pourra entraîner la résiliation du bail, dans les conditions stipulées à l'Article "RESILIATION".

Aussi, le respect de la destination contractuelle des lieux, ci-dessus définie, constitue une obligation essentielle et déterminante des Présentes à la charge du **Bénéficiaire**.

PROPRIETE DES AMELIORATIONS

➤ Au cours du bail :

Les travaux effectués par le **Bénéficiaire** resteront sa propriété et celle de ses ayants cause pendant toute la durée du bail constitutif de droits réels

➤ À la fin du bail :

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

CONSTITUTION ET ACQUISITION DE DROITS REELS

Le **Bénéficiaire** pourra grever de privilèges et d'hypothèques son droit au bail ainsi que les Travaux de premier établissement et les améliorations qu'il aura réalisé sur le **Bien**.

Il pourra aussi consentir les éventuelles servitudes passives indispensables à la réalisation des travaux prévues au bail ; toutes autres servitudes ne pourront être conférées qu'avec le consentement du **Promettant**.

Sous réserve de son information préalable, le **Promettant** donne également tous pouvoirs au **Bénéficiaire** à l'effet le cas échéant, d'acquérir les servitudes, mitoyennetés, droits de passage nécessaires à la réalisation des travaux prévus au bail constitutif de droits réels.

Ces pouvoirs expireront une fois échu le délai ouvert au **Promettant** pour contester la conformité conventionnelle des travaux réalisés par le **Bénéficiaire** en application du bail constitutif de droits réels objet de la présente promesse.

À l'expiration du bail constitutif de droits réels par arrivée du terme contractuel ou résiliation amiable ou judiciaire, toutes les servitudes autres que celles indispensables à la réalisation des travaux prévues et celles à la constitution desquelles le **Promettant** aurait consenti, ainsi que tous les privilèges et hypothèques conférés par le **Bénéficiaire** et ses ayants cause, s'éteindront de plein droit.

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

ENTRETIEN ET REPARATION DU BIEN

Le **Bénéficiaire** devra pendant tout le cours du bail conserver en bon état d'entretien le **Bien** ainsi que les travaux réalisés et tous les aménagements qu'il y aura apportés.

Le **Bénéficiaire** devra également effectuer à ses frais, et sous sa responsabilité, éventuellement partagée avec les autres preneurs au sein de l'immeuble dans lequel se trouve le **Bien**, au prorata des surfaces de plancher de chacun des trois (3) lots, 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 du **Bien** et de son aménagement au fur et à mesure que le tout se révélera nécessaire, sans recours contre le **Promettant**.

Le **Promettant** sera ainsi déchargé de toute responsabilité en ce qui concerne tout entretien, toute réparation et toute amélioration éventuellement nécessaire sur l'Immeuble dans lequel se trouve le **Bien** (en ce compris, donc, les fondations, murs porteurs, façades, toitures, locaux techniques, et tout autre élément dudit Immeuble), le **Bénéficiaire** l'acceptant expressément.

Il est d'ailleurs rappelé en tant que de besoin que le **Promettant** ne demeure plein propriétaire que des voies et espaces extérieurs faisant l'objet d'un règlement d'ensemble immobilier et d'un plan de délimitation annexé.

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

Le **Promettant** sera avisé de la démarche du **Bénéficiaire** par courrier recommandé avec accusé de réception avec un délai de prévenance de quinze (15) jours.

Le **Promettant** pourra s'adjoindre les services d'un professionnel de la gestion immobilière et aura droit de visiter ou de faire visiter le **Bien** une fois par trimestre, moyennant une information écrite transmise une semaine à l'avance, pour s'assurer de l'exécution de tous travaux d'entretien et de réparations, petites ou grosses. En cas d'urgence dûment motivée, le **Promettant** pourra immédiatement visiter ou faire visiter le **Bien**, moyennant une information écrite transmise vingt-quatre (24) heures à l'avance.

Le **Promettant** aura également le droit de visiter ou de faire visiter le **Bien** en cas de mise en vente (grevée du bail constitutif de droits réels objet de la présente promesse) de ce dernier.

Toute visite du **Promettant** devra être précédée d'une information écrite, par courrier ou courriel, dans délai de deux (2) jours ouvrés la précédant.

Le **Bénéficiaire** répondra de l'incendie du **Bien** quelle qu'en soit la cause. En cas de sinistre, le **Bénéficiaire** sera tenu de procéder à la reconstruction de l'immeuble ou à la remise en état des parties endommagées ou à la reconstruction des fractions détruites, tel que cela est ci-après exposé à l'Article "ASSURANCES".

Si les constructions sont détruites par cas fortuit, ou force majeure, le **Bénéficiaire** ne sera pas obligé de reconstruire le bâtiment détruit, et la résiliation du bail pourra, à la demande de l'une ou l'autre **Partie**, être prononcée par décision judiciaire qui statuera également sur les indemnités qui pourraient alors être dues.

Précision étant ici faite, ainsi qu'il est dit à l'Article « CONSTITUTION ET ACQUISITION DE DROITS REELS », qu'en pareille hypothèse, les privilèges ou hypothèques inscrits, suivant le cas, avant la publication de la demande en justice tendant à obtenir cette résiliation ou avant la publication de l'acte ou de la convention la constatant, ne s'éteindront qu'à la date primitivement convenue pour l'expiration du bail.

CESSION - APPORT EN SOCIETE

Le **Bénéficiaire** pourra céder 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 **Promettant** à l'exécution de toutes les conditions du bail constitutif de droits réels objet de la présente promesse.

Les cessionnaires demeureront tenus solidairement entre eux et avec le **Bénéficiaire**, vis-à-vis du **Promettant**, des mêmes obligations que le **Bénéficiaire**, et celui-ci en reste garanti jusqu'à l'achèvement des travaux que le **Bénéficiaire** s'est engagé à édifier aux termes du bail.

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

Le **Promettant**, dans la mesure seulement où l'obligation de garantie ne pourrait plus être assurée dans les termes de la convention, pourra demander au

tribunal à y substituer éventuellement toutes les garanties que le tribunal jugera suffisantes.

Toute cession ou tout apport en société devra être notifié par exploit d'huissier au **Promettant** qui conservera tous droits vis-à-vis tant du **Bénéficiaire** que de ceux que ce dernier se sera substitué, avec solidarité et sans division entre eux.

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

SOUS-LOCATIONS

Le **Bénéficiaire** pourra sous-louer partiellement ou totalement le **Bien** amélioré par lui pour une durée ne pouvant excéder celle du bail constitutif de droits réels objet de la présente promesse.

Toute sous-location devra faire l'objet d'un accord préalable, exprès et écrit du **Promettant**.

Il est ici rappelé que le **Bénéficiaire** ne saurait donner à d'éventuels sous-occupants, à quelque titre que ce soit, plus de droits qu'il n'en tient lui-même du bail constitutif de droits réels, et particulièrement en ce qui concerne la destination du **Bien**, définie à l'Article « DESTINATION DU BIEN ».

Le loyer de sous-location ou sous-occupation sera librement fixé par le **Bénéficiaire**, sans toutefois ne pouvoir dépasser, au prorata de la surface sous-louée ou sous-occupée, le loyer fixé à l'Article « LOYER » de la présente promesse, augmenté de 5 % de frais de gestion.

Le **Bénéficiaire** devra faire son affaire personnelle de toute indemnité d'éviction et pénalité quelconque pouvant être dues en raison d'une quelconque sous-occupation, de telle manière que le **Promettant** ne puisse être inquiété ou recherché à ce sujet.

En conséquence, à l'expiration du bail par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, tous baux, sous-locations ou conventions d'occupation quelconques consentis par le **Bénéficiaire** ou ses ayants cause prendront fin de plein droit.

Tout contrat de sous-location ou sous-occupation consenti par le **Bénéficiaire** devra mentionner expressément les règles énoncées ci-dessus par la reproduction intégrale du présent Article, et annexer le bail constitutif de droits réels.

Le non-respect, sous quelque forme que ce soit, du présent Article pourra entraîner la résiliation du bail, dans les conditions stipulées à l'Article "RESILIATION".

CONTRIBUTIONS

Le **Bénéficiaire** acquittera, pendant toute la durée du bail, en sus du prix du bail ci-après stipulé, les impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature auxquels le **Bien** loué peut et pourra être assujéti, et même ceux qui, de droit, seront à la charge du **Promettant**.

FRAIS DE GESTION

Le **Bénéficiaire** sera tenu de s'acquitter pendant toute la durée du bail, du règlement des charges et honoraires du mandataire en charge de la gestion des espaces commun à concurrence d'un tiers (1/3), ainsi qu'il est dit au sein du règlement de gestion du bâtiment.

ASSURANCES

Le **Bénéficiaire** sera tenu d'assurer le **Bien** objet des présentes auprès d'une compagnie notoirement solvable, et de le maintenir assuré pendant toute la durée du bail, avec effet au jour de l'entrée en jouissance, contre l'incendie, l'explosion, la foudre, les ouragans, les tempêtes, le dégât des eaux, le bris de glaces, le vol, le vandalisme, et compte tenu des impératifs de l'activité exercée dans les lieux loués, le matériel, les aménagements, équipements, les marchandises et tous les objets mobiliers les garnissant.

Il devra également contracter une assurance contre les risques civils.

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

Le **Promettant** aura toujours le droit de se substituer au **Bénéficiaire** pour payer les primes des assurances et de souscrire les polices d'assurances complémentaires si le **Bénéficiaire** ne satisfait pas aux obligations qui lui sont imposées par la présente clause. Dans l'une ou l'autre de ces hypothèses, le **Bénéficiaire** devra rembourser au **Promettant** 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 survenu pendant la durée du bail, le **Bénéficiaire** sera tenu de procéder à la reconstruction ou à la remise en état des parties détruites à ses frais, risques et périls exclusifs sans recours ni répétition contre le **Bailleur**, l'indemnité versée par la ou les compagnies d'assurances sera employée à la reconstruction du **Bien** ou à sa remise en état ou à la reconstitution des parties détruites, le tout sauf décision commune contraire des **Parties**.

Pour assurer au **Promettant** l'exécution par le **Bénéficiaire** des engagements ainsi souscrits, celui-ci délègue et transporte au profit du **Promettant** le montant de toutes les indemnités qui pourraient lui être allouées de ce chef. Par suite, celles-ci seront versées entre les mains d'un tiers séquestre désigné soit amiablement par les **Parties**, soit par ordonnance du président du tribunal judiciaire du lieu de la situation du **Bien** 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 **Promettant** l'effet du transport ci-dessus consenti, notification en sera faite aux compagnies d'assurances intéressées.

Pour la reconstruction et remise en état, le **Bénéficiaire** devra obtenir les autorisations administratives (permis de construire ou autres) également nécessaires et sera tenu de faire toute délégation en vue de l'obtention de ces autorisations.

Pour le cas de non-obtention des autorisations administratives, il est d'ores et déjà convenu ce qui suit :

- S'agissant d'un sinistre partiel n'empêchant pas l'utilisation et l'exploitation du **Bien**, le bail se poursuivra jusqu'à sa date d'expiration conventionnelle et le **Promettant** percevra le montant de l'indemnité versée par la compagnie d'assurances : l'obligation de construire du **Bénéficiaire** comme l'accession du **Promettant** à la propriété du **Bien** amélioré seront limitées aux portions du **Bien** non détruites par le sinistre ; le loyer dû par le **Bénéficiaire** au **Promettant** sera réduit au prorata de la surface objet du sinistre à compter de sa survenance.
- S'agissant d'un sinistre ayant entraîné la destruction totale du **Bien** ou rendant impossible l'utilisation et/ou l'exploitation dudit **Bien** conformément à sa destination, le bail prendra fin de plein droit à la date à laquelle le refus de délivrance de l'autorisation administrative est devenu définitif, et le **Promettant** percevra le montant de l'indemnité versée par la compagnie d'assurances. Le **Promettant** reprendra son **Bien** ou les vestiges résultant de sa destruction.

Dans l'un comme l'autre de ces cas, il est expressément convenu que le **Bénéficiaire** ne pourra accepter la proposition d'indemnisation qui lui sera faite par sa compagnie d'assurances qu'après que cette proposition ait été acceptée par écrit par le **Promettant**.

RESILIATION

Le bail constitutif de droits réels, objet de la présente promesse, pourra être résilié de plein droit pour défaut de paiement du loyer et des charges ou en cas d'inexécution de l'une ou l'autre des clauses et des conditions du bail (notamment défaut d'exploitation ; défaut d'assurance ; défaut de justification d'assurance dans les délais ; sous-location, location-gérance ou cession irrégulière ; non-respect des obligations d'entretien et réparation ; non-respect de la destination ; non-respect de la réglementation environnementale ; travaux réalisés en méconnaissance du bail

etc...), si bon semble au **Promettant**, trois (3) mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'avoir à exécuter demeurés sans effet.

La résiliation anticipée du bail, dès lors qu'elle trouve son origine dans une faute du **Bénéficiaire**, ne fera pas obstacle au droit du **Promettant** de percevoir l'indemnité forfaitaire prévu à cet effet à l'Article "LOYER" si elle intervient dans la première période de vingt-cinq (25) années.

Toutefois, dans le cas où le **Bénéficiaire** aurait conféré des sûretés hypothécaires à des tiers, aucune résiliation du bail, tant amiable que judiciaire, ne pourra, sous peine d'inopposabilité à ces derniers, intervenir à la requête du **Promettant**, avant l'expiration d'un délai d'un 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 sûretés.

Si, dans les deux (2) mois de cette dénonciation, ces derniers n'ont pas signifié au **Promettant** leur substitution pure et simple dans les obligations du **Bénéficiaire**, la résiliation pourra intervenir.

LOCATION DE L'IMMEUBLE A LA FIN DU BAIL - DROIT DE PREFERENCE DU PRENEUR

Dans la mesure où le **Promettant** déciderait, le bail constitutif de droits réels étant arrivé à son terme, de donner à bail le **Bien** dont il s'agit, il s'engage à conférer au **Bénéficiaire** aux présentes la préférence, ce que ce dernier, en sa qualité, accepte.

Le **Promettant** devra alors notifier au **Bénéficiaire**, par acte extrajudiciaire, son intention de louer et les conditions de cette location.

Le **Bénéficiaire** disposera, à réception, d'un délai de trente (30) jours francs pour se déterminer, son acceptation devant s'effectuer par acte extrajudiciaire adressé dans ce délai. En cas de non-réponse de la part du **Bénéficiaire** dans le délai de (30) trente jours, il sera définitivement déchu de son droit de préférence.

Ce droit de préférence accordé par le **Promettant** au **Bénéficiaire** a les caractéristiques suivantes :

- il ne pourra être dans sa durée d'exercice supérieur à ++++ années à compter du jour où le **Promettant** est devenu propriétaire du **Bien** amélioré ;
- il deviendra caduc en cas de résiliation judiciaire ou anticipée du bail constitutif de droits réels, sauf accord des **Parties** dans cette dernière hypothèse ;
- les ayants-cause du **Promettant** sont tenus de l'obligation résultant de ce pacte ;
- ce droit de préférence est personnel au **Bénéficiaire**.

La résiliation du bail constitutif de droits réels de plein droit pour défaut de paiement du loyer et des charges ou en cas d'inexécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions est exclusif de tout droit de préférence au profit du Bénéficiaire.

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Pendant le cours du bail constitutif de droits réels, objet de la présente promesse, il y aura pour l'exécution des engagements résultant du bail, solidarité et indivisibilité entre le **Bénéficiaire** et ses ayants cause. Ils supporteront, en outre, les frais de toutes les significations à leur faire.

DIAGNOSTICS

AMIANTE

Chacune des parties reconnaît que le notaire soussigné l'a pleinement informée des dispositions du Code de la santé publique imposant au propriétaire de locaux tels que ceux loués aux présentes dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997 d'établir un dossier technique amiante contenant un repérage

étendu des matériaux et produits contenant de l'amiante dans le cadre de présence de matériaux A et B, il doit être mis à la disposition des occupants ou de l'employeur lorsque les locaux abritent des lieux de travail conformément aux dispositions de l'article R 1334-29-5 du Code de la santé publique. En outre, dans cette hypothèse, une fiche récapitulative de ce dossier technique doit être communiqué par le **Promettant**.

Le **Promettant** déclare qu'un dossier technique amiante établi par le Cabinet **DJM EXPERTISES** sise à ANNEMASSE (74100) 15 bis avenue Emile Zola le 11 juillet 2022, accompagné de la certification de compétence, est annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

"Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport :

Il n'a pas été repéré de matériaux ou produits contenant de l'amiante"

Le **Promettant** déclare qu'un rapport de repérage amiante avant travaux établi par le Cabinet **DJM EXPERTISES** sise à ANNEMASSE (74100) 15 bis avenue Emile Zola le 8 juin 2023, accompagné de la certification de compétence, est annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

"Absence d'amiante : - Il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante

Tous les ouvrages dont l'opérateur a eu connaissance ont été visités"

TERMITES

Le **Promettant** déclare :

- qu'à sa connaissance et à ce jour le terrain n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites au sens de l'article 3 de la loi n° 99-471 du 8 juin 1999 ;
- qu'à sa connaissance le terrain n'est pas infesté par les termites ou autres insectes xylophages ;
- qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Un diagnostic de performance énergétique a été établi, conformément aux dispositions des articles L 126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, par le Cabinet ALPES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS sise à FERNEY-VOLTAIRE (01210) 13A Chemin du Levant - Le Keynes le 21 octobre 2019, et est annexé.

Un diagnostic de performance énergétique doit notamment permettre d'évaluer :

- les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements,
- le bon état des systèmes de chauffage fixes et de ventilation,
- la valeur isolante du bien immobilier,
- la consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du bien à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de « A » (bien économe) à « G » (bien énergivore).

Les conclusions du diagnostic sont les suivantes :

"Ce diagnostic n'a pas pu être finalisé : le propriétaire ou son représentant n'a pas pu nous fournir au-moins une année de factures de consommation d'énergie.

Conformément aux arrêtés du 8 février 2012, ce DPE est délivré avec une étiquette vierge."

La personne qui établit le diagnostic de performance énergétique le transmet à l'agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie selon un format standardisé par l'intermédiaire de l'application définie à l'article R 126-6 du Code de la construction et de l'habitation, en retour, elle reçoit le numéro d'identifiant du document.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Radon

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La commune se trouvant en zone 1, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

Etat des risques

Pour remplir son obligation d'information vis-à-vis du **Bénéficiaire**, le **Promettant** a produit un état des risques en date qui est demeuré ci-joint et annexé, avec ses annexes.

Le **Bénéficiaire** déclare que ledit état lui a été préalablement aux présentes.

Celui-ci comportait notamment un extrait du document graphique situant le **Bien** au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1° au 4° de l'article R 123-23 du Code de l'environnement.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **Promettant** déclare :

- que le **Bien** objet des Présentes n'a pas, depuis qu'il est propriétaire, subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité au titre de la reconnaissance de l'état de catastrophes naturelles ou technologiques, en

- application de l'article L. 125-2 du Code de l'environnement ou de l' article L. 128-2 du Code des assurances ;
- et qu'il n'a pas été lui-même informé d'un sinistre éprouvé par un précédent propriétaire.

Aléa - Retrait gonflement des argiles

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

La carte d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel identifie quatre catégories de zones :

- Les zones d'exposition forte, qui correspondent à des formations essentiellement argileuses, épaisses et continues, où les minéraux argileux gonflants sont largement majoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau très sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition moyenne, qui correspondent à des formations argileuses minces ou discontinues, présentant un terme argileux non prédominant, où les minéraux argileux gonflants sont en proportion équilibrée et dont le comportement géotechnique indique un matériau moyennement sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition faible, qui correspondent à des formations non argileuses mais contenant localement des passées ou des poches argileuses, où les minéraux argileux gonflants sont minoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau peu ou pas sensible au phénomène, selon l'endroit où on le mesure.
- Les territoires qui ne sont pas classés dans l'une des trois zones précédentes sont des zones d'exposition résiduelle, où la présence de terrain argileux n'est, en l'état des connaissances, pas identifiée.

En l'espèce le **Bien** se trouve dans une zone exposée à un aléa faible. Une copie de la cartographie est annexée.

DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES

PLAN D'EXPOSITION AUX BRUITS

- Les zones A et B sont considérées comme les zones de bruit fort. A l'intérieur de ces zones, seuls sont autorisés les constructions à usage d'habitation et les équipements publics ou collectifs liés à l'activité aéronautique, les logements de fonction et les constructions nécessaires à l'activité agricole.
- La zone C est considérée comme la zone de bruit modéré. A l'intérieur de cette zone, les constructions individuelles sont autorisées à condition d'être situées dans un secteur urbanisé, desservi par des équipements publics et dès lors qu'elles n'accroissent que faiblement la capacité d'accueil de ce secteur.
- Dans les zones A, B et C, la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée et la reconstruction des constructions existantes sont admises à condition qu'elles n'impliquent pas d'accroissement de la capacité d'accueil d'habitants.
- Dans la zone D, toutes les constructions sont autorisées, mais doivent être insonorisées. Les frais d'insonorisation sont à la charge du propriétaire.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Le **Bien**, objet des présentes, appartient à l'**ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LA HAUTE-SAVOIE** par suite de l'acquisition qu'il en fait de :

La Société dénommée **SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LES TATTES DE BORLY**, Société Civile au capital de 1524,49 €, dont le siège est à MANDELIEU-LANAPOULE (06210), 340 corniche des Santolines Le Vega A, identifiée au SIREN sous le numéro 321103533 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CANNES.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Christian VERDONNET notaire à ANNEMASSE le 28 février 2020.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de ANNECY le 27 mars 2020, volume 2020P, numéro 5301.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ ANTERIEURE

La Société dénommée **SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LES TATTES DE BORLY** était elle-même devenue propriétaire dudit Bien de la façon suivante :

1°/ En ce qui concerne le tènement cadastré section E numéros 2989, 2990, 2991, 2992 et 2993 :

Le terrain :

Par suite de l'acquisition qu'il en a réalisé de :

Monsieur Louis **BRIFFOD** agissant en sa qualité de Maire de la Commune de CRANVES SALES, à l'époque spécialement habilité par délibération du Conseil Municipal en date du 10 septembre 1980, approuvée par Monsieur le sous-préfet de SAINT JULIEN EN GENEVOIS le 14 novembre 1980.

Aux termes d'un reçu par Maître Jean-Pierre **BEAUMONT**, Notaire à ANNEMASSE le 2 février 1981.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix principal payé comptant et quittancé à l'acte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière d'ANNECY le 20 février 1981, volume 7748 numéro 37.

Les constructions :

Pour avoir été édifiées dans le cadre d'un bail à construction consenti par la Société immobilière **LES TATTES DE BORLY** au profit de la **SOCIETE ANONYME DE DISTRIBUTION D'APPAREILS - S.A.D.A.M** suivant acte reçu par Maître Jean-Pierre **BEAUMONT**, Notaire à ANNEMASSE le 23 mars 1982, publié au service de la publicité foncière d'ANNECY le 15 avril 1982, volume 8242, numéro 25.

Ledit bail à construction ayant pris fin le 30 novembre 2006.

2°/ En ce qui concerne la parcelle cadastrée section B numéro 1215 :

Par suite de l'acquisition qu'il en a réalisé de, savoir :

Madame Léa **VUAGNOUX**, née à PERS-JUSSY le 3 février 1926

Madame Christine **VEILLET**, née à BONNEVILLE le 7 mai 1957

Madame Isabelle **VEILLET** née à ANNEMASSE le 1er mars 1966

Suivant avec reçu par Maître Michel ANDRIER, Notaire à ANNEMASSE, le 3 juin 1983.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix principal payé comptant et quittancé à l'acte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière d'ANNECY le 16 juin 1983, volume 8767 numéro 16.

DECLARATIONS FISCALES

Le **Promettant** déclare, conformément aux dispositions de l'article 260 5° du Code général des impôts, opter pour la soumission du bail constitutifs de droits réels, objet de la présente promesse, à la taxe sur la valeur ajoutée, en conséquence il sera redevable de cette taxe lors de l'encaissement des loyers.

Le bail sera donc soumis à la taxe sur la valeur ajoutée que le Bénéficiaire devra verser au Promettant en plus du loyer et concomitamment à celui-ci, laquelle taxe étant reversée par le Promettant, redevable fiscal, sur

relevé CA3 auprès du de la recette des impôts dont il dépend, lors de l'encaissement.

Variante 1

La base d'imposition à la taxe sur la valeur ajoutée est constituée par :

- la valeur du droit de reprise de l'Immeuble qui doit revenir au **Promettant**, abstraction faite du montant des loyers, soit en l'espèce **++++**.
- le montant des loyers versés au cours du bail, lesquels sont imposés par ailleurs comme prestations de services.

Etant ici précisé que l'exigibilité de la taxe interviendra lors de la conclusion du bail s'agissant de la valeur du droit de reprise et, ainsi qu'il est dit ci-dessus, lors de l'encaissement pour les loyers.

Le **Promettant** remettra au **Bénéficiaire** une facture faisant apparaître le calcul et le montant de la TVA acquittée par le Bénéficiaire au jour de la signature de l'acte authentique de bail par la comptabilité du notaire soussigné, cette TVA portant uniquement sur la valeur du droit de reprise de l'Immeuble.

Variante 2

La base d'imposition à la taxe sur la valeur ajoutée est constituée par le montant des loyers versés au cours du bail, lesquels sont imposés par ailleurs comme prestations de services.

Etant ici précisé que l'exigibilité de la taxe interviendra, ainsi qu'il est dit ci-dessus, lors de l'encaissement des loyers conformément aux règles de droit commun de la TVA.

FORMALITE FUSIONNEE

Le bail constitutif de droits réels sera soumis à la formalité fusionnée, dans le mois de sa date, auprès du service de la publicité foncière d'ANNECY conformément aux dispositions de l'article 742 du Code général des impôts selon lequel

« Les baux à durée limitée d'immeubles faits pour une durée supérieure à douze années, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1048 ter, sont soumis à la taxe de publicité foncière au taux de 0,70 %.

Cette taxe est liquidée sur le prix exprimé, augmenté des charges imposées au preneur, ou sur la valeur locative réelle des biens loués si cette valeur est supérieure au prix augmenté des charges. Elle est due sur le montant cumulé de toutes les années à courir. »

En effet, si la doctrine administrative admet l'extension de l'exonération de la taxe de publicité foncière, prévue par l'article 743 1° du même code en matière de bail à construction, aux baux qui lui sont comparables, c'est-à-dire concourant à une opération de construction, tel n'est pas le cas en l'espèce dès lors que seuls sont mis à la charge du Bénéficiaire la réalisation de Travaux de premier établissement.

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

Variante 1

La contribution de sécurité immobilière sera perçue lors de la publication de l'acte authentique de bail sur la valeur cumulée des loyers et la valeur résiduelle des constructions en fin de bail, soit sur un montant de **++++**.

Variante 2

La contribution de sécurité immobilière sera perçue lors de la publication de l'acte authentique de bail sur la valeur cumulée des loyers et des charges, soit sur un montant de ++++.

CONTRIBUTION SUR LES REVENUS LOCATIFS

La contribution sur les revenus locatifs est applicable aux revenus nets perçus, tirés de la location à durée limitée de locaux situés dans des immeubles en France, achevés depuis quinze ans au moins au premier janvier de l'année d'imposition.

La contribution sur les revenus locatifs est due par les personnes morales, domiciliées ou non en France, soumises à l'impôt sur les sociétés et les sociétés de personnes dont un membre au moins est soumis à l'impôt sur les sociétés.

Le 6° du III de l'article 234 nonies du Code général des impôts exonère de contribution annuelle sur les revenus locatifs les revenus tirés de la location notamment :

- des immeubles appartenant ou destinés à appartenir, dans le cadre des contrats énumérés à l'article 1048 ter, à l'Etat, aux collectivités territoriales, aux établissements et organismes publics qui en dépendent et aux organismes d'habitations à loyer modéré ;
- ou qui donne lieu au paiement de la taxe sur la valeur ajoutée.

Compte tenu non seulement de la qualité du Promettant mais également de l'option pour la taxe sur la valeur ajoutée exercée par ce dernier, cette contribution n'est pas due en l'espèce.

PAIEMENT SUR ETAT

L'acte est soumis au droit d'enregistrement sur état de CENT-VINGT-CINQ EUROS (125,00 EUR).

Le **Bénéficiaire** dispense le notaire soussigné de faire publier l'acte au service de la publicité foncière, se contentant de requérir ultérieurement à cette publication, s'il le juge utile, à ses frais.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments de la promesse, ceux du bail à intervenir et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront supportées par le **Bénéficiaire**, qui s'y oblige.

ÉLECTION DE DOMICILE

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

INFORMATION

PRISE EN COMPTE D'UN EVENEMENT SANITAIRE

Les **Parties** attestent être instruites de l'impact d'une crise sanitaire à l'image de celle de la Covid-19 en ce qui concerne les effets potentiels sur les délais d'exécution d'un contrat.

Si une telle crise venait à se reproduire pendant le délai de réalisation des Présentes, et que des dispositions d'origine légale ou réglementaire prises en conséquence reportaient les délais d'instruction de certains documents nécessaires à la perfection des Présentes, ce délai de réalisation serait automatiquement prorogé d'un temps égal, aucun acte instrumentaire de prorogation n'étant alors nécessaire entre les **Parties**.

REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU PROMETTANT

Au cas de dissolution volontaire du **Promettant** avant la constatation authentique de la réalisation des Présentes, ses ayants droit, fussent-ils des personnes protégées, seront tenus à la réalisation des Présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

CONDITION DE SURVIE DU BENEFICIAIRE

Au cas de décès du **Bénéficiaire** s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution judiciaire du **Bénéficiaire** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des Présentes, celles-ci seront caduques.

ENVOI ELECTRONIQUE

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

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

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

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

ADRESSES ELECTRONIQUES

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

Le **Promettant** : +++++

Le **Bénéficiaire** : +++++

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les **Parties** affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité des conditions financières convenues ; elles reconnaissent avoir été informées par le rédacteur 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.

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 et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

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

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

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des

raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

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 au 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.