



16408502
AL/LCC

**L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS
LE ???**

A ANNECY (Haute-Savoie), 1 Rue Paul Cézanne, au siège de l'Office Notarial ci-après nommé ;

Maître Audrey LECHARTIER, Notaire au sein de la Société Civile Professionnelle « Jean-Marc NAZ, Jacques PARIZZI, Patricia MUGNIER, Isabelle VIVANCE Chloé LALLEMANT, Victoria PACAUD, Sixtine PACAUD, Notaires », titulaire d'un Office Notarial à ANNECY (Haute Savoie), 1 Rue Paul Cézanne, soussignée ;

A REÇU LE PRESENT ACTE AUTHENTIQUE contenant BAIL EMPHYTEOTIQUE à la requête des personnes ci-après identifiées.

-"BAILLEUR"-

L'Association dénommée **ASSOCIATION DIOCESAINE D'ANNECY**, dont le siège est à ANNECY (74000), 5 bis Avenue de la Visitation, identifiée au Répertoire National des Entreprises et de leurs Etablissements sous le numéro 776 529 844.

Association régie par les lois du 1^{er} juillet 1901 et 9 décembre 1905, régulièrement constituée et déclarée à la Préfecture de la Haute-Savoie, le 7 juin 1926, sous les numéros 108 et 155 et publiée dans le Bulletin d'annonces du Journal Officiel du 16 juin 1926.

L'ASSOCIATION DIOCESAINE D'ANNECY pouvant être ci-après dénommée dans le corps du présent acte sous le vocable le « **BAILLEUR** ».

D'UNE PART

-"PRENEUR"-

La **COMMUNE DE SILLINGY**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de la HAUTE-SAVOIE, ayant son siège en l'Hôtel de Ville de SILLINGY (74330), identifiée au Répertoire National des Entreprises et de leurs Etablissements sous le numéro SIREN 217 402 726.

La **COMMUNE DE SILLINGY** pouvant être ci-après dénommée dans le corps du présent acte sous le vocable le « **PRENEUR** ».

D'AUTRE PART

PRESENCE - REPRESENTATION

Le BAILLEUR :

- L'Association dénommée **ASSOCIATION DIOCESAINE D'ANNECY** est représentée à l'acte par Monsieur Raphaël GOULLET de RUGY agissant :

Tant en sa qualité d'Econome Diocésain de l'Association dénommée « ASSOCIATION DIOCESAINE D'ANNECY », fonction à laquelle il a été nommé suivant une lettre de nomination en date 1er avril 2023 rédigée par Monseigneur Yves LE SAUX, évêque d'ANNECY et Président de l'Association dénommée « ASSOCIATION DIOCESAINE D'ANNECY » dont une copie demeure ci-annexée (Annexe n°3),

Qu'en vertu de la délibération du Conseil d'Administration de l'Association dénommée « ASSOCIATION DIOCESAINE D'ANNECY » en date du ??? lui conférant tous pouvoirs pour signer ???

Une copie de l'extrait dudit conseil d'administration demeure ci-annexée (Annexe n°4).

Le PRENEUR :

- La **COMMUNE DE SILLINGY** est représentée à l'acte par :

Monsieur Yvan SONNERAT Maire en exercice de ladite Commune ;

Agissant spécialement en vertu de l'autorisation qui lui a été donnée par le Conseil Municipal suivant délibération numéro 2012-48, en date du 27 avril 2012 devenue exécutoire par suite de sa transmission à la préfecture de la Haute-Savoie en date du 10 mai 2012 et de sa publication par voie d'affichage en date du 31 mai 2012.

La copie certifiée conforme à l'extrait du Registre des Délibérations du Conseil Municipal de la Commune de SILLINGY, demeurera annexée au présent acte après mention (**Annexe n°?**).

LESQUELS, préalablement au bail emphytéotique, objet du présent acte, ont exposé ce qui suit :

EXPOSE

A ce jour, en face de l'hôtel de ville de la Commune de **SILLINGY** et à côté de l'Eglise, existent deux tènements immobiliers, savoir :

*Le premier tènement immobilier consiste en le presbytère sis sur la parcelle cadastrée à la section AP sous le numéro 274 (correspondant à la section **B** sous le numéro 396 sous l'ancien cadastre), appartenant à la Commune de **SILLINGY** et dépendant de son domaine privé ;

Etant ici précisé que le bâtiment du presbytère a fait l'objet d'une importante opération de rénovation avec notamment au rez-de-chaussée des locaux associatifs d'une surface d'environ 60 m².

*Et le second tènement immobilier consiste en la salle paroissiale, sise sur la parcelle actuellement cadastrée à la section AP sous le numéro 91 (correspondant à la section **B** sous le numéro **2951** sous l'ancien cadastre), et les parcelles cadastrées à la section AP sous les numéros 89 et 90 (issues des anciennes parcelles cadastrées à la section B sous les numéros **3140** et **3141**, elle-même issue de la division de la

parcelle cadastrée à la section B sous le numéro 2952), appartenant à l'ASSOCIATION DIOCESAINE D'ANNECY.

Dans le cadre de la restructuration et de l'aménagement du centre village de la Commune de **SILLINGY**, les parties ont convenues, savoir :

*Que la Commune de **SILLINGY** donne à bail emphytéotique pour une durée de 99 ans à l'**ASSOCIATION DIOCESAINE D'ANNECY** les locaux associatifs au rez-de-chaussée du presbytère sis sur la parcelle cadastrée à la section AP sous le numéro 274 (ex **B 396**),, aux termes d'un acte reçu ce jour concomitamment au présent acte par le Notaire soussigné ;

* Et que l'**ASSOCIATION DIOCESAINE D'ANNECY** donne à bail emphytéotique pour une durée de 99 ans à la Commune de **SILLINGY**, la parcelle de terrain nu actuellement cadastrée à la section AP sous les numéros 89 et 90 (correspondant aux anciennes parcelles cadastrées à la section **B** sous les numéros 3140 et 3141, issues de la parcelle cadastrée à la section B sous le numéro **2952**), aux termes du présent acte.

Précision étant ici faite que le présent bail emphytéotique consenti entre l'**ASSOCIATION DIOCESAINE D'ANNECY** et la Commune de **SILLINGY** ainsi que celui consenti par la Commune de **SILLINGY** à l'**ASSOCIATION DIOCESAINE D'ANNECY** concomitamment au présent acte sont consentis moyennant des loyers identiques.

CECI EXPOSE, il est passé au **BAIL EMPHYTEOTIQUE** objet des présentes.

BAIL EMPHYTEOTIQUE

Par les présentes, Monsieur Raphaël GOULLET de RUGY, au nom et pour le compte de l'**ASSOCIATION DIOCESAINE D'ANNECY**, donne à **BAIL EMPHYTEOTIQUE** en application des articles L.451-1 à L.451-13 du Code rural, pour une durée de **QUATRE VINGT DIX-NEUF ANS (99 ans)** qui commencera à courir à compter de ce jour pour se terminer le **???** ;

A la **COMMUNE DE SILLINGY**, le **PRENEUR**, ce qui est accepté par Monsieur Yvan SONNERAT ;

Les **BIENS** et droits immobiliers dont la désignation suit :

DESIGNATION

Sur le territoire de la Commune de **SILLINGY** (74330), 21 Place Claudius Luiset ;

Une parcelle de terrain nu ;

Figurant au cadastre de ladite commune sous les références suivantes :

| Section | N° | Lieudit | Surface |
|----------------|----|-----------------------|------------------|
| AP | 89 | 21 PL CLAUDIUS LUISET | 00 ha 04 a 97 ca |
| AP | 90 | 21 PL CLAUDIUS LUISET | 00 ha 02 a 40 ca |
| Surface totale | | | 00 ha 07 a 37 ca |

Telle que ladite parcelle de terrain existe, s'étend, se poursuit et se compose, avec toutes ses aisances, appartenances et dépendances, et tous droits y attachés sans aucune exception ni réserve.

Le **PRENEUR** déclare bien connaître le bien loué pour l'avoir vu et visité préalablement aux présentes. Il dispense le **BAILLEUR** et le Notaire soussigné d'en faire une plus ample désignation dans le présent acte.

AUTRES OPERATIONS A PUBLIER

CONSTITUTION DE SERVITUDES

Le **BAILLEUR** et le **PRENEUR** au présent acte conviennent de constituer les servitudes suivantes, savoir :

I – SERVITUDE D'ACCES

(Servitude matérialisée en pointillé gris)

Servitude d'accès sur la parcelle cadastrée à la section AP sous le numéro 90 au profit de la parcelle cadastrée à la section AP sous le numéro 91 :

Afin de permettre l'accès à la salle paroissiale, non comprise dans le présent bail emphytéotique, cadastrée à la section AP sous le numéro 91 (fonds dominant appartenant à l'**ASSOCIATION DIOCESAINE D'ANNECY**), depuis la place Claudius Luiset, en passant sur la parcelle cadastrée à la section AP sous les numéros 89 et 90 (fonds servant donné à bail à la Commune de **SILLINGY** aux termes du présent acte) ;

Monsieur Raphaël GOULLET de RUGY, représentant de l'**ASSOCIATION DIOCESAINE D'ANNECY** et Monsieur le Maire de la Commune de **SILLINGY** conviennent de constituer une servitude réelle et perpétuelle d'accès.

Fonds dominant :

Sur le territoire de la Commune de **SILLINGY** (74330), 21 Place Claudius Luiset, la parcelle cadastrée à la section AP sous le numéro 91, pour une superficie de 1 are et 53 centiares.

Fonds servant :

Sur la Commune de **SILLINGY** (74330), 21 Place Claudius Luiset, la parcelle cadastrée à la section AP sous le numéro 90 pour une superficie de 2 ares et 40 centiares.

Origines de propriété :

Fonds dominant :

Il appartient à l'**ASSOCIATION DIOCESAINE D'ANNECY** en totalité et en pleine propriété pour l'avoir acquis de la COMMUNE DE **SILLINGY** aux termes d'un acte reçu par Maître Georges-Louis VOLLAND, Notaire à **ANNECY**, le 18 mars 1970, dont une expédition a été publiée au Service de la publicité foncière d'**ANNECY**, le 14 mai 1970, volume 3956, numéro 23.

Fonds servant :

Il est donné à bail emphytéotique pour une durée de 99 ans à la Commune de **SILLINGY** aux termes du présent acte.

Caractéristiques de la servitude :

- Nature :

Un droit d'accès, en tout temps et pour tous usages, à titre de servitude réelle et perpétuelle, grevant le fonds servant en faveur et au profit du fonds dominant.

- Assiette :

L'assiette de cette servitude est matérialisée en pointillés gris au plan qui demeurera annexé au présent acte après mention (**Annexe n°?**).

- Modalités d'exercice :

Ce droit d'accès pourra être exercé en tout temps et à toute heure par le propriétaire du fonds dominant, ses ayants-droits et ayants-cause, ses préposés, ses fournisseurs, ses locataires, ses clients ou visiteurs, pour la circulation à pieds ou avec véhicules motorisés ou non et devra être exercé en bon père de famille.

Le propriétaire du fonds dominant usera de cette servitude pour tous les besoins actuels ou futurs d'exploitation et d'usage du fonds dominant, mais il ne pourra apporter aucun changement de nature à aggraver ladite servitude pour le fonds servant.

L'accès devra toujours être laissé libre et il ne pourra sous aucun prétexte y être déposé des matériaux, marchandises et objets quelconques.

Le stationnement d'un véhicule sera toléré devant les entrées du bâtiment.

- Absence d'indemnité :

Il est expressément stipulé que cette servitude ne donnera lieu au versement d'aucune indemnité de part ni d'autre.

Répartition des frais (aménagement – entretien) :

- Frais d'aménagement

Les parties déclarent et reconnaissent que le chemin d'accès est existant et restera dans son état actuel de circulation.

- Frais d'entretien et de réparation :

Les frais d'entretien et de réparation du chemin d'accès objet de la présente servitude seront supportés par les propriétaires du fonds dominant et du fonds servant par parts égales entre eux.

Toutefois, dans l'hypothèse où les travaux d'entretien et/ou de réparation dudit chemin seraient dus à un fait dommageable imputable à l'un desdits propriétaires des fonds objet de la présente servitude, ce dernier devrait en assurer seul la charge.

*** Absence d'indemnité :**

La servitude présentement constituée est consentie et acceptée sans aucune indemnité de part ni d'autre.

*** Mention pour la publicité foncière :**

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à la somme de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 EUR).

II - SERVITUDE DE TOUR D'ECHELLE

(Servitude matérialisée en quadrillé noir)

Servitude de tour d'échelle sur la parcelle cadastrée à la section AP sous les numéros 89 et 90 au profit de la parcelle cadastrée à la section AP sous le numéro 91 :

Pour permettre à l'ASSOCIATION DIOCESAINE D'ANNECY, BAILLEUR au présent acte, d'entretenir le mur et le toit de la salle paroissiale situé le long de la ligne séparant son fonds de la parcelle cadastrée à la section AP sous le numéro 90, donnée à bail emphytéotique à la Commune de SILLINGY aux termes du présent acte, cette dernière concède, en faveur du fonds de l'ASSOCIATION DIOCESAINE D'ANNECY, et à titre de servitude réelle et perpétuelle, un droit de tour d'échelle sur sa parcelle de terrain.

Fonds dominant :

Sur le territoire de la Commune de SILLINGY (74330), 21 Place Claudius Luiset, la parcelle cadastrée à la section AP sous le numéro 91, pour une superficie de 1 are et 53 centiares.

Fonds servant :

Sur la Commune de SILLINGY (74330), 21 Place Claudius Luiset, la parcelle cadastrée :
à la section AP sous le numéro 90 pour une superficie de 2 ares et 40 centiares.

Origines de propriété :

Fonds dominant :

Il appartient à l'ASSOCIATION DIOCESAINE D'ANNECY en totalité et en pleine propriété pour l'avoir acquis de la COMMUNE DE SILLINGY, suivant acte reçu par Maître Georges-Louis VOLLAND, Notaire à ANNECY, le 18 mars 1970, dont une expédition a été publiée au Service de la Publicité Foncière d'ANNECY, le 14 mai 1970, volume 3956, numéro 23.

Fonds servant :

Il est donné à bail emphytéotique pour une durée de 99 ans à la Commune de SILLINGY aux termes du présent acte.

Caractéristiques de la servitude :

- Nature :

De convention expresse, cette servitude de tour d'échelle comprend également le droit de déposer, sur l'ensemble de son assiette, durant les périodes pendant lesquelles elle pourra être exercée, tous les matériaux nécessaires à l'entretien, la réparation et éventuellement la reconstruction des bâtiments.

- Assiette :

L'assiette de cette servitude consiste en une bande de terrain d'une largeur de deux (2) mètres le long de la limite séparative des deux fonds telle que figurée en quadrillé gris au plan qui demeurera annexé au présent acte après mention (**Annexe n°?**).

- Modalités d'exercice :

Le tour d'échelle ainsi concédé, à titre de servitude réelle et perpétuelle, ne pourra pas être exercé plus de deux fois par an, et le propriétaire du fonds dominant devra prévenir le preneur à bail du fonds servant, au moins quinze jours à l'avance, sauf en cas d'urgence, de la date prévue pour le commencement des travaux qui ne

pourront avoir lieu le matin avant 8 heures et le soir après 18 heures, ni le samedi et le dimanche sauf en cas de force majeure tel que tempête, foudre, grêle ou incendie et qui ne pourront en aucun cas se prolonger plus de 30 jours.

Les travaux pourront être effectués soit par le propriétaire du fonds dominant, soit par l'entrepreneur qu'il aura choisi.

En toute circonstance, il ne pourra laisser en stationnement sur l'assiette du tour d'échelle du matériel autre que des échelles et des échafaudages fixes, roulants ou volants.

Le bénéficiaire du tour d'échelle devra prévenir le preneur à bail du fonds servant au moins 15 jours à l'avance par tous moyens à sa convenance, sauf en cas d'urgence dûment justifié.

Lors de l'utilisation de ce tour d'échelle, il appartiendra au propriétaire du fonds dominant, de procéder, à ses seuls frais, à l'enlèvement de la partie de toute clôture, nécessaire à l'exercice de celui-ci, et à sa remise en place aussitôt la fin de l'exécution des travaux. Et durant toute la durée des travaux, il lui appartiendra, également de fermer chaque soir l'accès à ce tour d'échelle de telle sorte qu'il ne soit pas possible de pénétrer durant la nuit dans la propriété du fonds servant.

- Absence d'indemnité :

Il est expressément stipulé que cette servitude ne donnera lieu au versement d'aucune indemnité de part ni d'autre.

DEBORD DE TOITURE – OBLIGATION REELLE

Le preneur de la parcelle cadastrée à la section AP sous le numéro 90, faisant l'objet du présent bail emphytéotique, devra supporter, à titre d'obligation réelle, le débord de la toiture du bâtiment édifié sur la parcelle voisine cadastrée à la section **AP sous le numéro 91**, tel que ledit débord figure sous quadrillé gris sur le plan qui demeurera annexé au présent acte après mention (**Annexe n°?**).

Il est expressément convenu entre les parties que ce débord de toiture consiste bien en une charge réelle affectant la parcelle cadastrée à la section **AP sous le numéro 90** elle-même et qui suivra ladite parcelle en quelques mains qu'elle se trouve, impliquant sa transmission de plein droit aux ayant-cause à titre particulier de chacun des propriétaires de la parcelle cadastrée à la section **AP sous le numéro 90** et non pas une obligation personnelle qui engagerait seulement les parties à la présente convention.

Le propriétaire du toit en débord en assurera seul l'entretien et les réparations. A cette fin, il a été constitué la servitude de tour d'échelle ci-avant énoncé.

DISPENSE DE CERTIFICAT D'URBANISME

Compte tenu de sa qualité, la **Commune de SILLINGY**, le **PRENEUR**, déclare expressément dispenser le Notaire soussigné d'obtenir les renseignements d'urbanisme d'usage.

La **Commune de SILLINGY**, le **PRENEUR**, déclare avoir parfaitement connaissance de la situation de la parcelle de terrain donnée à bail au regard des règles et servitudes d'urbanisme qui lui sont applicables.

La **Commune de SILLINGY**, le **PRENEUR**, renonce expressément, par voie de conséquence, à tous recours à ce sujet contre le Notaire soussigné et le **BAILLEUR**.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les parcelles de terrain cadastrées à la section AP sous les numéros 89 et 90, présentement donné à bail, appartient en totalité et en pleine propriété à l'**ASSOCIATION DIOCESAINE D'ANNECY**, le **BAILLEUR**, par suite de l'acquisition qu'elle en a faite en plus grande contenance, de :

La **COMMUNE DE SILLINGY**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de la HAUTE-SAVOIE, ayant son siège en l'Hôtel de Ville de SILLINGY (74330), identifiée au Répertoire National des Entreprises et de leurs Etablissements sous le numéro SIREN 217 402 726 ;

Aux termes d'un acte reçu par Maître Georges-Louis VOLLAND, Notaire à ANNECY (Haute-Savoie), le 18 mars 1970, dont une expédition a été publiée au Service de la publicité foncière d'ANNECY, le 14 mai 1970, volume 3956, numéro 23.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de MILLE FRANCS (1.000,00 FRS) soit une contre-valeur de CENT CINQUANTE-DEUX EUROS ET QUARANTE-CINQ CENTIMES (152,45 EUR), payé comptant et quittancé audit acte.

Audit acte les parties ont fait les déclarations d'usage et de droit en pareille matière. Notamment, le vendeur a déclaré que l'immeuble vendu était libre de toute inscription, transcription, publication ou mention pouvant porter atteinte aux droits de l'acquéreur.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

L'origine de propriété antérieure de de la parcelle de terrain objet des présentes est ci-après littéralement rapportée telle qu'elle a été établie aux termes de l'acte reçu par Maître Georges-Louis VOLLAND, Notaire à ANNECY (Haute-Savoie), le 18 mars 1970 :

« (...) *ORIGINE DE PROPRIETE*

*La Commune de **SILLINGY** venderesse, est propriétaire de l'immeuble présentement vendu depuis un temps immémorial. (...) »*

ETAT DU TERRAIN

Le **PRENEUR** prendra le terrain loué, dans son état actuel, sans aucune garantie de la part du **BAILLEUR**. Il ne pourra exercer contre ce dernier aucune répétition en raison de la nature du sol ou du sous-sol, de l'état ou de la situation du terrain, et supportera la conséquence d'erreur dans la désignation ou la contenance quelles qu'en soient les proportions, de mitoyenneté, alignement, fouilles ou excavations pratiquées en sous-sol ou toute autre cause qui pourra affecter le terrain.

Termites :

Le **BAILLEUR** déclare qu'à ce jour le terrain loué 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'il n'a pas connaissance de la présence de tels insectes dans le terrain loué et qu'en conséquence il n'a pas fait la déclaration en mairie prévue par l'article 2 de la loi précitée.

Le Notaire informe les parties, savoir :

- de l'obligation qui est faite tant aux propriétaires qu'aux occupants à titre onéreux ou à titre gratuit de déclarer à la Mairie, le cas échéant, la présence de termites,
- que le Maire peut enjoindre les propriétaires d'immeubles se trouvant dans un certain secteur délimité par le Conseil municipal de procéder à des recherches ou à des travaux.

Archéologie préventive :

Dans le cadre de la loi n° 201-44 du 17 Janvier 2001 et du décret n° 2002-89 du 16 Janvier 2002, concernant l'archéologie préventive, le **BAILLEUR** déclare qu'à sa connaissance le terrain présentement loué ne fait pas l'objet, par le Préfet de la Haute-Savoie, de mesure de détection de site archéologique.

Le **PRENEUR** s'engage néanmoins, en cas de découverte fortuite de vestiges archéologiques, à en signaler l'existence auprès du service de l'archéologie de la préfecture conformément à l'article L 531-14 du Code du patrimoine.

Le **PRENEUR** reconnaît avoir été spécialement informé par le notaire soussigné des dispositions de l'article 18-1 inséré par la loi du 17 janvier 2001 dans la loi du 27 septembre 1941 qui modifie l'article 552 du Code Civil. Désormais les vestiges archéologiques ou historiques immobiliers découverts dans son terrain, enterrés ou dressés hors sol, sont présumés appartenir à l'Etat, qu'ils aient été connus à la suite de fouilles surveillées de l'Etat, exécutées par l'Etat, préventives, ou découverts fortuitement.

Cette présomption de propriété étatique ne peut être combattue que par un titre ou par la prescription.

SITUATION LOCATIVE

Le **BAILLEUR** déclare que le **BIEN** immobilier objet du présent bail est libre de toute location ou occupation quelconque.

CONTRAT D’AFFICHAGE OU DE LOCATION DE PANNEAU PUBLICITAIRE

Le **BAILLEUR** déclare qu'il n'existe actuellement sur le **BIEN** faisant l'objet du présent bail, aucun contrat d'affichage ou de location de panneau publicitaire.

CHARGES ET CONDITIONS

Le bail est consenti et accepté aux charges et conditions suivantes que la **COMMUNE DE SILLINGY**, le **PRENEUR**, s'oblige à accomplir, savoir:

1°) Le **PRENEUR** prendra le bien dans l'état où il se trouve actuellement, sans pouvoir exercer contre le **BAILLEUR** aucune réclamation pour quelque cause que ce soit.

2°) Le **PRENEUR** acquittera pendant toute la durée du bail, les impôts et taxes de toutes natures auxquels les biens loués sont et pourront être assujettis à compter de ce jour, et notamment la taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

3°) Le **PRENEUR** s'opposera à toute usurpation et à tout empiètement et devra prévenir le **BAILLEUR** de tout ce qui pourrait avoir lieu, à peine d'en demeurer garant et responsable.

4°) A l'expiration du bail, quelle qu'en soit la cause ou la date, le **PRENEUR** sera tenu de laisser et abandonner au **BAILLEUR**, toutes les constructions et améliorations qu'il aura faites sans pouvoir réclamer aucune indemnité.

5°) Le **PRENEUR** aura la possibilité de céder librement son droit au bail. Cette cession devra être totale.

En cas de cession ou de sous-location, le **PRENEUR**, s'engage à informer par écrit préalablement le **BAILLEUR**. Toutefois, le **BAILLEUR** ne pourra en aucun cas s'opposer à cette cession ou sous-location, le **PRENEUR** ayant la possibilité de céder librement son droit au présent bail comme également de sous-louer librement.

La sous-location ne pourra excéder la durée du bail.

Dans les deux cas, le **PRENEUR** restera garant solidaire de l'exécution des conditions du bail.

En outre, il est ici précisé que le cessionnaire ou le sous-locataire sera tenu par les conditions des présentes dans les mêmes conditions que le **PRENEUR** aux présentes.

6°) Conformément aux dispositions de l'article L 451-1 du Code Rural, le présent bail confère au **PRENEUR** un droit réel sur les **BIENS** loués.

Le **PRENEUR** peut consentir une hypothèque sur le droit qu'il tient du présent bail.

7°) Le **PRENEUR** pourra acquérir au profit du bien loué toute servitude active. Il pourra également grever ce bien de toute servitude passive pour un temps qui n'excédera pas la durée du bail et à charge d'avertir le propriétaire, préalablement, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le **PRENEUR** supportera par ailleurs les servitudes passives, de toute nature, qui peuvent grever le bien loué et profitera de celles actives, s'il en existe, à ses risques et périls, sans recours contre le **BAILLEUR**.

A cet égard, le **BAILLEUR** déclare qu'il n'a créé, ni laissé acquérir aucune servitude sur le bien objet des présentes et, qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, des titres de propriété, des règlements d'urbanisme et du présent acte dont le **PRENEUR** déclare avoir parfaite connaissance.

8°) A l'expiration du bail, tous baux, locations, conventions d'occupation ou autres charges personnelles consentis par le **PRENEUR**, prendront fin de plein droit et s'éteindront de même tous privilèges, hypothèques et autres charges réelles nés du chef du **PRENEUR** et toutes servitudes autres que celles à la constitution desquelles le **BAILLEUR** aurait consenti.

RESOLUTION DU BAIL

La résolution du présent bail emphytéotique pourra être demandée par le **BAILLEUR** en cas d'inexécution par le **PRENEUR** des obligations résultant du bail ou si des détériorations graves sont commises par lui sur le bien immobilier loué.

LUTTE CONTRE LES TERMITES

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

La loi numéro 99-471 du 8 Juin 1999 instaure une impossibilité pour le vendeur d'un immeuble situé dans une zone contaminée ou susceptible de l'être à court terme, délimitée par arrêté préfectoral, de s'exonérer de la garantie des vices cachés résultant de la présence de termites sauf pour lui à remettre à ses frais à l'acquéreur un rapport sur l'état parasitaire de moins de six mois devant être annexé à l'acte de vente. Etant toutefois précisé que l'exonération des vices cachés ne peut être revendiquée par un vendeur professionnel de l'immobilier. Etant observé que l'auteur de ce rapport doit justifier d'une assurance de responsabilité.

De la loi sus-visée découlent les obligations suivantes :

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

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

- dans la mesure où l'immeuble viendrait à se trouver dans une zone contaminée ou susceptible de l'être ayant fait l'objet d'une délimitation par le Conseil Municipal, l'obligation faite par le Maire aux propriétaires d'immeubles de procéder dans les six mois à la recherche de termites ainsi qu'aux travaux préventifs ou d'éradication nécessaires et, en cas de carence, y faire procéder aux frais du propriétaire. Précision faite que l'article 9 de la loi numéro 99-471 dispose que les fonctions d'expertise ou de diagnostic sont exclusives de toute activité de traitement préventif, curatif, ou d'entretien de lutte contre les termites.

Le BAILLEUR déclare qu'à ce jour le BIEN loué 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'il n'a pas connaissance de la présence de tels insectes ou autres insectes xylophages dans le BIEN loué et qu'en conséquence, il n'a pas fait la déclaration en Mairie prévue par l'article 2 de la loi précitée.

ETAT DES RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES REGLEMENTATION GENERALE

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

Article L125-5 (Loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003 art. 77 Journal Officiel du 31 juillet 2003) (Ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 art. 21 Journal Officiel du 9 juin 2005)

« I. Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.

A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II. En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

L'état des risques naturels et technologiques, fourni par le bailleur, est joint aux baux commerciaux mentionnés aux articles L. 145-1 et L. 145-2 du code de commerce.

III. Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

VI. Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article.

VII. – Le présent article n'est pas applicable aux conventions mentionnées aux articles L. 323-14 et L. 411-37 du code rural et de la pêche maritime. »

Le **BAILLEUR** déclare, savoir :

- Que suivant arrêté préfectoral en date du 19 mai 2014, numéro 2013139-0001 de Monsieur le Préfet de la Haute-Savoie, il a été établi la liste de toutes les Communes du Département de la Haute-Savoie où doit s'appliquer le droit à l'information du public sur les risques majeurs.

Les articles 1 à 4 dudit arrêté sont ci-après littéralement retranscrits :

« **Article 1** : L'arrêté n° 2013094-0011 du 4 avril 2013 relatif au droit à l'information du public sur les risques majeurs est abrogé ; il est remplacé par le présent arrêté.

Article 2 : L'information du public sur les risques majeurs auxquels il est susceptible d'être exposé dans le département de la Haute-Savoie est consignée dans le dossier départemental sur les risques majeurs (DDRM) établi par le préfet. Le DDRM est librement accessible en préfecture, sous-préfectures et mairies du département.

Article 3 : Cette information sera complétée par le document d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM) établi par le maire et librement consultable en mairie par le citoyen.

Article 4 : Le droit à l'information du public sur les risques majeurs s'applique dans toutes les communes de Haute-Savoie, conformément à l'article 2 du décret n° 90-918 du 11 octobre 1990 modifié, chacune d'entre elle étant soumise, a minima, au risque sismique. Un tableau des risques naturels et technologiques annexé au présent arrêté reprend l'ensemble des communes. Cette liste est mise à jour annuellement ».

Le **BIEN** immobilier objet des présentes est situé sur le territoire de la Commune de **SILLINGY (Haute-Savoie)** laquelle figure dans le tableau annexé audit arrêté de la manière suivante :

| RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS | |
|---|-----------------|
| PPRN Approuvé | Oui |
| Avalanche | |
| Crue torrentielle | X |
| Inondation | |
| Mouvement de terrain | * |
| Séisme | X |
| PPRN prescrit | OUI |
| Avalanche | |
| Crue torrentielle | * |
| Inondation | * |
| Mouvement de terrain | * |
| Retrait /gonflement des argiles | X |
| PPR Minier approuvé / Carte d'Aléas | |
| Aléa effondrement localisé | X |
| Nombre d'arrêté "CAT - NAT" par risque depuis le 13-07-1982 | 3i+2m+2s |
| Zone de sismicité | |
| Barrage | |
| Risque Industriel | |
| Transport Matières Dangereuses | X |
| Plan Particulier d'Intervention – PPI | |
| PPRT approuvé | |
| Aléa surpression | |
| Aléa thermique | |
| DICRIM | O |
| Plan Communal de Sauvegarde - PCS | O |

Légende

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

- Que suivant arrêté préfectoral en date du 27 juin 2014, numéro 2014178-0004, de Monsieur le Préfet de la Haute-Savoie, il a été établi la liste des Communes où doit s'appliquer l'obligation d'annexer un état des risques naturels et technologiques à tout contrat de vente ou de location.

Dans le tableau annexé audit arrêté, la Commune de SILLINGY (74330), sur le territoire de laquelle est situé le **BIEN** immobilier présentement donné à bail, figure de la manière suivante :

| N° Insee | Commune | PPRN approuvé | Crue torrentielle | Inondation | Mouvement de terrain | Avalanche | Séisme | PPRN prescrit | Crue torrentielle | Inondation | Mouvement de terrain | Avalanche | Séisme | PPRT approuvé | Effet thermique | Effet de surpression | Sismicité |
|----------|----------|---------------|-------------------|------------|----------------------|-----------|--------|---------------|-------------------|------------|----------------------|-----------|--------|---------------|-----------------|----------------------|-------------|
| 74272 | SILLINGY | oui | | | ● | | oui | ● | ● | ● | | | | | | | Moyenne (4) |

Reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle

SILLINGY

| Commune | Evénement * | Date de début | Date de fin | Date de l'arrêté | Date de publication au J.O. |
|----------|-------------|---------------|-------------|------------------|-----------------------------|
| SILLINGY | I | 23/05/01 | 23/05/01 | 15/11/01 | 01/12/01 |
| | I | 28/07/90 | 29/07/90 | 25/01/91 | 07/02/91 |
| | I | 10/02/90 | 17/02/90 | 16/03/90 | 23/03/90 |
| | S | 15/07/96 | 23/07/96 | 01/10/96 | 17/10/96 |
| | S | 14/12/94 | 14/12/94 | 03/05/95 | 07/05/95 |
| | M | 23/05/01 | 23/05/01 | 15/11/01 | 01/12/01 |
| | M | 16/01/95 | 16/01/95 | 03/05/95 | 07/05/95 |

Légende : A : avalanche – I : inondations et coulées – M : mouvement – Ms : mouvement dû à la sécheresse – P : chutes de pierres – S : séisme

Le **BAILLEUR** déclare, conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, que le **BIEN** immobilier, objet des présentes, étant situé dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat, les dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'Environnement lui sont applicables.

A ce titre est demeuré annexé au présent acte après mention, le dossier complet Etat des Risques et Pollutions édité sur le site « NotaRisquesUrba.fr », comprenant les consultations suivantes :

- Etat des risques et Pollutions avec extrait cadastral,
- BASOL – Base de données des sites et sols pollués,
- BASIAS – Base nationale des anciens sites industriels et activités de service,
- ICPE – Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- ENSA – Etat des Nuisances Sonores Aériennes,
- GEORISQUES

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

Déclarations des vendeurs sur les catastrophes naturelles

Le **BAILLEUR** déclare qu'à sa connaissance, le **BIEN** immobilier objet des présentes, n'a subi aucun sinistre, survenu durant la période où il a été propriétaire du **BIEN** immobilier ou dont il a été lui-même informé en application des dispositions de l'article L 125-5 précité et, ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (Art.L.125-2 du Code des assurances) ou technologiques (Art.L.128-2 du Code des assurances).

A ce titre est demeurée annexée au présent acte après mention (**Annexe n°18**), la déclaration de sinistres indemnisés.

Aléa retrait gonflement des argiles

Il résulte des informations sur les risques majeurs prévisibles que la parcelle de terrain sur laquelle est édifié l'ensemble immobilier dont dépend le **BIEN** objet des présentes se situe **en zone d'aléa faible pour ce qui concerne le retrait et le gonflement des argiles** ainsi qu'il résulte d'un extrait de la carte « argiles » délimitant les zones d'aléa qui demeurera annexée au présent acte après mention (**Annexe n°19**).

RADON

Le **BIEN** est concerné par la cartographie des risques de radon. Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle. Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Sur la commune de situation du bien vendu le potentiel radon est de catégorie 2.

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

La cartographie figurant la zone dans lesquelles est situé le bien vendu est incluse dans le dossier complet Etat des Risques et Pollutions édité sur le site « NotaRisquesUrba.fr », demeuré annexé au présent acte (*cf. annexes*).

ZONE DE BRUIT - PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT DES AERODROMES

L'article L. 271-4, 10° du Code de la Construction et de l'Habitation dispose que « *Le dossier de diagnostic technique comprend, dans les conditions définies par les dispositions qui les régissent, les documents suivants :*

10° Lorsque le bien est situé dans l'une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit des aéroports prévu à l'article L. 112-6 du code de l'urbanisme, un document comportant l'indication claire et précise de cette zone ainsi que les autres informations prévues au I de l'article L. 112-11 du même code. ».

Il résulte de la visualisation cartographique du plan d'exposition au bruit concernant la commune de SILLINGY, incluse dans le dossier complet Etat des Risques et Pollutions édité sur le site « NotaRisquesUrba.fr », demeuré annexé au présent acte (*cf. annexes*), l'absence de proximité du bien présentement vendu avec un aéroport susceptible de rendre nécessaire un encadrement de l'urbanisation dans les zones de bruit au voisinage des aéroports.

LOYER

Le présent bail emphytéotique est consenti et accepté moyennant un loyer CANON de ????, pour la durée totale du bail.

Lequel loyer est stipulé payable en une seule fois ce jour par compensation avec le loyer de pareil montant due par l'ASSOCIATION DIOCESAINE D'ANNECY au profit de la commune de SILLINGY en raison de la signature concomitante du bail consenti par la Commune de SILLINGY d'une durée de 99 ans à l'ASSOCIATION DIOCESAINE D'ANNECY portant sur les locaux associatifs situés au rez-de-chaussée du presbytère sis sur la parcelle cadastrée à la section AP sous le numéro 274 (ex B 396), aux termes d'un acte reçu ce jour concomitamment au présent acte par le Notaire soussigné ;

Les créances ainsi détenues réciproquement par les parties l'une envers l'autre étant d'un montant égal, le paiement par compensation les éteignent intégralement et définitivement.

En conséquence Le **BAILLEUR** reconnaît cette compensation et en consent bonne et valable quittance, entière, définitive et sans réserve au **PRENEUR**, ainsi qu'il résulte de la comptabilité de la Société Civile Professionnelle « Jean-Marc NAZ, Jacques PARIZZI, Patricia MUGNIER, Isabelle VIVANCE Chloé LALLEMANT Victoria PACAUD, Sixtine PACAUD, Notaires » titulaire d'un Office Notarial à ANNECY (74000), 1 Rue Paul Cézanne.

DONT QUITTANCE

PUBLICITE FONCIERE

Le présent acte sera publié au service de la publicité foncière d'ANNECY par les soins du Notaire soussigné.

DECLARATIONS FISCALES

Pour la perception de la taxe de publicité foncière et de la contribution de sécurité immobilière, les parties déclarent que la valeur locative actuelle annuelle du **BIEN** immobilier présentement donné à bail est de **???**.

DECLARATIONS D'ETAT CIVIL ET AUTRES

a) Concernant le BAILLEUR

Le représentant du **BAILLEUR** déclare :

- Qu'il a tous pouvoirs pour contracter au nom de **L'ASSOCIATION DIOCESAINE D'ANNECY** qu'il représente ;
- Qu'il n'existe aucun obstacle de quelque nature que ce soit du chef de ladite association à la signature des présentes.

b) Concernant le PRENEUR

Le représentant du **PRENEUR** déclare :

- Qu'il a tous pouvoirs pour contracter au nom de la **COMMUNE DE SILLINGY** qu'il représente ;
- Qu'il n'existe aucun obstacle de quelque nature que ce soit du chef de ladite Commune à la signature des présentes.

c) Concernant le bien loué

Le **BAILLEUR** déclare :

- qu'il n'existe de son chef aucun obstacle ni aucune restriction d'ordre légal ou contractuel à la libre disposition dudit bien.
- et que le bien immobilier objet du présent bail est entièrement libre de toute inscription de privilège immobilier spécial et de toute inscription d'hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'élection des présentes, domicile est élu dans les demeures et siège respectifs des parties.

- Le **BAILLEUR** en l'hôtel de ville de SILLINGY ;

- Le **PRENEUR** en son siège à ANNECY (74000), 5 Avenue de la Visitation ;

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, le renvoi des pièces, en la Société Civile Professionnelle « Jean-Marc NAZ, Bernard PACAUD, Jacques PARIZZI, Patricia MUGNIER, Isabelle VIVANCE et Chloé LALLEMANT, Notaires » titulaire d'un Office Notarial à ANNECY (74000), 1 Rue Paul Cézanne.

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

FRAIS

Le montant des droits fiscaux et autres frais de ce bail sont à la charge du **BAILLEUR** et du **PRENEUR**, qui s'obligent à leur paiement pour moitié chacun.

COPIE EXECUTOIRE

Il sera délivré au **BAILLEUR**, à ses frais, une copie exécutoire des présentes.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout cleric de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

Observation étant ici faite que la signature de l'acte complémentaire ou rectificatif vaudra décharge au mandataire.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du loer et des conditions convenus ; elles reconnaissent avoir été informées par le Notaire soussigné des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

MENTION LEGALE D'INFORMATION

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre aux organismes du notariat et à certaines administrations.

En vertu de la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant en s'adressant au correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : cil@notaires.fr.

DONT ACTE sans renvoi

Envoyé en préfecture le 21/06/2023

Reçu en préfecture le 21/06/2023

Publié le



ID : 074-217402726-20230619-DEL_2023_062-DE

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

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

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