

21689908 NA/ATI/
N° Interne : 109448

PROMESSE D'AVENANT
AU BAIL EMPHYTEOTIQUE DU 06 novembre 2018
Par la Commune d'AMBILLY
A la SA D'HLM « LE MONT BLANC »

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

**A ANNEMASSE (Haute-Savoie), 2 place du Clos Fleury, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,
Maître Nathalie ANDRIER, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle "ANDRIER, BARRALIER, MOYNE-PICARD", titulaire d'un Office Notarial à ANNEMASSE, 2, place du Clos Fleury,**

A REÇU le présent acte contenant PROMESSE D'AVENANT A UN 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 de la Haute-Savoie, dont l'adresse est à AMBILLY CEDEX (74111), Département de la Haute Savoie BP 722, 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.

D'UNE PART

La Société dénommée **LE MONT BLANC**, Société Anonyme au capital de 52.000,00 €, dont le siège est à ANNECY (74000), 9 Rue André Fumex BP 263 - Immeuble "Les Cimes" , identifiée au SIREN sous le numéro 310764816 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'ANNECY.

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.

D'AUTRE PART

PRESENCE - REPRESENTATION

- La COMMUNE D'AMBILLY est représentée à l'acte par :

Monsieur Guillaume MATHELIER, Maire de ladite Commune selon un procès-verbal d'élection en date du XXXX visée par la sous-préfecture de SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS (Haute-Savoie) le XXXXX

Et suivant délibération du Conseil Municipal en date du XXXX transmise en sous-préfecture de SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS (74160) XXXX et affichée le même jour.

Une copie de ces délibérations est demeurée annexée aux présentes[ATI1].

- La Société dénommée LE MONT BLANC est représentée à l'acte par Monsieur Nicolas GAUTEUR, Directeur Général de ladite société, nommé dans ses fonctions et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes suivant délibération du Conseil d'Administration en date du 19 octobre 2018.

Une copie de cette délibération et procuration est demeurée annexée aux présentes.

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 promesse de 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.

Préalablement à l'acte objet des présentes, les parties exposent ce qui suit :

EXPOSE

Aux termes d'un acte reçu par Maître Nathalie ANDRIER, notaire à ANNEMASSE, le 06 novembre 2018, dont une copie a été publiée au service de la publicité foncière d'ANNECY, le 23 novembre 2018, volume 2018P, numéro 19352, la commune d'**AMBILLY** a donné à bail emphytéotique à la société dénommée **LE MONT BLANC**, les biens et droits immobiliers ci-après désignés.

Modification du projet immobilier

Initialement, l'**EMPHYTEOTE** avait pour projet que le bail emphytéotique porte sur 24 logements destinés à du locatif social répartis sur deux bâtiments de douze logements chacun, avec un sous-sol commun.

Ce projet a fait l'objet d'un permis de construire délivré par la commune d'AMBILLY le 10 juillet 2017, demeuré ci-annexé.

Les parties souhaitent modifier ce projet immobilier initial afin que l'un des deux bâtiments soit en accession aidée à la propriété via le dispositif de « bail réel solidaire », figurant aux articles L 255-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Ce nouveau projet a fait l'objet d'un permis de construire modificatif délivré par la commune le 24 février 2020, dont une copie est annexée aux présentes.

Conformément à l'article L255-1 du Code de la construction et de l'habitation, la mise en place du dispositif de bail réel solidaire nécessite qu'un organisme foncier solidaire soit propriétaire de l'assise foncière donnée à bail.

Cette opération requiert donc de détacher de l'assise du bail emphytéotique susvisé, l'assiette foncière destinée au bail réel solidaire, et ce afin que la commune d'AMBILLY cède ces parcelles à un organisme foncier solidaire.

En conséquence, ce nouveau projet nécessite une modification du bail emphytéotique ci-après relatée :

Bail emphytéotique du 06 novembre 2018

DESIGNATION

Bien article un

A AMBILLY (HAUTE-SAVOIE) 74100 19 Rue des jardins.
Un terrain

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AD	209	19 RUE DES JARDINS	00 ha 08 a 58 ca

Tels que les **BIENS** existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

DEMOLITION / COPROPRIETE

Il est ici précisé qu'un immeuble élevé sur sous-sol, d'un rez-de-chaussée, d'un premier étage et de combles aménagées avec garage, était édifié sur cette parcelle.

Ces biens ont été démolis par l'**EMPHYTEOTE** ainsi qu'a pu le constater le **BAILLEUR**.

L'immeuble d'habitation démolit faisait l'objet :

1/ d'un état descriptif de division établi aux termes d'un acte reçu par Maître FAVRE notaire à ANNEMASSE le 24 novembre 1992 publié au service de la publicité foncière d'ANNECY le 7 juin 1993, volume 1993P, numéro 6410.

L'état descriptif de division avait été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître FAVRE notaire à ANNEMASSE le 26 mai 2009 publié au service de la publicité foncière de ANNECY le 1er juillet 2009, volume 2009P, numéro 8234.

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 20 juillet 2009 et publiée au service de la publicité foncière le 21 juillet 2009 volume 2009P numéro 9230.

2/ d'un règlement de copropriété a été établi aux termes d'un acte reçu par Maître ANDRIER notaire à ANNEMASSE le 22 juin 1950 publié au service de la publicité foncière de ANNECY le 2 février 1951, volume 1766, numéro 81.

Il est également précisé que la commune **d'AMBILLY**, étant unique copropriétaire des lots susvisés, a requis le conservateur du service de la publicité foncière d'ANNECY de supprimer purement et simplement l'état descriptif de division et règlement de copropriété ainsi que leurs modificatifs, ci-dessus visés.

Bien article deux

A AMBILLY (HAUTE-SAVOIE) 74100 58 Rue du Jura,
Un terrain

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AD	282	15 RUE LOUIS ARMAND	00 ha 00 a 34 ca
AD	402	17 RUE LOUIS ARMAND	00 ha 03 a 61 ca
AD	404	58 RUE DU JURA	00 ha 05 a 51 ca

Total surface : 00 ha 09 a 46 ca

Tel que lesdits biens se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

DEMOLITION

Il est ici précisé qu'une maison à usage d'habitation était édifée sur ces parcelles.

Ce bâtiment a été démoli par l'**EMPHYTEOTE** ainsi qu'a pu le constater le **BAILLEUR**.

Bien article trois

A AMBILLY (HAUTE-SAVOIE) 74100 17 Rue Louis Armand,
Un terrain

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AD	401	17 RUE LOUIS ARMAND	00 ha 00 a 97 ca
AD	403	58 RUE DU JURA	00 ha 01 a 71 ca

Total surface : 00 ha 02 a 68 ca

Tel que lesdits biens se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

DEMOLITION

Une propriété bâtie consistant en un bâtiment à usage de garage, d'une superficie au sol d'environ 150 m² était édifée sur ces parcelles.

Ces bâtiments ont été démolis par l'**EMPHYTEOTE** ainsi qu'a pu le constater le **BAILLEUR**.

CONDITIONS DU BAIL

Ce bail a été consenti pour une durée de **SOIXANTE-CINQ (65) années** entières et consécutives, prenant effet le 06 novembre 2018 pour finir le 06 novembre 2083.

Il a été consenti et accepté moyennant une redevance totale fixée à la somme de **TROIS CENT MILLE EUROS (300.000,00 EUR)** pour la durée totale du bail.

Cette redevance a été payée comptant le jour de la signature dudit bail.

CONDITIONS PARTICULIERES

Les parties ont convenu lors du bail les conditions particulières suivantes :

« 3°/ Pollution des sols

Un diagnostic pollution a été réalisé par l'emphytéote en date du 25 mai 2018.

Celui-ci révélant la présence d'hydrocarbures au-dessus des seuils autorisés sur deux points de sondages autour d'anciennes cuves, un diagnostic complémentaire devra être réalisé afin d'estimer précisément la nécessité et la quantité correspondante d'excavation des terres concernées par ladite pollution.

Il a été convenu entre les parties une prise en charge partagée à 50% telle que prévue en condition particulière 6° ci-dessous. [...]

6° - Démolition des bâtiments existants / désamiantage-dépollution

La SA MONT BLANC s'est engagée à prendre à sa charge les frais de la démolition des bâtiments existants ainsi que le désamiantage et la dépollution jusqu'à 60.000 euros HT.

De convention entre les parties il est prévu que le surplus de ces frais de démolition-désamiantage-dépollution soit pris en charge à hauteur de moitié chacun.

En cas de surcoût, la Commune d'AMBILLY remboursera directement la SA MONT BLANC, après la signature de l'acte, la moitié du surplus des frais sur présentation des factures ou des comptes généraux des entreprises. »

Division cadastrale

Il est ici précisé que les parcelles susvisées ont fait l'objet de la division suivante :

1/ La parcelle originellement cadastrée section AD numéro 209 pour une contenance de 00ha 08ca 58ca doit faire l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division son issues les parcelles suivantes :

- La parcelle section AD 500 pour une contenance de 00ha 08a 99ca.
- La parcelle section AD 501 pour une contenance de 00ha 00a 10ca.

2/ La parcelle originellement cadastrée section AD numéro 282 pour une contenance de 00ha 00ca 34ca doit faire l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division son issues les parcelles suivantes :

- La parcelle section AD 502 pour une contenance de 00ha 00a 24ca.
- La parcelle section AD 503 pour une contenance de 00ha 00a 10ca.

3/ La parcelle originellement cadastrée section AD numéro 402 pour une contenance de 00ha 03ca 61ca doit faire l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division son issues les parcelles suivantes :

- La parcelle section AD 504 pour une contenance de 00ha 00a 37ca.
- La parcelle section AD 505 pour une contenance de 00ha 03a 28ca.

4/ La parcelle originellement cadastrée section AD numéro 404 pour une contenance de 00ha 05ca 51ca doit faire l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division son issues les parcelles suivantes :

- La parcelle section AD 506 pour une contenance de 00ha 00a 54ca.
- La parcelle section AD 507 pour une contenance de 00ha 04a 89ca.

5/ La parcelle originellement cadastrée section AD numéro 401 pour une contenance de 00ha 00ca 94ca doit faire l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division son issues les parcelles suivantes :

- La parcelle section AD 508 pour une contenance de 00ha 00a 88ca.

6/ La parcelle originellement cadastrée section AD numéro 403 pour une contenance de 00ha 00ca 74ca doit faire l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division son issues les parcelles suivantes :

- La parcelle section AD 509 pour une contenance de 00ha 00a 75ca.

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par Monsieur Nicolas CORNIER du cabinet CARRIER géomètre expert à LA-ROCHE-SUR-FORON (74800), le 16 octobre 2020, sous le numéro 754Z.

Ce document d'arpentage ainsi que le plan de division et de bornage sont annexés. Le notaire rédacteur de l'acte authentique requerra la publication de l'ensemble des divisions parcellaires relatives sur l'extrait de plan, y compris celles éventuellement non visées par l'opération immobilière objet des présentes, auprès du service de la publicité foncière compétent, simultanément à la réitération des présentes.

PROMESSE D'AVENANT
AU BAIL EMPHYTEOTIQUE DU 06 novembre 2018

CECI EXPOSE, la commune d'**AMBILLY** s'engage à apporter au bail les modifications suivantes :

I) Modification de l'assise du bail emphytéotique.

Les parties s'engagent de retirer de l'assise du bail les biens et droits immobiliers figurant sous la teinte beige au plan annexé, savoir :

A AMBILLY (HAUTE-SAVOIE) 74100 58 Rue du Jura,
Un terrain

Section	N°	Lieudit	Surface
AD	500	19 RUE DES JARDINS	00 ha 08 a 99 ca
AD	502	15 RUE LOUIS ARMAND	00 ha 00 a 24 ca
AD	505	17 RUE LOUIS ARMAND	00 ha 00 a 37 ca
AD	507	58 RUE DU JURA	00 ha 00 a 54 ca

Total surface : 00 ha 10 a 14 ca

Tel que lesdits biens se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

Par suite, le bail emphytéotique portera uniquement sur les biens et droits immobiliers figurant sous teinte verte au plan annexé, savoir :

A AMBILLY (HAUTE-SAVOIE) 74100 58 Rue du Jura,
Un terrain

Section	N°	Lieudit	Surface
AD	501	19 RUE DES JARDINS	00 ha 00 a 10 ca
AD	503	15 RUE LOUIS ARMAND	00 ha 00 a 10 ca
AD	504	17 RUE LOUIS ARMAND	00 ha 03 a 28 ca
AD	506	58 RUE DU JURA	00 ha 04 a 89 ca
AD	508	17 RUE LOUIS ARMAND	00 ha 00 a 88 ca
AD	509	58 RUE DU JURA	00 ha 00 a 75 ca

Total surface : 00 ha 10 a 00 ca

Tel que lesdits biens se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

II) Modification des conditions particulières :

Les parties s'engagent à modifier les conditions particulières suivantes :

« 3°/ *Pollution des sols* [AC2]

Un diagnostic pollution a été réalisé par l'emphytéote en date du 25 mai 2018.

Celui-ci révélant la présence d'hydrocarbures au-dessus des seuils autorisés sur deux points de sondages autour d'anciennes cuves, un diagnostic complémentaire devra être réalisé afin d'estimer précisément la nécessité et la quantité correspondante d'excavation des terres concernées par ladite pollution.

Il a été convenu entre les parties une prise en charge partagée à 50% telle que prévue en condition particulière 6° ci-dessous. [...]

6° - Démolition des bâtiments existants / désamiantage-dépollution^[AC3]

La SA MONT BLANC s'est engagée à prendre à sa charge les frais de la démolition des bâtiments existants ainsi que le désamiantage et la dépollution jusqu'à 60.000 euros HT.

De convention entre les parties il est prévu que le surplus de ces frais de démolition-désamiantage-dépollution sera pris en charge à hauteur de moitié entre les deux opérations, savoir :

- L'accession sociale devant faire l'objet d'un bail réel solidaire, par le groupement d'intérêt public LA FONCIERE DE HAUTE-SAVOIE,
- Le locatif social, par la commune d'AMBILLY.^[AC4]

En cas de surcoût, la Commune d'AMBILLY remboursera directement la SA MONT BLANC, après la signature de l'acte, la moitié de la moitié du surplus des frais sur présentation des factures ou des comptes généraux des entreprises. »

Il a été convenu avec l'ensemble des parties que la SA MONT BLANC prendra en charge la totalité du surplus des frais de démolition-désamiantage-dépollution.

III) Restitution de la redevance par la commune d'AMBILLY

La commune d'AMBILLY s'engage à restituer à la société dénommée **LE MONT BLANC**, le jour de la réitération authentique des présentes, la redevance totale, d'un montant de **TROIS CENT MILLE EUROS (300.000,00 EUR)**, payée comptant par l'**EMPHYTEOTE**, lors de la signature du bail emphytéotique.^{[AT15][AC6]}

La redevance sera alors d'UN EURO (1,00 EUR) symbolique.

Ce remboursement sera effectué par la comptabilité de l'office notarial dénommé en tête des présentes.

PRISE D'EFFET DE L'AVENANT

L'avenant au bail emphytéotique prendra effet à compter de la réitération authentique des présentes pour une durée de **SOIXANTE-CINQ (65) ANS**.

Toutes les autres clauses, charges et conditions du bail initial du 06 novembre 2018 resteront inchangées.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Les présentes sont soumises à l'accomplissement de conditions suspensives telles qu'indiquées ci-après.

La non réalisation d'une seule de ces conditions entraîne la caducité des présentes, réputées alors n'avoir jamais existé.

Conformément aux dispositions de l'article 1304-6 du Code civil, à partir de cet accomplissement les obligations contractées produisent leurs effets.

Toute condition suspensive est réputée accomplie, lorsque sa réalisation est empêchée par la partie qui y avait intérêt.

Durant cette période, la partie en faveur de laquelle est stipulée exclusivement une condition suspensive est libre d'y renoncer. Dans ce cas, cette renonciation doit intervenir par courrier recommandé adressé au notaire dans le délai prévu pour sa réalisation.

CONDITIONS SUSPENSIVES PARTICULIERES

Ainsi qu'il est exposé ci-dessus, les parties souhaitent que l'assise foncière détachée du bail emphytéotique soit en accession aidée à la propriété via le dispositif de « bail réel solidaire ».

Cette opération nécessite que le bailleur aux présentes, cède les parcelles détachées à un organisme foncier solidaire dénommé « LA FONCIERE DE HAUTE-SAVOIE ».

Par la suite, l'organisme foncier solidaire donnera à bail réel solidaire au profit de l'**EMPHYTEOTE** aux présentes, l'assise foncière détachée du bail emphytéotique.

En conséquence, **la réalisation des présentes est soumise aux conditions suspensives concomitantes suivantes :**

1- Réitération de la promesse de vente entre la commune d'AMBILLY et LA FONCIERE DE HAUTE-SAVOIE :

La réalisation des présentes est soumise à la réitération de la promesse de vente en date de ce jour, entre la commune d'AMBILLY et LA FONCIERE DE HAUTE-SAVOIE.

Cette vente est indispensable à l'opération d'accession sociale envisagée.

Il est convenu entre les **PARTIES** que si la vente du bien n'est pas conclue, les présentes seront considérées comme caduques.

2- Réitération de la promesse de bail réel solidaire entre LA FONCIERE DE HAUTE-SAVOIE et la société dénommée LE MONT BLANC :

La réalisation des présentes est soumise à la réitération de la promesse de bail réel solidaire en date de ce jour, entre LA FONCIERE DE HAUTE-SAVOIE et la société dénommée LE MONT BLANC.

Ce bail réel solidaire est indispensable à l'opération d'accession sociale envisagée.

Il est convenu entre les **PARTIES** que si le bail réel solidaire n'est pas conclu, les présentes seront considérées comme caduques.

3- Pré-commercialisation d'au moins SIX (6) logements par l'EMPHYTEOTE :

L'opération d'accession sociale portera sur un bâtiment de 12 logements en bail réel solidaire.

La promesse de vente entre la commune d'AMBILLY et LA FONCIERE DE HAUTE-SAVOIE, ainsi que la promesse de bail réel solidaire entre LA FONCIERE DE HAUTE-SAVOIE et la société dénommée LE MONT BLANC, sont sous la condition suspensive de pré commercialisation d'au moins SIX (6) logement en bail réel solidaire par l'EMPHYTEOTE aux présentes.

En conséquence, les présentes sont également sous la condition suspensive de pré commercialisation d'au moins SIX (6) logement en bail réel solidaire par l'EMPHYTEOTE aux présentes.

La condition suspensive sera réalisée en cas d'obtention d'au moins SIX (6) contrats de réservation par l'**EMPHYTEOTE** au plus tard dans **les DOUZE (12) MOIS des présentes.**

L'obtention ou la non-obtention de ces contrats de réservation devra être notifiée par l'**EMPHYTEOTE** au bailleur.

A défaut de cette notification, le bailleur aura la faculté de mettre l'emphytéote en demeure de lui justifier sous huitaine de la réalisation ou de la défaillance de cette condition.

Cette demande devra être faite par lettre recommandée avec avis de réception à son adresse, avec une copie en lettre simple pour le notaire.

Passé ce délai de huit jours sans que l'emphytéote ait apporté les justificatifs, la condition sera censée défaillie et les présentes seront donc caduques de plein droit.

REITERATION AUTHENTIQUE

En cas de réalisation des conditions suspensives stipulées aux présentes, la signature de l'acte authentique de l'avenant au bail emphytéotique aura lieu au plus tard le dans **les DOUZE (12) MOIS des présentes** par le ministère de Maître Nathalie ANDRIER notaire soussignée.

Il est précisé que les conditions suspensives devront être levées dans le délai de réalisation des présentes sauf à tenir compte de délais et procédures spécifiques convenus entre les **PARTIES**.

Ce délai sera automatiquement prorogé jusqu'à réception des pièces administratives nécessaires à la perfection de l'acte authentique, et sans que la liste qui suit soit limitative : renonciation expresse ou tacite à un droit de préemption, notes d'urbanisme, certificats d'urbanisme, arrêtés d'alignement, état hypothécaire en cours de validité, cadastre modèle « 1 », répertoire civil.

La date d'expiration de ce délai, ou de sa prorogation n'est pas extinctive mais constitutive du point de départ de la période à partir de laquelle l'une des **PARTIES** pourra obliger l'autre à s'exécuter.

En conséquence, si l'une des **PARTIES** vient à refuser de signer l'acte authentique de vente, l'autre pourra saisir le Tribunal compétent dans le délai d'un mois de la constatation de refus (mise en demeure non suivie d'effet, procès-verbal de non-comparution...) afin de faire constater la vente par décision de Justice, la partie défaillante supportant les frais de justice.

Si le défaut de réitération à la date prévue de réalisation dûment constaté provient de la défaillance de **L'EMPHYTEOTE**, le **BAILLEUR** pourra toujours renoncer à poursuivre l'exécution des présentes en informant **L'EMPHYTEOTE** de sa renonciation par lettre recommandée avec accusé de réception, ce dernier faisant foi, ou par exploit d'huissier. Les **PARTIES** seront alors libérées de plein droit de tout engagement sauf à tenir compte de la responsabilité de **L'EMPHYTEOTE** par la faute duquel le contrat n'a pu être exécuté, avec les conséquences financières y attachées.

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.

PROVISION SUR LES FRAIS DE LA VENTE

L'EMPHYTEOTE paiera tous les frais, droits, honoraires s'il y a lieu et émoluments de l'acte authentique à régulariser et de ses suites.

L'EMPHYTEOTE verse ce jour, au compte de l'office notarial dénommé en tête des présentes la somme de **CINQ CENT EUROS (500,00 EUR)**.

Cette somme correspond :

- A concurrence de la somme de DEUX CENT CINQUANTE EUROS (250,00 EUR) à une provision sur frais, somme qui viendra en déduction des frais attachés à la réalisation de cet acte. **L'EMPHYTEOTE** autorise d'ores et déjà l'office notarial à effectuer sur cette somme tous prélèvements rendus nécessaires pour les frais de recherche, correspondance, demande pièces, documents, en ce compris le droit fixe d'enregistrement des présentes versé au Trésor Public (125 EUR).

- A concurrence de la somme de DEUX CENT CINQUANTE EUROS (250,00 EUR) au montant des honoraires toutes taxes comprises de l'intervention du rédacteur, ce qui est expressément accepté par l'**EMPHYTEOTE**, le tout conformément au décret n°2016-230 du 26 février 2016 et ses textes modificateurs portant fixation des tarifs des notaires, codifié sous les articles L444-1 alinéa 3 et suivants du code de commerce.

En cas de rétractation de l'**EMPHYTEOTE**, si ce dernier bénéficie de ce droit, la totalité des sommes versées lui seront restituées à l'exception du droit fixe susvisé de 125 EUR.

Toutefois, en cas de non réitération par acte authentique du présent avant contrat par défaillance de l'**EMPHYTEOTE**, sauf s'il s'agit de l'exercice du droit de rétractation, la somme de 500 EUR versée demeurera intégralement et forfaitairement acquise au Notaire rédacteur, ainsi expressément accepté par l'**EMPHYTEOTE**, conformément à l'article 444-1 alinéa 3 du code de commerce susvisé, au titre de la rédaction des présentes

PAIEMENT SUR ETAT - PUBLICITE FONCIERE - INFORMATION

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

Les parties 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. Il déclare avoir été informé par le notaire soussigné que la publication d'une promesse de vente au service de la publicité foncière a pour effet de la rendre opposable aux tiers que s'il s'agit d'une promesse de vente synallagmatique, la publication d'une promesse unilatérale n'a que pour effet d'informer les tiers de l'existence de la promesse sans pour autant rendre l'acte opposable. En conséquence, seule la publication d'une promesse synallagmatique s'oppose à la régularisation de la vente au profit d'un autre acquéreur.

Il est précisé que les présentes n'opèrent pas de transfert de propriété au sens de l'article 28 du décret numéro 55-22 du 4 janvier 1955, leur publication n'est donc pas obligatoire.

En outre, les parties entendent utiliser la possibilité qui est réservée par l'alinéa deux de l'article 1196 du Code civil pour différer le transfert de propriété à la date de la signature de l'acte authentique de vente.

POUVOIRS

Les parties confèrent à tout cleric de l'office notarial dénommé en tête des présentes, ainsi qu'à ceux le cas échéant du notaire en participation ou en concours, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, tous pouvoirs nécessaires à l'effet :

- de signer toutes demandes de pièces, demandes de renseignements, et lettres de purge de droit de préemption préalables à la vente ;
- de dresser et signer tous actes qui se révéleraient nécessaires en vue de l'accomplissement des formalités de publicité foncière des présentes dans l'éventualité où l'une des parties demanderait la publication du présent acte au service de la publicité foncière, d'effectuer toutes précisions pour mettre les présentes en conformité avec la réglementation sur la publicité foncière.

ELECTION DE DOMICILE

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

FRAIS

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

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi, et qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations connues de l'une dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées.

Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

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 : Etude de Maîtres ANDRIER, BARRALIER et MOYNE-PICARD, Notaires associés à ANNEMASSE (Haute Savoie), 2 place du Clos Fleury
Téléphone : 04.50.95.05.10 Télécopie : 04.50.87.08.16 Courriel : scp.andrier@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.

DONT ACTE sans renvoi

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

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

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

PROJET