

100335701

FV/GD/

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

**A REIGNIER-ESERY (Haute-Savoie), 400 Grande Rue, au siège de l'Office
Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Frédéric VITTOZ, Notaire Associé de la société d'exercice libéral à
responsabilité limitée «Office notarial de Reignier-Esery », titulaire d'un Office
Notarial à REIGNIER-ESERY (Haute-Savoie), 400 Grande Rue,**

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

ONT COMPARU

La **COMMUNE D'AMBILLY**, Autre collectivité territoriale, personne morale de
droit public située dans **le département 74**, dont l'adresse est à AMBILLY (74100),
Mairie , BP 722 74111 AMBILLY Cedex, identifiée au SIREN sous le numéro
217.400.084.

Figurant ci-après sous la dénomination "**BAILLEUR**", sans que cette
appellation nuise à la solidarité existant entre eux au cas où il y aurait plusieurs
bailleurs, y compris les époux.

D'UNE PART

L'Association dénommée **MESSIDOR**, Association déclarée, déclarée à la
Préfecture du RHONE , sous le numéro W691060852, dont le siège est à LYON
8ÈME ARRONDISSEMENT (69008), 163 boulevard des Etats Unis.

Cette association a été rendue publique par une insertion au Journal Officiel
daté du 19 juin 1975.

Figurant ci-après sous la dénomination "**EMPHYTEOTE**" sans que cette
appellation nuise à la solidarité existant entre eux au cas où il y aurait plusieurs
preneurs, y compris les époux.

D'AUTRE PART

PRESENCE - REPRESENTATION

- La COMMUNE D'AMBILLY est représentée à l'acte par .
- L'Association dénommée MESSIDOR est représentée à l'acte par .

Le représentant de la société susnommée, déclare, ès-qualités, que les personnes ci-après membres de la société preneuse sont exploitantes :

LESQUELS se présentent devant le notaire soussigné pour constater par acte authentique la convention de bail emphytéotique conformément aux articles L 451-1 à L 451-13 du Code rural et de la pêche maritime qu'ils viennent de conclure entre eux.

BAIL EMPHYTEOTIQUE

La COMMUNE D'AMBILLY, **BAILLEUR** donne à bail emphytéotique, conformément aux articles L 451-1 à L 451-13 du Code rural et de la pêche maritime, à MESSIDOR **EMPHYTEOTE** qui accepte, le bien dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

Dans un ensemble immobilier dénommé situé à AMBILLY (HAUTE-SAVOIE) 74100, 2 rue du Jura

Dans un ensemble immobilier dénommé " LE COUDRAY"

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AD	441	Place de la Martinière	00 ha 11 a 98 ca
AD	444	8 Rue du Jura	00 ha 00 a 17 ca

Total surface : 00 ha 12 a 15 ca

Le(s) lot(s) de copropriété suivant(s) :

Lot numéro quarante et un (41)

Au rez-de-chaussée, un local commercial avec terrasse
Et la jouissance exclusive et privative des espaces verts se trouvant de chaque côté de l'entrée dudit local
Avec les mille quatre/dix millièmes (1004/10000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.
Et les mille quatre-vingt-sept/ dix millièmes -1087/10000èmes) des parties spéciales affectées au chauffage.
Et les \ des parties communes générales.

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

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Nathalie ANDRIER notaire à ANNEMASSE le 28 juillet 2010 publié au service de la publicité foncière de ANNECY le 6 septembre 2010, volume 2010P, numéro 12919.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Nathalie ANDRIER notaire à ANNEMASSE le 22 mai 2012 , publié au service de la publicité foncière de ANNECY le 14 juin 2012, volume 2012P, numéro 11177.

CONSISTANCE - REGLEMENTATION

1°) Consistance

Les biens sont loués tels qu'ils existent avec toutes leurs dépendances sans exception ni réserve, et sans garantie de contenance, la différence en plus ou en moins excéderait-elle un vingtième devant faire le profit ou la perte de l'**EMPHYTEOTE**. L'**EMPHYTEOTE** supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever le fonds loué, et profitera de celles actives s'il en existe.

2°) Réglementation

S'agissant d'une mise à disposition à titre onéreux d'immeubles en vue de leur exploitation pour une longue durée, la convention obéit aux règles des articles L 451-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime ainsi qu'aux conditions particulières convenues entre les parties.

ETAT DES LIEUX

L'**EMPHYTEOTE** prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront à la date de leur entrée en jouissance.

Un état des lieux a été établi contradictoirement et à frais communs par les parties à la date du .

Un exemplaire en demeurera annexé, après avoir été certifié véritable par les parties et revêtu de la mention d'annexe par le notaire soussigné.

DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 25 années entières et consécutives prenant effet le pour finir le .

Il ne peut se prolonger par tacite reconduction.

A l'expiration de la durée du bail, l'**EMPHYTEOTE**, ou son ayant droit, ne pourra en aucun cas se prévaloir d'un quelconque droit au maintien dans les lieux ou au renouvellement, à l'exception des bénéficiaires d'un bail d'habitation.

CONDITIONS DE JOUISSANCE

1°) Jouissance

L'**EMPHYTEOTE** jouira des immeubles loués raisonnablement sans commettre ni souffrir qu'il y soit fait des dégâts ou des dégradations.

2°) Empiètement - Usurpations

L'**EMPHYTEOTE** s'opposera à tous empiètements et à toutes usurpations et devra avertir le **BAILLEUR** de tous ceux qui pourraient se produire dans le délai prescrit par l'article 1768 du Code civil, sous peine de tous dépens, dommages-intérêts.

3°) Destination des lieux

L'**EMPHYTEOTE** envisage d'ouvrir un restaurant d'insertion .

4°) Affichage sur les murs et bâtiments

Ce droit est réservé à l'**EMPHYTEOTE** pour ses propres productions.

5°) Réparations locatives ou de menu entretien

L'**EMPHYTEOTE** devra, pendant tout le cours du bail, entretenir tous les édifices en bon état de réparations locatives. En outre, il n'a aucune obligation d'améliorer.

6°) Grosses réparations - Reconstruction.

Conformément aux dispositions de l'article L 451-8 deuxième alinéa du Code rural et de la pêche maritime, l'**EMPHYTEOTE**, en ce qui concerne les constructions existant au moment du bail et celles qui auront été élevées par la suite, est tenu des réparations de toute nature sans obligation de reconstruire les bâtiments s'il prouve qu'ils ont été détruits par cas fortuit, force majeure ou qu'ils ont péri par le vice de la construction antérieure au bail.

7°) Mise aux normes des bâtiments

De convention expresse, le **BAILLEUR** ne sera pas tenu d'effectuer les travaux rendus nécessaires par la mise en conformité des installations et des bâtiments d'exploitation existant à ce jour avec les règles de protection de l'environnement imposées par l'autorité administrative.

Toutefois, le **BAILLEUR** autorise, d'ores et déjà, l'**EMPHYTEOTE** à effectuer ces travaux, sous réserve d'avoir obtenu au préalable toutes les autorisations administratives et autres obligatoires et nécessaires en vertu des prescriptions légales. L'**EMPHYTEOTE** informera alors le **BAILLEUR** de toutes les mesures qu'il aura pu prendre pour parvenir à cette mise aux normes techniques.

8°) Assurances.

L'**EMPHYTEOTE** devra, pendant le cours du bail, assurer pour une somme suffisante ;

- son mobilier, son matériel et plus généralement, tous les biens lui appartenant et garnissant le fonds ;
- le recours des propriétaires et le risque des voisins ;
- ses salariés contre les risques d'accident du travail.

Il en paiera les primes à leurs échéances et justifiera de tout au **BAILLEUR** par la production des polices et des quittances.

L'**EMPHYTEOTE** répond de l'incendie sauf à prouver le cas fortuit, la force majeure ou le vice de construction antérieure aux présentes, ou que le feu ait été communiqué par un immeuble voisin.

9°) Changement du fonds - Constructions - Améliorations

L'**EMPHYTEOTE** ne peut opérer dans le fonds de changement pouvant en diminuer la valeur.

Il peut effectuer sur le fonds dont il s'agit, sans l'autorisation du **BAILLEUR**, toutes constructions et toutes améliorations, sous réserve tout de même d'avoir obtenu au préalable toutes les autorisations administratives et autres obligatoires et nécessaires en vertu des prescriptions légales.

S'il fait des améliorations ou des constructions qui augmentent la valeur du fonds, il ne peut les détruire ni réclamer à cet égard aucune indemnité au **BAILLEUR** en fin de bail.

10°) Droit d'accession

L'**EMPHYTEOTE** profite du droit d'accession pendant toute la durée du bail.

11°) Servitudes

L'**EMPHYTEOTE** peut acquérir au profit du fonds des servitudes actives et le grever, par titres, de servitudes passives, pour un temps qui n'excédera pas la durée du bail, à charge d'avertir le **BAILLEUR**.

12°) Fin du bail - Obligation de l'EMPHYTEOTE

Quelle que soit la cause de la fin du bail, à sa sortie, l'**EMPHYTEOTE** devra restituer les lieux en bon état, conformément à l'état des lieux qui aura été dressé comme il est dit ci-dessus, et sauf les modifications et transformations régulièrement autorisées et effectuées au cours du bail. Il ne pourra pas demander au **BAILLEUR** d'indemnité en contrepartie des améliorations qu'il aura effectuées.

CESSION - HYPOTHEQUE - APPORT EN SOCIETE

1°) Cession du bail - Hypothèque

Le bail confère à l'**EMPHYTEOTE** un droit réel susceptible d'hypothèque, en outre ce droit peut être sous-loué, cédé et saisi.

2°) Apport à une société

Tout apport à une société sera soumis à l'agrément préalable du BAILLEUR.
En outre, cet apport, pour être opposable au **BAILLEUR**, doit lui être signifié conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil.

REDEVANCE

Le bail est consenti et accepté moyennant une redevance annuelle fixée à.
Ce montant est accepté pour la durée totale du bail.
L'**EMPHYTEOTE** s'oblige à la payer au **BAILLEUR** ou à son fondé de pouvoir chaque année le 31 décembre de chaque année.

PAIEMENT DE LA REDEVANCE

L'**EMPHYTEOTE** a payé ce jour comptant par la comptabilité du notaire soussigné à la caisse de la Recette Municipale de la Commune, ainsi que le reconnaît , Receveur Municipal, intervenant en sa dite qualité.
Receveur nommé ci-dessus, représentée par ????? donne à l'**EMPHYTEOTE** bonne et valable quittance, de la somme ainsi payée.

DONT QUITTANCE

L'**EMPHYTEOTE** devra acquitter toutes les contributions et charges relatives au fonds exploité.

IMPOTS ET TAXES

L'**EMPHYTEOTE** acquittera exactement ses impôts et contributions personnels.
En outre, il acquittera à compter de son entrée en jouissance les charges, taxes et contributions de toute nature auxquels les immeubles loués sont et pourront être assujettis, de manière que le BAILLEUR ne soit ni inquiété ni recherché à ce sujet.

DIAGNOSTICS**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 et pollutions

Un état des risques et pollutions est annexé.

RESILIATION DU BAIL

a) *A la demande de l'EMPHYTEOTE.*

L'**EMPHYTEOTE** pourra demander la résiliation du bail :

- si lui ou l'un des membres de sa famille indispensable au travail du fonds est frappé d'une incapacité de travail grave et permanente ;

- si, par suite de décès, sa famille se trouve privée d'un ou plusieurs de ses membres indispensables au travail du fonds ;

- en cas de destruction, par cas fortuit, d'un bien loué compromettant l'équilibre économique du fonds loué.

Il est précisé que le **EMPHYTEOTE** ne peut se libérer de la redevance ni se soustraire à ses obligations en délaissant le fonds.

b) *A la demande du BAILLEUR*

Le **BAILLEUR** peut demander la résiliation du bail :

- à défaut de paiement à l'échéance de deux termes annuels de redevance, constaté dans les conditions fixées à l'article L 451-5 du Code rural et de la pêche maritime,

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

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

PUBLICITE FONCIERE

Le présent acte est soumis à la formalité fusionnée au service de la publicité foncière compétent.

Il sera perçu au titre de la taxe de publicité

€ x 25 ans = x 0,715% =

Pour la perception de la Contribution de Sécurité Immobilière le montant total des loyers au cours du bail est de DEUX MILLE CINQ CENT CENT EUROS (**2.500,00€**).

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leurs domiciles ou sièges respectifs.

COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au **BAILLEUR**.

FRAIS

Le montant des droits fiscaux et autres frais de ce bail est à la charge de l'**EMPHYTEOTE**, qui s'oblige à leur paiement.

POUVOIRS

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

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 dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégué, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait

l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

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.