

GIE ARVE MultiEnergie

Station Multi Energie de Vougy (74)



Dossier de Demande d'Autorisation Environnementale

**Maitrise Foncière
Annexe 8**

Station Multi Energie

74130 - VOUGY

Vous trouverez dans cette annexe 8 trois (3) documents démontrant la maîtrise foncières des parcelles concernées par la société MARIDIS, qui fait partie de la société LSBN, membre du groupement GIE ARVE MULTIENERGIE qui est l'exploitant porteur du dossier

100797902
PHD/AD/

VENTE
BRAIZAT Raymond & PELLIER Catherine née BRAIZAT / SAS MARIDIS

**L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS,
LE SIX JANVIER**

**A BONNEVILLE (Haute Savoie), « Le Conti », 300, Quai du Parquet, au
siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Aude DELUERMOZ, Notaire Associé de la « Société Civile
Professionnelle Philippe DELUERMOZ , Régine SUBLET, Aude DELUERMOZ,
Notaires Associés », titulaire d'un Office Notarial à BONNEVILLE, 300, Quai du
Parquet,**

**Avec la participation de Maître Luc GUIVARC'H, notaire à CLUSES
(74300) 13 Avenue de la Libération, assistant le vendeur,
Ici présent**

**A RECU LA PRESENTE VENTE à la requête des parties ci-après
identifiées.**

Cet acte comprend deux parties pour répondre aux exigences de la publicité
foncière, néanmoins l'ensemble de l'acte et de ses annexes forme un contrat
indissociable et unique.

La première partie dite "partie normalisée" constitue le document
hypothécaire normalisé et contient toutes les énonciations nécessaires tant à la
publication au fichier immobilier qu'à la détermination de l'assiette et au contrôle du
calcul de tous impôts, droits et taxes.

La seconde partie dite "partie développée" comporte des informations,
dispositions et conventions sans incidence sur le fichier immobilier.

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

Monsieur Raymond Claude **BRAIZAT**, retraité, demeurant à TANINGES (74440) 219 rue des Corsins.

Né à ANNEMASSE (74100) le 23 juillet 1929.

Veuf de Madame Simone Louise **CALLIER** et non remarié.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Vendeur de l'usufruit et intervenant aux présentes pour consentir à la vente en vertu de l'article 924-4 du Code civil, en sa qualité de donateur.

Madame Catherine Chantal **BRAIZAT**, salariée, épouse de Monsieur Yannick Jean Paul **PELLIER**, demeurant à THYEZ (74300) 55 chemin de la Fruitière.

Née à SCIONZIER (74950) le 22 août 1962.

Mariée à la mairie de VOUGY (74130) le 29 janvier 1983 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Jean Claude PIPET, notaire à CLUSES (74300), le 3 novembre 1982.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Vendeur de la nue-propriété.

ACQUEREUR

La Société dénommée **MARIDIS**, Société par actions simplifiée au capital de [REDACTED], dont le siège est à MARIGNIER (74970), 40 rue Les Clus, identifiée au SIREN sous le numéro 428177851 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ANNECY.

INTERVENANT

Madame Nicole Michèle **BRAIZAT**, retraitée, épouse de Monsieur Simon Joseph **GAVET**, demeurant à TANINGES (74440) 1321 route de Samoens.

Née à BONNEVILLE (74130) le 17 mars 1954.

Mariée à la mairie de TANINGES (74440) le 29 avril 2011 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Intervenant aux présentes pour consentir à la vente en vertu de l'article 924-4 du Code civil, en sa qualité de présomptive héritière de Monsieur Raymond BRAIZAT.

QUOTITES ACQUISES

La société dénommée MARIDIS acquiert la pleine propriété des **BIENS** objet de la vente.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Raymond BRAIZAT, est présent à l'acte.

- Madame Catherine BRAIZAT, est présente à l'acte.

- La Société dénommée MARIDIS est représentée à l'acte par Monsieur Boris GONNACHON, agissant en sa qualité de Président de ladite société, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes tant en vertu de la loi que des statuts.

-Madame Nicole GAVET, est présente à l'acte.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes et elles déclarent notamment :

- Que leurs caractéristiques indiquées en tête des présentes telles que nationalité, domicile, siège, état civil, capital, numéro d'immatriculation, sont exactes.
- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises.
- Qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement ou seulement conjointement, du passif social, ce délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20-20120912).
- Qu'elles ne sont concernées :
 - Par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes.
 - Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement, sauf là aussi ce qui peut être spécifié aux présentes.
 - Et pour l'acquéreur spécialement qu'il n'est, ni à titre personnel, ni en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.
- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes morales par aucune demande en nullité ou dissolution.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

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

Concernant Monsieur Raymond BRAIZAT

- Extrait d'acte de naissance.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant Madame Catherine BRAIZAT

- Extrait d'acte de naissance.
- Extrait d'acte de mariage.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant la société MARIDIS

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.

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

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**VENDEUR**" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les vendeurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les acquéreurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Les mots "**LES PARTIES**" désignent ensemble le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**.
- Le mot "**IMMEUBLE**", "**BIENS**" ou "**BIEN**" désignera les immeubles.
- Les mots "**biens mobiliers**" ou "**meubles**", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans les immeubles et vendus avec ceux-ci.
- Le mot "annexe" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte. Il est précisé que les pièces mentionnées comme étant annexées sont des copies numérisées.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le **VENDEUR** vend pour sa totalité en pleine propriété à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, le **BIEN** dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN

→ Immeuble article un

DESIGNATION

A VOUGY (HAUTE-SAVOIE) 74130 1612 Route du Mont-Blanc

Un ensemble immobilier comprenant, savoir:

1°) Un immeuble à usage mixte commercial et d'habitation comprenant:

-Au sous-sol: un garage, trois caves, une chaufferie

-Au rez-de-chaussée: murs commerciaux d'une station-service, à usage de magasin et bureau, avec installation sanitaire,

-Au premier étage: un appartement comprenant deux chambres, une salle de séjour, une cuisine, une salle de bains, WC

-Au deuxième étage: un appartement comprenant: trois chambres, une salle de séjour, une cuisine, une salle de bains, WC

2°) - Une plate-forme anciennement à usage de station-service avec station de lavage hors service

- Et un bâtiment à usage d'atelier, construit en 1958,

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	1589	LA TOUR DE L ILE	00 ha 33 a 00 ca
B	1592	LA TOUR DE L ILE	00 ha 04 a 22 ca

B	1593	LA TOUR DE L ILE	00 ha 04 a 84 ca
---	------	------------------	------------------

Total surface : 00 ha 42 a 06 ca

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

Le **VENDEUR** précise que tous les éléments de l'activité de station-service : pompes, cuves, tuyauterie, etc (...) ont été retirés lors de la cessation de ladite activité, survenue en 2007, à l'exception des différentes cuves qui ne concernaient par l'exploitation par la société PELLIER YANNICK.

Le **VENDEUR** déclare qu'il s'agit de :

-la cuve à fuel de la station de lavage dont l'emplacement est matérialisé par un carré orange sur le plan ci-annexé extrait du diagnostic de la qualité environnementale des sols de janvier 2022 établi par la société AMETEN également annexé aux présentes en son intégralité,

-la cuve à fuel du bâtiment dont l'emplacement est matérialisé par un carré rouge sur le plan ci-annexé extrait du diagnostic de la qualité environnementale des sols de janvier 2022 établi par la société AMETEN susvisé,

-la cuve à carburant (fuel ou gasoil) qui avait été installée avant 1978 et qui est vide depuis plusieurs décennies (une dalle a même été édifée au-dessus supportant un ancien garage). Cette cuve se situe sous la dalle devant le bâtiment le plus à l'est de la propriété côté VOUGY. Une copie du plan matérialisant l'emplacement approximatif de cette cuve sous carré rouge est annexée.

Le **VENDEUR** déclare que les cuves à fuel de la station de lavage hors service et du bâtiment sus-énoncées sont vides.

L'**ACQUEREUR** déclare être parfaitement informé de l'existence de ces cuves.

Demeurent également annexées aux présentes diverses factures liées à la cessation de l'activité de station-service, dont :

*La facture relative à l'extraction de trois cuves d'hydrocarbures datée d'avril 2007 (entreprise MARJOLLET Maurice SARL) ;

*Le rapport d'intervention d'avril 2007 relatif au démontage, nettoyage et dégazage de trois cuve d'hydrocarbures (2 × 20 000 litres et 1 × 15 000 litres).

*La facture relative au démontage des plateaux sur cuve, nettoyage des cuves, dégazage des cuves datée d'avril 2007 (société Lyonnaise d'intervention rapide) ;

*L'attestation de destruction de 4 cuves d'hydrocarbures datée de juillet 2007 (entreprise S.D.V),

*L'attestation de destruction d'une cuve sans plomb 95 et de la tuyauterie correspondante datée de septembre 2007 (entreprise S.D.V),

*La facture relative à la démolition des socles de pompes à essence datée d'avril 2008 (entreprise de maçonnerie BRAIZAT Paul)

*La facture relative à la réfection de l'enrobé sur béton datée de mai 2008 (entreprise EIFFAGE Travaux Publics)

Ainsi convenu à l'avant-contrat, l'**ACQUEREUR** prend le **BIEN** en l'état, y compris avec les encombrants (et notamment le coffre-fort).

Un extrait de plan cadastral est annexé.

→ Immeuble article deux

DESIGNATION

A MARNAZ (HAUTE-SAVOIE) 74460 Lieu-dit Chaperon.

Une parcelle en nature de terre

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	2587	CHAPERON	00 ha 06 a 07 ca

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Précision étant ici faite que cette parcelle est concernée par le tracé d'un « réseau de chauffage urbain » et le réseau communal d'eaux usées, ainsi qu'il résulte du plan demeuré ci-annexé (travaux à réaliser par DALKIA et CECCON) ; l'**ACQUEREUR** reconnaît en avoir été parfaitement informé dès la signature de l'avant-contrat et avoir été contacté directement par la société DALKIA.

L'**ACQUEREUR** déclare en faire son affaire personnelle par la suite.

EFFET RELATIF

- EN CE QUI CONCERNE L'IMMEUBLE ARTICLE UN -

Du chef de Madame Catherine PELLIER

Donation-partage suivant acte reçu par Maître Jean-Claude PIPET notaire à CLUSES le 30 décembre 1992, publié au service de la publicité foncière de BONNEVILLE le 26 février 1993, volume 1993P, numéro 1778.

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 18 mai 1993 et publiée au service de la publicité foncière de BONNEVILLE, le 19 mai 1993 volume 1993P numéro 4136.

Donation-partage complémentaire suivant acte reçu par Maître Luc GUIVARC'H notaire à CLUSES le 22 juillet 2004, publié au service de la publicité foncière de BONNEVILLE le 19 septembre 2004, volume 2004P, numéro 8962.

Observation ici faite que Madame Simone Louise CALLIER épouse de Monsieur Raymond Claude BRAIZAT est décédée à TANINGES (Haute-Savoie) le 30 décembre 2017. Par suite de la clause de réversion d'usufruit stipulées dans les deux donation-partage susvisées, Monsieur Raymond BRAIZAT est devenu seul titulaire de l'usufruit du bien objet des présentes.

Du chef de Monsieur Raymond BRAIZAT

**Parcelle B 1589 (ex B 767) :* Acquisition suivant acte reçu par Maître Pierre MUGNIER notaire à BONNEVILLE le 23 mai 1957, publié au service de la publicité foncière de BONNEVILLE le 6 août 1957, volume 1399, numéro 17.

**Parcelle B 1592 et 1593 (ex B 768) :* Acquisition suivant acte reçu par Maître Pierre MUGNIER notaire à BONNEVILLE le 1er avril 1958, publié au service de la publicité foncière de BONNEVILLE le 21 avril 1958, volume 1435, numéro 40.

- EN CE QUI CONCERNE L'IMMEUBLE ARTICLE DEUX -

Du chef de Madame Catherine PELLIER

Donation partage suivant acte reçu par Maître Jean-Claude PIPET notaire à CLUSES le 30 décembre 1992, publié au service de la publicité foncière de BONNEVILLE le 26 février 1993, volume 1993P, numéro 1778.

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 18 mai 1993 et publiée au service de la publicité foncière de BONNEVILLE, le 19 mai 1993 volume 1993P numéro 4136.

Donation partage complémentaire suivant acte reçu par Maître Luc GUIVARC'H notaire à CLUSES le 22 juillet 2004, publié au service de la publicité foncière de BONNEVILLE le 19 septembre 2004, volume 2004P, numéro 8962.

Observation ici faite que Madame Simone Louise CALLIER épouse de Monsieur Raymond Claude BRAIZAT est décédée à TANINGES (Haute-Savoie) le 30 décembre 2017. Par suite de la clause de réversion d'usufruit stipulées dans les deux donation-partage susvisées, Monsieur Raymond BRAIZAT est devenu seul titulaire de l'usufruit du bien objet des présentes.

Du chef de Monsieur Raymond BRAIZAT

Acquisition suivant acte reçu par Maître Jean-Claude PIPET notaire à CLUSES le 5 février 1976, publié au service de la publicité foncière de BONNEVILLE le 27 février 1976, volume 3678, numéro 17.

RENONCIATION ET GARANTIE DU DONATEUR

Aux présentes, et à l'instant, est intervenu Monsieur Raymond BRAIZAT, ci-dessus nommé, qualifié et domicilié, qui, connaissance prise des présentes, déclare, conformément aux dispositions de l'article 924-4 deuxième alinéa du Code civil, consentir à cette vente, et par suite :

- Renoncer irrévocablement à toutes les charges et conditions qui ont pu être imposées à Madame Catherine PELLIER née BRAIZAT dans les actes de donation-partage reçu par Maître Jean-Claude PIPET, notaire à CLUSES le 30 décembre 1992 et reçu par Maître Luc GUIVARC'H, notaire à CLUSES le 22 juillet 2004 susvisés au paragraphe « effet relatif », en ce qui concerne les **BIENS** objets des présentes, à savoir :
 - l'interdiction d'aliéner et d'hypothéquer,
 - le droit de retour conventionnel permis par les articles 951 et 952 du Code civil,
 - l'action révocatoire dont les éléments constitutifs sont énoncés aux articles 953 et suivants du Code civil.
- Garantir à cet effet l'**ACQUEREUR** contre tous troubles et risques d'éviction.
- Attester avoir pour héritier réservataire Madame Nicole BRAIZAT épouse GAVET et Madame Catherine BRAIZAT épouse PELLIER.

CONSETEMENT A ALIENATION

Aux présentes, et à l'instant, est intervenue Madame Nicole BRAIZAT épouse GAVET ci-dessus nommée, qualifiée et domiciliée, laquelle, après avoir pris connaissance de la présente vente, déclare y consentir purement et simplement, dans les termes de l'article 924-4, deuxième alinéa du Code Civil, afin que l'action en réduction ou revendication instituée par le premier alinéa du même article ne puisse être exercée contre l'**ACQUEREUR** et ses ayants-droit et que celui-ci obtienne la propriété incommutable desdits biens, ceci à la condition expresse que l'ensemble des héritiers y ait renoncé.

CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT

Les charges et conditions ne donnant pas lieu à taxation figurent en partie développée de l'acte.

Les frais de la vente et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge exclusive de l'**ACQUEREUR** qui s'y oblige.

PROPRIETE - JOUISSANCE

L'**ACQUEREUR** est propriétaire du **BIEN** à compter de ce jour.

Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les parties déclarant que le **BIEN** est entièrement libre de location ou occupation et encombrements quelconques.

PRIX

La vente est conclue moyennant le prix de [REDACTED]

PAIEMENT DU PRIX

L'**ACQUEREUR** a payé le prix comptant ce jour ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'office notarial dénommé en tête des présentes au **VENDEUR**, qui le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE**DECLARATION D'ORIGINE DES FONDS**

L'**ACQUEREUR** déclare que la somme ci-dessus payée de [REDACTED] provient de fonds empruntés à cet effet suivant deux actes reçus par le notaire soussigné, ce jour, un instant avant les présentes :

1°) Auprès de la Banque Populaire Auvergne Rhône-Alpes dont le siège social est à LYON (69003) 4 Boulevard Eugène Deruelle, ci-après dénommé **PRETEUR**, pour un montant de [REDACTED] provenant du prêt suivant :

Prêt Equipement Standard n° 06041397 d'un montant de [REDACTED], remboursable en 180 mois, au taux de 3,800%.

Le paiement de la première échéance aura lieu le 2 février 2023 et celui de la dernière échéance le 2 janvier 2038.

Date de péremption de l'inscription : DEUX JANVIER DEUX MIL TRENTE-NEUF.

2°) Auprès du Crédit Coopératif dont le siège social est à NANTERRE Cedex (92024) 12 Boulevard Pesaro, ci-après dénommé **PRETEUR**, pour un montant de T [REDACTED] provenant du prêt suivant :

Prêt EQPT CLASSIQ TF ECH CST d'un montant global de [REDACTED], remboursable en 180 mois, au taux de 3,940%.

Le paiement de la première échéance aura lieu le 2 février 2023 et celui de la dernière échéance le 2 janvier 2038.

Date de péremption de l'inscription : DEUX JANVIER DEUX MIL TRENTE-NEUF.

PRET ORIGINE DES FONDS - HYPOTHEQUE LEGALE SPECIALE DU PRETEUR DE DENIERS

Aux termes des deux actes de prêt susvisés, l'**ACQUEREUR** s'est engagé :

- auprès de la Banque Populaire Auvergne Rhône-Alpes, **PRETEUR** susnommé, à employer la somme de [REDACTED] provenant du prêt au paiement à due concurrence du prix ci-dessus stipulé.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir effectué le paiement ci-dessus à due concurrence de la somme de [REDACTED] lui provenant de ce prêt. Il fait cette déclaration pour constater l'origine des fonds conformément à l'engagement qu'il a pris ci-dessus envers le **PRETEUR**.

- auprès du Crédit Coopératif, **PRETEUR** susnommé, à employer la somme de [REDACTED] provenant du prêt au paiement à due concurrence du prix ci-dessus stipulé.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir effectué le paiement ci-dessus à due concurrence de la somme de [REDACTED] lui provenant de ce prêt. Il fait cette déclaration pour constater l'origine des fonds conformément à l'engagement qu'il a pris ci-dessus envers le **PRETEUR**.

Par suite des stipulations et déclarations respectivement contenues dans les actes de prêt précités et dans le présent acte de vente, tous trois passés en la forme authentique, la Banque Populaire Auvergne Rhône-Alpes et le Crédit Coopératif, **PRETEUR** susnommés, se trouvent investis par l'article 2402 2° du Code civil, lequel garantit le principal du prêt, les intérêts dont il est productif et ses accessoires.

L'hypothèque bénéficiant au **PRETEUR** sera conservée par l'inscription qui sera prise à son profit.

L'inscription sera requise pour une durée qui cessera d'avoir effet faute d'avoir été renouvelée en temps utile, à l'expiration d'un délai d'une année à partir de la date de la dernière échéance de l'obligation garantie.

DESISTEMENT DE L'HYPOTHEQUE LEGALE SPECIALE DU VENDEUR ET DE L'ACTION RESOLUTOIRE

Par suite du paiement ci-dessus effectué, le **VENDEUR** se désiste de tous droits d'hypothèque légale spéciale du vendeur et action résolutoire, même en ce qui concerne les charges pouvant résulter du présent contrat, et ce pour quelque cause que ce soit.

REPARTITION DU PRIX ENTRE USUFRUITIER ET NU-PROPRIETAIRE

Le prix de vente est réparti comme suit :

- en ce qui concerne le vendeur de l'usufruit : [REDACTED]
- en ce qui concerne le vendeur de la nue-propiété [REDACTED]

La répartition du prix entre les vendeurs pouvant se faire soit selon la valeur fiscale de l'usufruit, soit selon la valeur économique de celui-ci, les parties ont entendu dès avant ce jour, renseignées par le notaire, effectuer cette répartition selon le barème fiscal de l'article 669 du Code Général des impôts, pour arriver au résultat ci-dessus.

Conformément à l'article 621 du Code civil, les vendeurs entendent répartir le prix entre eux selon la valeur fiscale de l'usufruit et renoncent à reporter l'usufruit sur le prix ou à remployer ce dernier pour une acquisition en démembrement.

PUBLICATION

L'acte sera publié au service de la publicité foncière de BONNEVILLE.

DECLARATIONS FISCALES

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

→ Monsieur Raymond BRAIZAT

En ce qui concerne l'immeuble article un (B 1589-1592-1593)

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Pierre MUGNIER, notaire à BONNEVILLE le 23 mai 1957 pour une valeur de [REDACTED]

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de BONNEVILLE, le 6 août 1957 volume 1399, numéro 17.

Acquisition suivant acte reçu par Maître Pierre MUGNIER, notaire à BONNEVILLE le 1er avril 1958 pour une valeur de [REDACTED]

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de BONNEVILLE, le 21 avril 1958 volume 1435, numéro 40.

Exonération de l'impôt sur les plus-values immobilières en vertu de l'article 150 VC I du Code général des impôts.

Cet immeuble bénéficie de l'exonération de l'impôt sur les plus-values compte tenu de sa durée de détention dans le patrimoine du **VENDEUR** et du mode de calcul fixé par l'article 150 VC I du Code général des impôts.

Le notaire soussigné est dispensé de déposer l'imprimé 2048-IMM-SD, le bien étant détenu depuis plus de trente ans.

En ce qui concerne l'immeuble article deux (A 2587) :

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Jean-Claude PIPET, notaire à CLUSES le 5 février 1976 pour une valeur de [REDACTED]

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de BONNEVILLE, le 27 février 1976 volume 3678, numéro 17.

Exonération de l'impôt sur les plus-values immobilières en vertu de l'article 150 VC I du Code général des impôts.

Cet immeuble bénéficie de l'exonération de l'impôt sur les plus-values compte tenu de sa durée de détention dans le patrimoine du **VENDEUR** et du mode de calcul fixé par l'article 150 VC I du Code général des impôts.

➔ Madame Catherine PELLIER

En ce qui concerne l'ensemble des immeubles

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** :

Donation-partage suivant acte reçu par Maître Jean-Claude PIPET, notaire à CLUSES le 30 décembre 1992 pour une valeur de [REDACTED]

[REDACTED] concernant les parcelles sises sur la commune de Vougy et une valeur de [REDACTED] concernant la parcelle sise sur la commune de Marnaz.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de BONNEVILLE, le 26 février 1993 volume 1993P, numéro 1778.

Exonération de l'impôt sur les plus-values immobilières en vertu de l'article 150 VC I du Code général des impôts.

Cet immeuble bénéficie de l'exonération de l'impôt sur les plus-values compte tenu de sa durée de détention dans le patrimoine du **VENDEUR** et du mode de calcul fixé par l'article 150 VC I du Code général des impôts.

Le notaire soussigné est dispensé de déposer l'imprimé 2048-IMM-SD, le bien étant détenu depuis plus de trente ans.

Donation-partage complémentaire suivant acte reçu par Maître Luc GUIVARCH, notaire à CLUSES le 22 juillet 2004 pour une valeur [REDACTED]

[REDACTED] concernant les parcelles sises sur la commune de Vougy et une valeur [REDACTED] concernant la parcelle sise sur la commune de Marnaz.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de BONNEVILLE, le 19 septembre 2004 volume 2004P, numéro 8962.

Régime des plus-values immobilières en vertu des articles 150 U à 150 VG du Code général des impôts

Le **VENDEUR** donne dès à présent pouvoir au notaire à l'effet de prélever sur le disponible du prix le montant exigible de l'impôt sur la plus-value déterminé sur l'imprimé 2048-IMM-SD pour le verser au trésor public.

Il reconnaît en outre avoir été averti par le notaire des différents cas d'exonération en la matière et des conditions pour en bénéficier.

DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, et s'engage à signaler au centre tout changement d'adresse.

Quant au centre des finances publiques du **VENDEUR** :

Monsieur Raymond BRAIZAT dépend actuellement du centre des finances publiques de BONNEVILLE - 10 rue du Manet - 74130 BONNEVILLE.

Madame Catherine PELLIER dépend actuellement du centre des finances publiques de BONNEVILLE – 10 rue du Manet - 74130 BONNEVILLE.

OBLIGATION DECLARATIVE

Le montant net imposable de la plus-value immobilière visée aux articles 150 U à 150 UD du Code général des impôts doit être porté dans la déclaration de revenus numéro 2042.

Tout manquement à cette obligation déclarative donne lieu à l'application d'une amende égale à 5 % des sommes non déclarées, sans que l'amende encourue puisse être inférieure à [REDACTED] ni supérieure à [REDACTED].

IMPOT SUR LA MUTATION

Le **VENDEUR** n'a pas effectué l'acquisition en qualité de personne assujettie au sens de l'article 256 du Code général des impôts et déclare ne pas avoir cette qualité à ce jour, seul l'**ACQUEREUR** déclare avoir la qualité d'assujetti.

L'**ACQUEREUR**, assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256-A du Code général des impôts, s'engage à effectuer les travaux conduisant à la production d'un immeuble neuf au sens du 2° du 2 du I de l'article 257 du même Code, et ce dans le délai de quatre années et à en justifier dans le mois de l'achèvement.

Les travaux ayant pour effet de rendre l'immeuble dans sa totalité à l'état neuf ont l'objet et la consistance suivants : **démolition de l'existant et construction d'une aire de fournitures d'énergies (station-service, station de lavage) et d'équipements techniques.**

L'ACQUEREUR déclare à ce titre faire son affaire personnelle de l'obtention du permis de construire afférent valant autorisation de démolition et des délais de recours/retrait postérieurs à sa délivrance.

La demande de prorogation du délai, si elle est nécessaire, doit être formulée au plus tard dans le mois qui suit l'expiration du délai précédemment imparti. Elle est adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception, elle doit être motivée et préciser la consistance des travaux prévus dans l'engagement primitif sur lesquels porte la prorogation demandée ainsi que le montant des droits dont l'exonération est subordonnée à leur exécution.

L'**ACQUEREUR** devra justifier de l'achèvement des travaux au moyen d'une déclaration spéciale à déposer au service des impôts dans le mois de celui-ci.

Si l'engagement n'est pas respecté à son échéance, l'**ACQUEREUR** sera redevable des droits dont il a été dispensé ainsi que de l'intérêt de retard.

L'**ACQUEREUR** pourra toutefois substituer par acte notarié à son engagement de construire l'engagement de revendre prévu à l'article 1115 du Code général des Impôts, la revente devant avoir alors lieu dans les cinq années des présentes.

Les présentes sont exonérées du droit proportionnel d'enregistrement, ainsi que prévu au I du A de l'article 1594-0 G du Code général des impôts. Elles sont soumises au droit fixe d'enregistrement aux termes de l'article 691 bis du Code général des impôts.

DROIT D'ENREGISTREMENT

Droit fixe : [REDACTED]

DROITS

	<u>Mt à payer</u>
Droits fixes	[REDACTED]
TOTAL	[REDACTED]

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière représentant la taxe au profit de l'État telle que fixée par l'article 879 du Code général des impôts s'élève à la somme :

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux plein	[REDACTED]	0,10%	[REDACTED]

FIN DE PARTIE NORMALISÉE

PARTIE DEVELOPPEE

EXPOSE

EXERCICE DE LA FACULTE DE SUBSTITUTION

Les conditions des présentes ont été originellement arrêtées entre le **VENDEUR** et la société dénommée LES CLUS, société à responsabilité limitée dont le siège social est à MARIGNIER (74970) 40 rue les Clus identifiée sous le numéro SIREN 384070868 RCS ANNECY suivant acte sous seing privé en date du 24 février 2022.

Cet acte prévoyait notamment une faculté de substitution.

Usant de cette dernière, la société LES CLUS a substitué dans tous ses droits l'**ACQUEREUR** aux présentes aux termes d'un courriel en date du 2 janvier 2023 demeuré ci-annexé.

L'**ACQUEREUR** déclare, sous sa seule responsabilité, que cette substitution ne concerne pas des personnes qui, d'une manière habituelle, se livrent ou prêtent leur concours, même à titre accessoire, aux opérations portant sur les biens d'autrui relatives notamment à l'achat ou à la vente d'immeubles bâtis ou non bâtis.

Il est précisé que toute somme versée à titre d'indemnité d'immobilisation ou de dépôt de garantie par la société LES CLUS lors du contrat originaire a fait l'objet d'un règlement direct entre les parties, ainsi déclaré.

Le **VENDEUR** accepte expressément la substitution.

ABSENCE DE DROIT DE RETRACTATION POUR L'ACQUEREUR

Les présentes n'entrent pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L 271-1 premier alinéa du Code de la construction et de l'habitation ci-après littéralement rapportées :

"Pour tout acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte."

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICION

Le **VENDEUR** garantit l'**ACQUEREUR** contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

Concernant l'immeuble article un :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- que le **BIEN** ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'**ACQUEREUR** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger l'**ACQUEREUR** dans tous ses droits et actions relatifs au **BIEN**.

Concernant l'immeuble article deux :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- que la consistance du **BIEN** n'a pas été modifiée de son fait par une annexion,
- qu'il n'a pas effectué de travaux de remblaiement, et qu'à sa connaissance il n'en a jamais été effectué,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'**ACQUEREUR** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger l'**ACQUEREUR** dans tous ses droits et actions relatifs au **BIEN**.

GARANTIE DE JOUISSANCE

Concernant l'immeuble article un :

Le **VENDEUR** déclare avoir résilié le contrat de location gérance conclu le 15 janvier 1993 avec la société PELLIER YANNICK avec date d'effet au 30 décembre 2022. Une copie de l'avenant de résiliation en date du 22 décembre 2022 est annexée.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir pu constater que les lieux sont vides.

Concernant l'immeuble article deux :

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a pas délivré de congé à un ancien locataire lui permettant d'exercer un droit de préemption.

GARANTIE HYPOTHECAIRE

Le **VENDEUR** s'oblige, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions, et à en justifier auprès de l'**ACQUEREUR**.

Concernant l'ensemble des immeubles

Un état hypothécaire délivré le 15 décembre 2022 ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Le **VENDEUR** déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

SERVITUDES

L'**ACQUEREUR** profite ou supporte les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

À la connaissance du **VENDEUR**, outre les servitudes pouvant résulter le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux et environnementale du **BIEN**, de la loi et de l'urbanisme, il n'en existe pas d'autres que celles relatées ci-après :

RAPPEL DE SERVITUDES

1°) Acte de constitution de servitudes diverses par le Préfet en date du 2 septembre 1970 publié au service de la publicité foncière de BONNEVILLE le 17 septembre 1970 volume 2492 numéro 20 (lignes à grande distance au profit de l'Etat (P.T.T)).

2°) Aux termes de l'acte de donation-partage reçu par Maître Jean-Claude PIPET, notaire à CLUSES, le 30 décembre 1992, publié au service de la publicité

foncière de BONNEVILLE, le 26 février 1993, volume 1993 P, numéro 1778, ayant fait l'objet d'une attestation rectificative en date du 18 mai 1993, publié au service de la publicité foncière de BONNEVILLE, le 19 mai 1993, volume 1993 P, numéro 4136, il a été créée les servitudes suivantes dont le contenu est littéralement rapporté ci-contre :

1/ Servitude de passage au profit des numéros B 1590 et B 1591

« Monsieur et Madame Raymond BRAIZAT, d'une part, et Madame Catherine BRAIZAT épouse PELLIER d'autre part, propriétaires indivis des numéros B 1589 et B 1593

CREENT sur ces derniers (FONDS SERVANT) une servitude de passage à tous usages de CINQ (5) mètres de largeur

Pour la desservitude des parcelles B 1590 et B 1591 (FONDS DOMINANT) dont une partie indivise est attribuée en nue-propiété à Madame Nicole BRAIZAT épouse GAVET, aux termes des présentes,

L'assise de cette servitude est figurée au plan ci-annexée sous teinte grise et hachures vertes, et permet la desservitude du fonds servant par deux accès :

-l'un en direction de la rue de la Tour de l'Ile, sur la limite OUEST du fonds dominant, en bordure de la parcelle B 770

-l'autre en provenance et en direction la route nationale n° 506, sur la limite NORD du fonds dominant, étant ici précisé que les bénéficiaires de cette servitude devront respecter le sens unique obligatoire, tel qu'il fonctionne déjà pour les clients de la station-service.

2/ Servitude de passage au profit des numéros B 1589 et B 1593

Monsieur et Madame Raymond BRAIZAT, d'une part, et Madame Nicole BRAIZAT épouse GAVET, d'autre part, propriétaires indivis des numéros B 1590 et 1591,

Créent sur ces derniers (FONDS SERVANT) une servitude de passage de CINQ (5) mètres de largeur,

Pour permettre le passage de véhicules qui se dirigent vers l'aire de lavage implantée sur les parcelles B 1590 et B 1593 (fonds dominant) dont une partie indivise est attribuée en nue-propiété à Madame Catherine BRAIZAT épouse PELLIER, de sorte que tout stationnement sur cet emplacement sera interdit.

L'assise de cette servitude est figurée sous teinte grise et hachures bleues sur toute la partie OUEST du fonds servant sur le plan qui demeurera ci-annexé après mention.

Le propriétaire des numéros B 1590 et 1591 devra en outre respecter les événements pour l'aération des cuves de carburant, qui se trouvent sur cet emplacement.

3/ Servitude d'accès au profit des numéros B 1589, 1592 et 1593

Monsieur et Madame Raymond BRAIZAT d'une part et Madame Nicole BRAIZAT épouse GAVET, d'autre part, propriétaires indivis des numéros B 1590 et 1591

Créent sur ces deniers (FONDS SERVANT) une servitude d'accès au profit des parcelles B numéros 1589, 1592 1593 (FONDS DOMINANT)

Pour permettre le remplissage, l'entretien ou le remplacement des cuves de carburant enterrés sur une partie des numéros B 1590 et 1591,

Cette servitude d'accès a un caractère temporaire, limité au temps nécessaire à l'exécution des travaux sur ces cuves, et n'empêchera donc pas le stationnement sur l'emplacement de cette servitude (en dehors des heures de remplissage ou en dehors des jours d'entretien).

Tel qu'il figure sous hachurés rouges sur le plan qui demeurera ci-annexé après mention.

Frais d'aménagement de ces servitudes

Aucun aménagement n'est nécessaire, ces servitudes de passage étant situées sur des emplacements déjà goudronnés et aménagés pour le passage de véhicules.

Frais d'entretien ultérieur

Quant aux frais d'entretien ultérieurs, ils seront répartis de la manière suivante : en dehors des dégâts notoires provenant du fait des titulaires du fonds dominant qui devraient en assurer la remise en état, chacun des propriétaires des fonds servants assumera l'entretien de l'assise des servitudes qui grèvent son lot. »

Une copie du plan matérialisant l'emprise desdites servitudes créées aux termes de l'acte du 30 décembre 1992 est demeurée annexée aux présentes.

ETAT DU BIEN

L'**ACQUEREUR** prend le **BIEN** dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le **VENDEUR** pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- des vices apparents,
- des vices cachés.

S'agissant des vices cachés, il est précisé que cette exonération de garantie ne s'applique pas :

- si le **VENDEUR** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, sauf si l'**ACQUEREUR** a également cette qualité,
- ou s'il est prouvé par l'**ACQUEREUR**, dans le délai légal, que les vices cachés étaient en réalité connus du **VENDEUR**.

Toutefois, le **VENDEUR** est avisé que, s'agissant des travaux qu'il a pu exécuter par lui-même, la jurisprudence tend à écarter toute efficacité de la clause d'exonération de garantie des vices cachés.

En cas de présence de déchets, le propriétaire du **BIEN** devra supporter le coût de leur élimination, qu'ils soient les siens ou ceux de producteurs ou de détenteurs maintenant inconnus ou disparus.

Le propriétaire simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de cette obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par un tiers par complaisance ou négligence.

Le Code de l'environnement, en son article L 541-1-1, définit le déchet comme toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire.

CONTENANCE

Concernant l'ensemble des immeubles

Le **VENDEUR** ne confère aucune garantie de contenance du terrain ni de superficie des constructions.

IMPOTS ET TAXES

Impôts locaux

Le **VENDEUR** déclare être à jour des mises en recouvrement des impôts locaux.

L'**ACQUEREUR** est redevable à compter de ce jour des impôts et contributions.

La taxe d'habitation, si elle est exigible, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de janvier.

La taxe foncière, ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, sont réparties entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** prorata temporis en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de cette année.

Concernant l'ensemble des immeubles

L'**ACQUEREUR** règle ce jour au **VENDEUR** qui le reconnaît, par la comptabilité de l'office notarial, les proratas de taxes foncières et, le cas échéant, de taxes d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les parties sur le montant de la dernière imposition.

Détails du prorata : [REDACTED]

Ce règlement est définitif entre les parties, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle des taxes foncières pour l'année en cours.

Avantage fiscal lié à un engagement de location

Le **VENDEUR** déclare ne pas souscrire actuellement à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements en échange de l'obligation de louer à certaines conditions.

CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURE

L'**ACQUEREUR** fait son affaire personnelle, dès son entrée en jouissance, de la continuation ou de la résiliation de tous contrats de distribution et de fourniture souscrits par le **VENDEUR**.

Les parties déclarent avoir été averties de la nécessité d'établir entre elles un relevé des compteurs faisant l'objet d'un comptage individuel.

Le **VENDEUR** déclare être à jour des factures mises en recouvrement liées à ses contrats de distribution et de fourniture.

ASSURANCE

L'**ACQUEREUR**, tout en étant informé de l'obligation immédiate de souscription, ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le **BIEN** et confère à cet effet mandat au **VENDEUR**, qui accepte, de résilier les contrats lorsqu'il avertira son assureur de la réalisation des présentes.

CONTRAT D’AFFICHAGE**Concernant l'ensemble des immeubles**

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a pas été conclu de contrat d'affichage.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME**URBANISME****Enonciation des documents obtenus**

→*Pour la parcelle située à MARNAZ* : Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé a été délivré sous le numéro CU7416922C0048 le 23 mai 2022.

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance des parties, ce qu'elles reconnaissent, est le suivant :

- Les dispositions d'urbanisme applicables.
- Les servitudes d'utilité publique.
- Le droit de préemption.
- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.
- Les avis ou accords nécessaires.
- Les observations.

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir été informé que ladite parcelle cadastrée A 2587 est concernée par un emplacement réservé (ER n° 9) pour la création d'un carrefour entre la RD 1205 et l'Avenue de la Libération.

Les parties :

- S'obligent à faire leur affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ce document au caractère purement informatif et dont elles déclarent avoir pris connaissance.
- Reconnaissent que le notaire soussigné leur a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges et prescriptions.
- Déclarent qu'elles n'ont jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

→ Pour les parcelles situées à VOUGY : Sont demeurés annexés aux présentes, une copie de l'extrait du plan de zonage de la commune de Vougy, de la légende du Plan Local d'urbanisme et du règlement de la zone.

L'**ACQUEREUR** déclare qu'il n'a pas fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme d'information ou pré-opérationnel une condition suspensive de la réalisation des présentes.

Il déclare s'être renseigné auprès de la mairie de VOUGY, préalablement à la signature des présentes, de la réglementation applicable dans le secteur.

Néanmoins, une demande de certificat d'urbanisme d'information a été faite en date du 5 janvier 2023 dont une copie est demeurée ci-annexée. La réponse sera transmise, à réception, à l'**ACQUEREUR** postérieurement à la signature des présentes, ainsi qu'il l'accepte.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Concernant l'immeuble article un (Vougy)

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L 213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée à la mairie de la commune du lieu de situation de l'immeuble le 26 avril 2022.

Par mention en date du 3 mai 2022 portée sur la déclaration d'intention d'aliéner, le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

Une copie de la déclaration d'intention d'aliéner est annexée.

Concernant l'immeuble article deux (Marnaz)

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L 213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée à la mairie de la commune du lieu de situation de l'immeuble le 26 avril 2022.

Par lettre en date du 13 mai 2022 le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

Une copie de la déclaration d'intention d'aliéner avec la réponse sont annexées.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

ABSENCE D'OPERATION DE CONSTRUCTION OU DE RENOVATION DEPUIS DIX ANS

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance :

- aucune construction ou rénovation n'a été effectuée dans les dix dernières années,

- aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé dans ce délai.

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Plomb

L'immeuble a été construit depuis le 1^{er} janvier 1949, en conséquence il n'entre pas dans le champ d'application des dispositions des articles L 1334-5 et suivants du Code de la santé publique relatifs à la lutte contre la présence de plomb.

Amiante

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande au **VENDEUR** de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997.

Il a pour objet de repérer l'ensemble des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique, pour ensuite identifier et localiser par zones de similitude d'ouvrage ceux contenant de l'amiante et ceux n'en contenant pas.

Les matériaux et produits de la liste A sont ceux dits matériaux friables (flocages, calorifugeages et faux-plafonds), ceux de la liste B sont dits matériaux non friables y compris les produits situés en extérieur (les matériaux de couverture, les bardages, les conduits de fumée...).

Il est rappelé qu'aux termes des dispositions législatives et réglementaires en la matière, dès lors que le rapport révèle que des matériaux et produits des listes A ou B contiennent de l'amiante, le propriétaire devra, en fonction des recommandations contenues dans le rapport :

- soit faire contrôler ou évaluer périodiquement l'état de conservation des matériaux et produits identifiés,
- soit faire surveiller le niveau d'empoussièrement dans l'atmosphère par un organisme agréé en microscopie électronique à transmission,
- soit faire procéder à des travaux de confinement, de protection, de remplacement ou de retrait.

Le tout par une entreprise spécialisée à cet effet.

Concernant l'immeuble article un

Un état établi par l'entreprise EQI le 28 juin 2021, accompagné de la certification de compétence, est annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante.

Certains matériaux ont été déclarés amiantés sur jugement personnel de l'opérateur (fibres ciment – toiture ondulée – rdc garage préfabriqué).

De plus, il a été repéré des matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante, pour lesquels la vérification est impossible sans détérioration.

L'**ACQUEREUR** déclare :

- être informé de la réglementation en vigueur ainsi que des sanctions attachées à son non-respect,

- avoir été averti qu'il devra transmettre ce résultat à tout occupant ou locataire éventuel ainsi qu'à toutes personnes devant effectuer des travaux sur les lieux.

L'ACQUEREUR déclare avoir été informé que ce diagnostic ne comprend pas les éléments de vérification de la liste C concernant le contrôle avant démolition. Il déclare faire son affaire personnelle de la charge matérielle et financière de la réalisation de ce rapport, des conclusions de ce dernier et des coûts qui pourraient découler desdites conclusions, sans recours contre quiconque.

Termites

Concernant l'ensemble des immeubles

Le **VENDEUR** déclare :

- qu'à sa connaissance le **BIEN** n'est pas infesté par les termites ;
- qu'il n'a lui-même procédé ni fait procéder par une entreprise à un traitement curatif contre les termites ;
- qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication ;
- que le **BIEN** n'est pas situé dans une zone contaminée par les termites.

Mérules

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

Le **BIEN** ne se trouve pas actuellement dans une zone de présence d'un risque de mérule délimitée par un arrêté préfectoral.

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir constaté l'existence de zones de condensation interne, de moisissures ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.

Contrôle de l'installation de gaz

Conformément aux dispositions de l'article L 134-9 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

Les parties déclarent que le **BIEN** ne possède pas d'installation intérieure de gaz.

Contrôle de l'installation intérieure d'électricité

Conformément aux dispositions de l'article L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure d'électricité réalisée en tout ou partie depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

Concernant l'immeuble article un

Le **BIEN** dispose d'une installation intérieure électrique au moins pour partie de plus de quinze ans.

Le **VENDEUR** a fait établir un état de celle-ci par l'entreprise EQI répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 28 juin 2021, annexé.

Ce rapport révèle des anomalies.

L'ACQUEREUR déclare en avoir pris connaissance dès la signature de l'avant-contrat.

Il est rappelé à l'**ACQUEREUR** qu'en cas d'accidents électriques consécutifs aux anomalies pouvant être révélées par l'état annexé, sa responsabilité pourrait être engagée tant civilement que pénalement, de la même façon que la compagnie d'assurances pourrait invoquer le défaut d'aléa afin de refuser de garantir le sinistre électrique. D'une manière générale, le propriétaire au jour du sinistre est seul responsable de l'état du système électrique.

Diagnostic de performance énergétique

Conformément aux dispositions des articles L 126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique doit être établi.

Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

- Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.
- Le descriptif des équipements de chauffage, d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, et indication des conditions d'utilisation et de gestion.
- La valeur isolante du bien immobilier.
- La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

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

En l'état de la réglementation actuelle, et ce à compter du 1er janvier 2025, la location des logements d'habitation avec un DPE de classe G sera interdite comme étant des logements indécents. En 2028, cette interdiction s'étendra aux logements de classe F, et en 2034 aux logements de classe E. A partir du 24 août 2022 aucune révision, majoration ou réévaluation du loyer ne sera possible pour les logements d'habitation classés F ou G. (En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte, pour être décent, le logement devra être compris : à compter du 1er janvier 2028 entre les classes A et F et à compter du 1er janvier 2031 entre les classes A et E).

Au 25 août 2022, les logements vides ou meublés dans le cadre de la loi du 6 juillet 1989 - classés F ou G - ne peuvent plus faire l'objet d'une augmentation de loyer en cas de relocation, de renouvellement, ni même d'une indexation annuelle (article 159 loi Climat du 22 août 2021), quand bien même le logement en question ne serait pas situé en zone tendue. Outre-mer l'entrée en vigueur de cette disposition est repoussée au 1er juillet 2024.

Concernant l'immeuble article un

Un diagnostic établi par l'entreprise EQI le 28 juin 2021, est annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

- Consommation énergétique : 440 kWh/m².an (classe F)
- Émissions de gaz à effet de serre : 132 kg éqCO₂/m².an (classe G)

Conformément aux dispositions de l'article D-134-4-2 du Code de la construction et de l'Habitation, ce diagnostic est valable jusqu'au 31 décembre 2024. Le notaire soussigné a averti les parties des conséquences :

- de l'utilisation d'un DPE établi avant le 1er juillet 2021, lequel présente un caractère simplement informatif.
- de la réforme du diagnostic de performance énergétique entrée en vigueur le 1er juillet 2021.

Cette réforme ayant d'une part modifié sa méthode de calcul pouvant conduire à la déchéance du bien dans une classe inférieure et d'autre part consacré l'opposabilité du DPE. Compte tenu du projet de l'acquéreur, ce dernier a expressément dispensé le vendeur d'en produire un nouveau.

Le VENDEUR précise que la chaudière de la maison n'est plus aux normes. L'ACQUEREUR déclare en avoir eu connaissance dès la signature de l'avant-contrat et en faire son affaire personnelle.

Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aéroports

Concernant l'ensemble des immeubles

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aéroports, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme.

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.

Concernant l'immeuble article un

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

Concernant l'immeuble article deux

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

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

Concernant l'immeuble article un

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble n'est pas raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées à usage domestique.

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble n'est pas desservi par le réseau d'assainissement, et qu'il utilise un **assainissement individuel de type fosse septique**.

Le propriétaire de l'immeuble doit assurer l'entretien régulier de ses installations d'assainissement et les faire vidanger périodiquement par une personne agréée par le représentant de l'État dans le département. La commune assure le contrôle de conformité des installations d'assainissement non collectif aux dispositions réglementaires et procède à l'évaluation des dangers pour la santé des personnes et les risques avérés de pollution de l'environnement et aux prescriptions éventuelles.

Conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique, l'**ACQUEREUR** est dûment informé que le raccordement à un réseau collectif est actuellement obligatoire dans un délai de deux ans à compter de sa mise en service, sauf les cas où une prolongation de délai ou une exonération sont accordées par un arrêté du maire ou du président de la communauté de communes et approuvées par le représentant de l'Etat dans le département (alinéa 2 de l'article susvisé).

Compte tenu de la destination à usage d'habitation du **BIEN**, le **VENDEUR** est tenu de fournir le diagnostic établi depuis moins de trois ans à l'issue du contrôle de l'installation non collectif.

Ce diagnostic, effectué par le service assainissement de la Régie des Eaux Faucigny-Glières le 7 décembre 2021, annexé, constate la **non-conformité** de l'installation d'assainissement dans les termes suivants :

« Suite au contrôle réalisé le 06/12/2021 et des éléments en notre possession, il apparaît que votre installation d'assainissement serait constituée pour l'ensemble des eaux usées (eaux ménagères et eaux vannes) d'une fosse septique de 2000L suivi d'un rejet des eaux usées prétraitées dans un fossé à ciel ouvert existant.

Lors de ce contrôle, les points suivants ont été observés :

- la fosse est accessible, l'utilisateur déclare avoir réalisé une vidange en 2019 (pas de justificatif)*
- il n'y a pas de ventilation visible sur le système*
- l'installation est significativement sous dimensionnée*

Par conséquent :

Au vu de l'arrêté du 27 avril 2012, l'installation d'assainissement est incomplète avec rejet à l'air libre. Par conséquent, l'installation est classée non conforme avec risque sanitaire car risque de contact direct avec des eaux usées non traitées (article 4 a).

Le délai pour la réalisation des travaux de mise en conformité de l'installation d'assainissement non collectif est de 4 ans et de 1 an en cas de vente.

A ce titre le propriétaire doit mettre en place un système d'assainissement non collectif conformément à la réglementation en vigueur et sous réserve d'une étude de sol (dans ce cas, une demande d'installation devra être retournée au Service Public

de l'Assainissement Non collectif (SPANC) de la Régie des Eaux de Faucigny-Glières (demande fournie par le SPANC) avec l'étude de sol).

En cas de vente, l'acquéreur doit procéder aux travaux de mise en conformité (par rapport à la réglementation en vigueur) dans un délai de un an à compter de la date de l'acte de vente. Dans le cas où les travaux ne seraient pas effectués, les pénalités financières prévues au règlement du Service Public de l'Assainissement Non Collectif seront appliquées.

Notes et observations

Les ouvrages d'assainissement non collectif doivent être entretenus :

-le pré filtre doit être nettoyé tous les 6 à 8 mois par l'occupant ou par une entreprise agréée

-la fosse toutes eaux ou fosse septique doit être vidangée lorsque la hauteur de boues atteint 50% du volume utile. Cette opération doit être effectuée par des entreprises agréées, suivant l'arrêté du 7 septembre 2009. Une copie du bordereau de vidange devra être transmise au service public d'assainissement non collectif de la Régie de l'eau Faucigny-Glières.

-Responsabilités et obligations du propriétaire et du locataire

Les travaux sont à la charge du propriétaire alors que l'entretien est à la charge du locataire. ».

L'ACQUEREUR déclare être informé qu'il doit faire procéder aux travaux de mise en conformité dans le délai d'un an à compter de la date de l'acte de vente.

Il est informé que, aux termes de l'article 1331-8 du Code de la santé publique, tant que le propriétaire ne s'est pas conformé à ces obligations, il est astreint au paiement d'une somme au moins équivalente à la redevance qu'il aurait payée au service public d'assainissement si son immeuble avait été raccordé au réseau ou équipé d'une installation d'assainissement autonome réglementaire, et qui peut être majorée dans une proportion fixée par le conseil municipal.

Etat des risques et pollutions

Concernant l'immeuble article un (VOUGY)

Un état des risques est annexé.

Concernant l'immeuble article deux (MARNAZ)

Un état des risques est annexé.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres 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.

Etat des risques de pollution des sols

Concernant l'immeuble article un (VOUGY)

Un état des risques de pollution des sols est annexé.

Concernant l'immeuble article deux (MARNAZ)

Un état des risques de pollution des sols est annexé.

Plan de protection atmosphérique

Les parties à l'acte déclarent chacune avoir été parfaitement informées des dispositions actuellement applicables en vertu de l'arrêté préfectoral n° 2013281-0007 pris par Monsieur le Préfet de la Haute-Savoie le 8 octobre 2013, et de l'arrêté n°2014127-0010 en date du 7 mai 2014 modifiant l'arrêté préfectoral n°0 2012131-0020 du 10 mai 2012, concernant la conformité des moyens de chauffage utilisant de

la biomasse, et notamment sur son champ d'application et les obligations en découlant.

Le bien vendu est situé dans le périmètre d'application du Plan de Protection de l'Atmosphère de la vallée de l'Arve, approuvé aux termes de l'arrêté préfectoral N° 2012047-0004 du 16 février 2012 et modificatifs.

Le VENDEUR déclare que dans le premier bâtiment, l'appartement situé au 1^{er} étage est équipé d'une cheminée non conforme.

L'ACQUEREUR déclare en faire son affaire personnelle et reconnaît être informé qu'il devra réaliser les travaux de mise aux normes au plus tard dans l'année à compter de son entrée en jouissance, sauf si la démolition du bâtiment est envisagée.

REGLEMENTATION RELATIVE AUX INSTALLATIONS CLASSEES

Le notaire rédacteur des présentes a rappelé aux parties les dispositions de l'article L.514-20 du Code de l'environnement dont les termes sont ci-après littéralement rapportés :

«Lorsqu'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut, et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.»

Le VENDEUR déclare, à sa connaissance :

- qu'aucune installation soumise à autorisation n'est exploitée sur le BIEN vendu,
- qu'antérieurement le ténement abritait une activité de STATION-SERVICE,
- qu'un diagnostic de la qualité environnementale des sols a été établi par la Société **AMETEN**, Antenne des Pays de Savoie, 12 avenue du pont de Tasset, Meythet 74960 ANNECY en janvier 2022.

Les conclusions et recommandations de ce diagnostic dont une copie est annexée aux présentes, sont les suivantes, littéralement rapportées :

« Conclusions et Recommandations »

« MONSIEUR BRAIZAT RAYMOND est propriétaire d'un terrain situé au 1612 route du Mont-Blanc sur la commune de VOUGY (74), Dans le cadre d'un projet de cession du site, il souhaite faire réaliser un diagnostic environnemental de la qualité des sols et des autres milieux susceptibles d'être impactés. L'objectif est d'établir un état des lieux avant-vente pour un usage identique de station-service et aire de lavage.

L'étude historique et documentaire indique que le site à l'étude a été occupé par des terrains agricoles jusqu'en 1957. En 1957, M. BRAIZAT entreprend l'installation d'une station-service au droit du site. Cette activité est soumise à déclaration au titre du régime des ICPE. Les opérations de construction de la station-service s'échelonnent sur la fin des années 1950. Au début des années 1960, un garage intégrant des activités d'entretien et de réparation de véhicules est construit. Ces activités seront soumises à déclaration en 1967. En 1977, les capacités de stockage de la station-service sont augmentées. Au début des années 1990, la station de lavage est créée puis agrandie en 1993. Un garage individuel est construit dans le

secteur est du site en 2000. En 2007, quatre cuves d'hydrocarbures sont extraites du site et les activités de station-service ont cessé.

Le site est toujours référencé dans la base de données des ICPE de la DDPP74. Afin de régulariser la situation administrative du site, il conviendra de déclarer à postériori la cessation d'activité de la station-service et du garage automobile (à réaliser par l'ancien exploitant ou à défaut le propriétaire).

Sur la base des données collectées, les sources potentielles de pollutions suivantes ont été identifiées :

-L'emplacement de trois cuves d'hydrocarbures enterrées en pleine terre (2 x 20 000 litres et 1 x 15 000 litres), extraites du site à ce jour. Des indices organoleptiques de pollution de sols ont été constaté lors de l'enlèvement des cuves en 2007 ;

-L'emplacement d'anciens postes de distribution de carburants sous un auvent;

-L'emplacement d'une cuve d'hydrocarbures en fosse localisée sous le auvent, et extraite du site à ce jour ;

-La présence d'anciennes activités de réparation de véhicules exercées au niveau du bâtiment au sud-est du site ainsi qu'en périphérie de ce dernier ;

-La présence d'une cuve de fioul enterrée d'une contenance de 15 000 litres, associée à la chaudière de l'habitation du site et localisée en bordure de ce bâtiment ;

-La présence d'une station de lavage de véhicules associée à un décanteur/déshuileur, et à **une cuve de fioul de 5000 L enterrée,** localisée dans le secteur ouest du site ;

Afin d'établir un constat de l'état de la qualité des sols, des investigations sur les sols ont été réalisées en décembre 2021 à proximité des sources potentielles de pollution listées précédemment.

Ces investigations ont mis en évidence 3 zones impactées :

-La zone de l'ancienne cuve de carburant en fosse maçonnée qui étaient enterrée sous l'auvent (sondages S6 et S7) qui présente des impacts significatifs en hydrocarbures (jusqu'à 4 400 mg/kg MS pour les fractions C10 et C40 et 68 mg/kg MS pour les fractions C5-C10) à partir de la surface et jusqu'à au moins 3/4 m de profondeur. Au regard des teneurs mesurées, cette zone constitue un point chaud de pollution sens de la méthodologie nationale des sites et sols pollués ;

-La zone des anciennes cuves de carburant qui étaient enterrées en limite Sud du site (sondages S3, S4 et S5), qui présente des impacts hétérogènes que ce soit au niveau des composés, de l'intensité des impacts ou des profondeurs. On distingue ainsi un impact en métaux en S14/1-1,4 dans un horizon remblayé avec des matériaux contenant des déchets, un impact modéré en hydrocarbures au niveau de l'échantillon S3/1-2 et un impact significatif en hydrocarbures C10-C40 au niveau de l'échantillon profond S5/3,6-4 (980 mg/kg MS), prélevé dans le terrain naturel argileux ;

Le sondage S10 qui présente dans les remblais de surface un impact en métaux

En considérant qu'il est prévu de maintenir sur le site une activité de station-service et de station de lavage, nos recommandations sont les suivantes :

-Traiter le point chaud de pollution au niveau de l'ancienne cuve de carburant qui était enterrée sous l'auvent. Ces matériaux ne génèrent pas de risque sanitaire au regard du projet mais conformément à la méthodologie nationale des sites et sols pollués un point chaud de pollution doit être traité indépendamment de toute notion de risque sanitaire. Nous recommandons donc pour cette zone la mise en œuvre d'investigations complémentaires sur les sols afin de définir l'extension de la zone impactée et donc les volumes

impactés. et proposer des mesures de gestion sur la base d'un bilan cout-avantage ; -

-Pour les autres matériaux impactés (zones des cuves enterrées en limite Sud du site et zone du sondage S10), les matériaux ne génèrent pas de risque sanitaire au regard du projet envisagé et ils ne constituent pas des points chauds de pollution. Ces matériaux peuvent être laissés en place dans le cadre du projet de vente du site pour un usage identique de station-service et aire de lavage, sous réserve de maintenir un revêtement étanche et en bon état droit de ces zones.

Précisions que si les matériaux doivent être terrassés dans le cadre du projet (ex : mise en place de nouvelles cuves de carburant), ils devront obligatoirement faire l'objet d'une gestion adaptée (évacuation vers une filière spécialisée de type ISDND/biocentre) avec production d'un bordereau de suivi des déchets.

Par ailleurs, par principe de précaution, compte tenu de la profondeur des impacts identifiées (3-4 m voire plus) par rapport à la profondeur de la nappe (supposée vers 7 m) nous recommandons la mise en place d'un réseau de suivi piézométrique, composés de 3 ouvrages (1 en amont et 2 en aval hydraulique) afin de s'assurer de l'absence d'impact sur les eaux souterraines en aval hydraulique du site.

Si l'usage futur prévu est différent de celui pris en compte dans le présent rapport (maintien d'une activité de station-service et d'aire de lavage) une mise à jour de l'étude sera nécessaire. Il conviendra notamment de prévoir :

-Le traitement du point chaud de pollution au niveau de l'ancienne cuve enterrée sous l'auvent (à prévoir quel que soit le projet, y compris maintien de la station-service) ;

-Un démantèlement des cuves et structures enterrées (cuves de fioul, séparateur HCT) selon les règles de l'art, avec réalisation de contrôles en parois et fonds de fouille pour vérifier l'absence d'impact sur les matériaux encaissants. En cas d'impact, des mesures de gestion seront à prévoir selon le nouveau projet prévu ;

- Une mise à jour du schéma conceptuel et la réalisation d'une analyse des enjeux sanitaires pour valider si les impacts mis en évidence (sondages S3, S4, S5, S10 notamment) sont compatibles ou non avec le nouveau projet. En cas d'incompatibilité, des mesures de gestion adaptées devront être proposées ;

-Une caractérisation des matériaux selon les critères de l'arrêté du 12/12/2014 (packs ISDI) Si des excavations/évacuations hors site sont prévues, afin de définir les filières d'évacuation des matériaux ;

Compte-tenu du classement ICPE historique du site, conformément aux dispositions des articles L.556-1 et-2 du code de l'environnement, dans le cadre du dépôt de permis de construire avec changement d'usage, le Maître d'Ouvrage devra faire attester par un bureau spécialisé en sites et sols pollués et certifié LNE, que les mesures de gestion de la pollution des milieux sont bien intégrées à la conception sur projet. Une attestation sera donc à joindre à la demande de permis de construire (prestation ATTES suivant la Norme NFX31620-5 — pièce PC16-5 à fournir). Des investigations complémentaires devront être réalisées préalablement à cette mission ATTES, afin de délimiter les volumes impactés et de proposer des mesures de gestion adaptées au le projet prévu. »

L'ACQUEREUR déclare avoir pris connaissance desdites conclusions et recommandations dès avant la signature des présentes et en faire son affaire personnelle.

L'ACQUEREUR ayant pour projet de reprendre l'activité de station-service, l'ACQUEREUR dispense le VENDEUR de procéder aux formalités de cessation de l'activité.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).
- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.

Une copie de ces consultations est annexée.

ORIGINE DE PROPRIETE

- EN CE QUI CONCERNE L'IMMEUBLE ARTICLE UN (VOUGY)

Du chef de Monsieur Raymond BRAIZAT

***La parcelle 1589 (tirée du n° B 767) :**

Monsieur Raymond BRAIZAT en a fait l'acquisition, pour une plus grande contenance et en l'état de terrain nu, au nom et pour le compte de la communauté existant entre lui et Madame Simone Louise CALLIER, son épouse,

De Monsieur Léon Marius SINDIC né à SCIENTRIER le 26 juin 1883 et Madame Péronne Marie VUARCHEX, née) VOUGY le 2 avril 1886,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre MUGNIER, notaire à BONNEVILLE, le 23 mai 1957.

Moyennant un prix payé et quittancé à l'acte.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de BONNEVILLE le 06 août 1957, volume 1399, numéro 17.

***La parcelle 1592 et 1593 (tirée du n° B 768) :**

Monsieur Raymond BRAIZAT, en a fait l'acquisition, pour une plus grande contenance et en l'état de terrain nu, au nom et pour le compte de la communauté existant entre lui et Madame Simone Louise CALLIER, son épouse,

De Monsieur Angel Gérard BEROD, né à VOUGY (74130) le 3 juin 1906,

Aux termes d'un acte reçu par Maître MUGNIER, notaire à BONNEVILLE, le 1er avril 1958,

Moyennant un prix payé et quittancé à l'acte.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de BONNEVILLE le 21 avril 1958 volume 1435, numéro 40.

Et les constructions pour les avoir faites édifier.

Du chef de Madame Nicole BRAIZAT épouse GAVET

Donation-partage du 30 décembre 1992

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Claude PIPET, notaire à CLUSES, le 30 décembre 1992, publié au service de la publicité foncière de BONNEVILLE, le 26 février 1993, volume 1993 P, numéro 1778, ayant fait l'objet d'une attestation rectificative en date du 18 mai 1993, publié à la Conservation des Hypothèques de BONNEVILLE, le 19 mai 1993, volume 1993 P, numéro 4136, contenant, savoir :

1^{er} — Donation entre vifs à titre de partage anticipé, conformément aux dispositions des 1075 et suivants du Code Civil par Monsieur et Madame Raymond BRAIZAT à Madame Nicole GAVET et Madame Catherine PELLIER ses deux seules présomptives héritières, chacune pour moitié et donataires pour même quotité, qui ont accepté audit acte,

De divers biens immobiliers dépendant de la communauté existant entre les donateurs,

2^e Et partage entre les donataires sous la médiation des donateurs des biens donnés,

il a été notamment attribué à Madame Catherine PELLIER trente-huit pour cent (38 %) en nue-propriété pour y réunir l'usufruit au décès du survivant des donateurs, du bien immobilier objet de la présente vente.

Cette donation a été faite sous diverses charges et conditions notamment réserve d'usufruit sur certains biens, réserve du droit de retours réserve d'interdiction d'aliéner et d'hypothéquer et action révocatoire.

Ledit partage a eu lieu à charge par Madame Catherine PELLIER de verser une soulte à Madame Nicole GAVET laquelle soulte a été payée comptant directement et en dehors de la comptabilité dudit Maître PIPET, par Madame PELLIER à Madame GAVET, qui le reconnaît et lui en donne bonne et valable quittance.

Donation-partage complémentaire du 22 juillet 2004

Aux termes d'un acte reçu par Maître Luc GUIVARC'H notaire à CLUSES le 22 juillet 2004, publié au service de la publicité foncière de BONNEVILLE le 19 septembre 2004, volume 2004P, numéro 8962, contenant, savoir :

1^{er} — Donation entre vifs à titre de partage anticipé, conformément aux dispositions des 1075 et suivants du Code Civil par Monsieur et Madame Raymond BRAIZAT à Madame Nicole GAVET et Madame Catherine PELLIER ses deux seules présomptives héritières, chacune pour moitié et donataires pour même quotité, qui ont accepté audit acte,

De la nue-propriété de divers biens immobiliers dépendant de la communauté existant entre les donateurs,

2^e Et partage entre les donataires sous la médiation des donateurs des biens donnés,

il a été notamment attribué à Madame Catherine PELLIER soixante-deux pour cent (62%) en nue-propriété pour y réunir l'usufruit au décès du survivant des donateurs, du bien immobilier objet de la présente vente.

Par suite de cette donation, Madame Catherine PELLIER s'est trouvée nue-propriétaire de la totalité dudit bien.

Cette donation a été faite sous diverses charges et conditions notamment réserve d'usufruit sur certains biens, réserve du droit de retours réserve d'interdiction d'aliéner et d'hypothéquer et action révocatoire.

Ledit partage a eu lieu à charge par Madame Catherine PELLIER de verser une soulte à Madame Nicole GAVET laquelle soulte a été payée comptant directement et en dehors de la comptabilité par Madame PELLIER à Madame GAVET, qui le reconnaît et lui en donne bonne et valable quittance.

Etant ici précisé que Madame Simone Louise CALLIER est ensuite décédée à TANINGES (Haute-Savoie) le 30 décembre 2017.

- EN CE QUI CONCERNE L'IMMEUBLE ARTICLE DEUX (MARNAZ)

Du chef de Monsieur Raymond BRAIZAT

Cette parcelle avait été acquise par Monsieur et Madame Raymond BRAIZAT, pour moitié indivise chacun,

De Madame Huguette Claudia PELLIER-CUIT épouse MISSILLIER, née à SCIONZOER (Haute-Savoie) le 14 février 1946,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Claude PIPET, alors notaire à CLUSES, le 05 février 1976,

Moyennant un prix payé et quittancé à l'acte.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de BONNEVILLE, le 27 février 1976, volume 3678, numéro 17.

Du chef de Madame Nicole BRAIZAT épouse GAVET

Donation-partage du 30 décembre 1992

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Claude PIPET, notaire à CLUSES, le 30 décembre 1992, publié au service de la publicité foncière de BONNEVILLE, le 26 février 1993, volume 1993 P, numéro 1778, ayant fait l'objet d'une attestation rectificative en date du 18 mai 1993, publié à la Conservation des Hypothèques de BONNEVILLE, le 19 mai 1993, volume 1993 P, numéro 4136, contenant, savoir :

1ent — Donation entre vifs à titre de partage anticipé, conformément aux dispositions des 1075 et suivants du Code Civil par Monsieur et Madame Raymond BRAIZAT à Madame Nicole GAVET et Madame Catherine PELLIER ses deux seules présomptives héritières, chacune pour moitié et donataires pour même quotité, qui ont accepté audit acte,

De divers biens immobiliers dépendant de la communauté existant entre les donateurs,

2ent Et partage entre les donataires sous la médiation des donateurs des biens donnés,

il a été notamment attribué à Madame Catherine PELLIER trente-huit pour cent (38 %) en nue-propriété pour y réunir l'usufruit au décès du survivant des donateurs, du bien immobilier objet de la présente vente.

Cette donation a été faite sous diverses charges et conditions notamment réserve d'usufruit sur certains biens, réserve du droit de retours réserve d'interdiction d'aliéner et d'hypothéquer et action révocatoire.

Ledit partage a eu lieu à charge par Madame Catherine PELLIER de verser une soulte à Madame Nicole GAVET laquelle soulte a été payée comptant directement et en dehors de la comptabilité dudit Maître PIPET, par Madame PELLIER à Madame GAVET, qui le reconnaît et lui en donne bonne et valable quittance.

Donation-partage complémentaire du 22 juillet 2004

Aux termes d'un acte reçu par Maître Luc GUIVARC'H notaire à CLUSES le 22 juillet 2004, publié au service de la publicité foncière de BONNEVILLE le 19 septembre 2004, volume 2004P, numéro 8962, contenant, savoir :

1ent — Donation entre vifs à titre de partage anticipé, conformément aux dispositions des 1075 et suivants du Code Civil par Monsieur et Madame Raymond BRAIZAT à Madame Nicole GAVET et Madame Catherine PELLIER ses deux seules présomptives héritières, chacune pour moitié et donataires pour même quotité, qui ont accepté audit acte,

De la nue-propriété de divers biens immobiliers dépendant de la communauté existant entre les donateurs,

2ent Et partage entre les donataires sous la médiation des donateurs des biens donnés,

il a été notamment attribué à Madame Catherine PELLIER soixante-deux pour cent (62%) en nue-propiété pour y réunir l'usufruit au décès du survivant des donateurs, du bien immobilier objet de la présente vente.

Par suite de cette donation, Madame Catherine PELLIER s'est trouvée nue-propiétaire de la totalité dudit bien.

Cette donation a été faite sous diverses charges et conditions notamment réserve d'usufruit sur certains biens, réserve du droit de retours réserve d'interdiction d'aliéner et d'hypothéquer et action révocatoire.

Ledit partage a eu lieu à charge par Madame Catherine PELLIER de verser une soulte à Madame Nicole GAVET laquelle soulte a été payée comptant directement et en dehors de la comptabilité par Madame PELLIER à Madame GAVET, qui le reconnaît et lui en donne bonne et valable quittance.

Etant ici précisé que Madame Simone Louise CALLIER est ensuite décédée à TANINGES (Haute-Savoie) le 30 décembre 2017.

NEGOCIATION DIRECTE ENTRE LES PARTIES

Les parties déclarent que les conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

Si cette déclaration se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge des auteurs de la déclaration inexacte.

MODALITES DE DELIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE

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

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

Cet envoi se fera par courriel à l'adresse électronique suivante: boris.gonnachon@systeme-u.fr

L'**ACQUEREUR** donne son agrément à ces modalités de délivrance, sans que cet agrément vaille dispense pour le notaire de délivrer ultérieurement la copie authentique.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des règles 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

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le **VENDEUR** déclare avoir porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR** l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Ce devoir s'applique à toute information sur les caractéristiques juridiques, matérielles et environnementales relatives au **BIEN**, ainsi qu'à son usage, dont il a personnellement connaissance par lui-même et par des tiers, sans que ces informations puissent être limitées dans le temps.

Le **VENDEUR** reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de sa responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement de l'**ACQUEREUR**.

Pareillement, l'**ACQUEREUR** déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

Le devoir d'information est donc réciproque.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1602 du Code civil, le **VENDEUR** est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui.

Les **PARTIES** attestent que les informations déterminantes connues d'elles, données et reçues, sont rapportées aux présentes.

RENONCIATION A L'IMPREVISION

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances rendant l'exécution d'un contrat excessivement onéreuse, changement imprévisible lors de la conclusion de celui-ci.

Ce mécanisme est prévu à l'article 1195 du Code civil dont les dispositions sont littéralement rapportées :

"Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation.

En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe".

Les parties écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision, estimant que compte tenu du contexte des présentes, cette renonciation n'aura pas de conséquences déraisonnables à l'endroit de l'une d'entre elles. Par suite, elles ne pourront pas solliciter judiciairement la renégociation des présentes s'il survient un événement imprévisible rendant l'exécution excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles. Toutefois cette renonciation n'aura d'effet que pour les événements qui n'auront pas été prévus aux termes des présentes.

Une telle renonciation ne concerne pas le cas de force majeure caractérisé par l'irrésistibilité et l'imprévisibilité qui impliquent l'impossibilité pour le débiteur d'exécuter son obligation et dont seul le débiteur peut se prévaloir.

Aux termes de l'article 1218 du Code civil *"Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur.*

Si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat. Si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1."

ELECTION DE DOMICILE

Les parties élisent domicile :

- en leur demeure ou siège respectif pour l'exécution des présentes et de leurs suites,
- en l'office notarial pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant.

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIÈCES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété à l'**ACQUEREUR** qui pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin, et sera subrogé dans tous les droits du **VENDEUR** à ce sujet.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'**ACQUEREUR** devront s'effectuer en son siège social.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera en l'office notarial participant.

Chacune des parties s'oblige à communiquer au notaire tout changement de domicile ou siège et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

POUVOIRS - PUBLICITE FONCIERE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout collaborateur 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.

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 prix.

Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil

Le notaire soussigné précise qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre-lettre contenant augmentation du prix.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,

- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

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

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

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

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

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.





Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

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

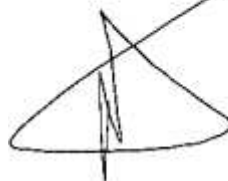
Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

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.

<p>M. BRAIZAT Raymond a signé à BONNEVILLE le 06 janvier 2023</p>	
<p>Mme PELLIER Catherine a signé à BONNEVILLE le 06 janvier 2023</p>	
<p>Mme GAVET Nicole a signé à BONNEVILLE le 06 janvier 2023</p>	
<p>M. GONNACHON Boris représentant de la société dénommée MARIDIS a signé à BONNEVILLE le 06 janvier 2023</p>	
<p>M. GUIVARC'H Luc a signé à BONNEVILLE le 06 janvier 2023</p>	

**et le notaire Me
DELUERMOZ AUDE a
signé**

à BONNEVILLE
L'AN DEUX MILLE VINGT
TROIS
LE SIX JANVIER

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'D' and 'A' intertwined, with a long horizontal stroke extending to the right.

100824901
AD/AD/

VENTE
BRAIZAT Raymond & GAVET Nicole née BRAIZAT / SAS MARIDIS

**L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS,
LE SIX JANVIER**

**A BONNEVILLE (Haute Savoie), « Le Conti », 300, Quai du Parquet, au
siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Aude DELUERMOZ, Notaire Associé de la « Société Civile
Professionnelle Philippe DELUERMOZ , Régine SUBLET, Aude DELUERMOZ,
Notaires Associés », titulaire d'un Office Notarial à BONNEVILLE, 300, Quai du
Parquet,**

**Avec la participation de Maître Luc GUIVARC'H, notaire à CLUSES
(74300) 13 Avenue de la Libération, assistant le vendeur,
Ici présent**

**A RECU LA PRESENTE VENTE à la requête des parties ci-après
identifiées.**

Cet acte comprend deux parties pour répondre aux exigences de la publicité
foncière, néanmoins l'ensemble de l'acte et de ses annexes forme un contrat
indissociable et unique.

La première partie dite "partie normalisée" constitue le document
hypothécaire normalisé et contient toutes les énonciations nécessaires tant à la
publication au fichier immobilier qu'à la détermination de l'assiette et au contrôle du
calcul de tous impôts, droits et taxes.

La seconde partie dite "partie développée" comporte des informations,
dispositions et conventions sans incidence sur le fichier immobilier.

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

1°) Monsieur Raymond Claude **BRAIZAT**, retraité, demeurant à TANINGES (74440) 219 rue des Corsins.

Né à ANNEMASSE (74100) le 23 juillet 1929.

Veuf de Madame Simone Louise **CALLIER** et non remarié.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Vendeur de l'usufruit et intervenant aux présentes pour consentir à la vente en vertu de l'article 924-4 du Code civil, en sa qualité de donateur.

2°) Madame Nicole Michèle **BRAIZAT**, retraitée, épouse de Monsieur Simon Joseph **GAVET**, demeurant à TANINGES (74440) 1321 route de Samoens.

Née à BONNEVILLE (74130) le 17 mars 1954.

Mariée à la mairie de TANINGES (74440) le 29 avril 2011 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Vendeur de la nue-propriété.

ACQUEREUR

La Société dénommée **MARIDIS**, Société par actions simplifiée au capital de [REDACTED], dont le siège est à MARIGNIER (74970), 40 rue Les Clus, identifiée au SIREN sous le numéro 428177851 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ANNECY.

INTERVENANT

Madame Catherine Chantal **BRAIZAT**, salariée, épouse de Monsieur Yanick Jean Paul **PELLIER**, demeurant à THYEZ (74300) 55 chemin de la Fruitière.

Née à SCIONZIER (74950) le 22 août 1962.

Mariée à la mairie de VOUGY (74130) le 29 janvier 1983 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Jean Claude PIPET, notaire à CLUSES (74300), le 3 novembre 1982.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Intervenant aux présentes pour consentir à la vente en vertu de l'article 924-4 du Code civil, en sa qualité de présomptive héritière de Monsieur Raymond BRAIZAT.

QUOTITES ACQUISES

La société dénommée MARIDIS acquiert la pleine propriété du **BIEN** objet de la vente.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Raymond BRAIZAT, est présent à l'acte.

- Madame Nicole BRAIZAT, est présente à l'acte.

- La Société dénommée MARIDIS est représentée à l'acte par Monsieur Boris GONNACHON en sa qualité de Président de ladite société et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes tant en vertu de la loi que des statuts.

-Madame Catherine PELLIER, est présente à l'acte.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes et elles déclarent notamment :

- Que leurs caractéristiques indiquées en tête des présentes telles que nationalité, domicile, siège, état civil, capital, numéro d'immatriculation, sont exactes.
- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises.
- Qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement ou seulement conjointement, du passif social, ce délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20-20120912).
- Qu'elles ne sont concernées :
 - Par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes.
 - Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement, sauf là aussi ce qui peut être spécifié aux présentes.
 - Et pour l'acquéreur spécialement qu'il n'est, ni à titre personnel, ni en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.
- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes morales par aucune demande en nullité ou dissolution.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

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

Concernant Monsieur Raymond BRAIZAT

- Extrait d'acte de naissance.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant Madame Nicole BRAIZAT

- Extrait d'acte de naissance.
- Extrait d'acte de mariage.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant la société MARIDIS

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.

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

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**VENDEUR**" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les vendeurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les acquéreurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Les mots "**LES PARTIES**" désignent ensemble le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**.
- Les mots "**BIEN**" ou "**BIENS**" ou "**IMMEUBLE**" désigneront indifféremment les biens de nature immobilière objet des présentes.
- Les mots "**biens mobiliers**" ou "**meublier**", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les biens de nature immobilière et transmis avec ceux-ci.
- Le mot "annexe" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte. Il est précisé que les pièces mentionnées comme étant annexées sont des copies numérisées.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le **VENDEUR** vend pour sa totalité en pleine propriété à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, le **BIEN** dont la désignation suit :

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A VOUGY (HAUTE-SAVOIE) 74130 1576 Route du Mont-Blanc,

Un immeuble à usage commercial, construit en 1978, se décomposant comme suit:

-Au sous-sol:

.partie nord: un garage

.partie sud: six boxes, l'un à usage de bureau, les cinq autres à usage

d'entrepôt

Avec WC, douches, lavabos et toilettes

Le tout d'une surface d'environ 470 m²

-Au rez-de-chaussée: un local d'exposition, WC et lavabo, le tout d'une surface de 260 m² environ

-Au dessus: combles aménageables

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	1590	LA TOUR DE L ILE	00 ha 01 a 70 ca
B	1591	LA TOUR DE L ILE	00 ha 14 a 35 ca

Total surface : 00 ha 16 a 05 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

Les parties déclarent que la vente ne comprend ni meubles ni objets mobiliers.

EFFET RELATIF

Du chef de Madame Nicole GAVET

Donation-partage suivant acte reçu par Maître Jean-Claude PIPET, notaire à CLUSES le 30 décembre 1992 publié au service de la publicité foncière de BONNEVILLE, le 26 février 1993 volume 1993P, numéro 1778.

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 18 mai 1993 et publiée au service de la publicité foncière de BONNEVILLE, le 19 mai 1993 volume 1993P numéro 4136.

Donation-partage complémentaire suivant acte reçu par Maître Luc GUIVARC'H, notaire à CLUSES le 22 juillet 2004 publié au service de la publicité foncière de BONNEVILLE, le 19 septembre 2004 volume 2004P, numéro 8962.

Précision ici faite que Madame Simone Louise CALLIER épouse de Monsieur Raymond Claude BRAIZAT est décédée à TANINGES (Haute-Savoie) le 30 décembre 2017. Par suite de la clause de réversion d'usufruit stipulée aux termes des deux actes susvisés, Monsieur Raymond BRAIZAT est devenu seul titulaire de l'usufruit du bien objet des présentes.

Du chef de Monsieur Raymond BRAIZAT

Parcelle n° 1590 (ex n° B 767) : Acquisition suivant acte reçu par Maître Pierre MUGNIER, notaire à BONNEVILLE le 23 mai 1957 publié au service de la publicité foncière de BONNEVILLE, le 6 août 1957 volume 1399, numéro 17.

Parcelle n° 1591 (ex n° B 768) : Acquisition suivant acte reçu par Maître Pierre MUGNIER, notaire à BONNEVILLE le 1er avril 1958 publié au service de la publicité foncière de BONNEVILLE, le 21 avril 1958 volume 1435, numéro 40.

RENONCIATION ET GARANTIE DU DONATEUR

Aux présentes, et à l'instant, est intervenu Monsieur Raymond BRAIZAT, ci-dessus nommé, qualifié et domicilié, qui, connaissance prise des présentes, déclare, conformément aux dispositions de l'article 924-4 deuxième alinéa du Code civil, consentir à cette vente, et par suite :

- Renoncer irrévocablement à toutes les charges et conditions qui ont pu être imposées à Madame Nicole GAVET née BRAIZAT dans les actes de donation-partage reçu par Maître Jean-Claude PIPET, notaire à CLUSES le 30 décembre 1992 et reçu par Maître Luc GUIVARC'H, notaire à CLUSES le 22 juillet 2004, tous deux susvisés au paragraphe « effet relatif », en ce qui concerne le **BIEN** objet de la présente vente, à savoir :
 - l'interdiction d'aliéner et d'hypothéquer,
 - le droit de retour conventionnel permis par les articles 951 et 952 du Code civil,
 - l'action révocatoire dont les éléments constitutifs sont énoncés aux articles 953 et suivants du Code civil.
- Garantir à cet effet l'**ACQUEREUR** contre tous troubles et risques d'éviction.
- Attester avoir pour héritier réservataire Madame Nicole BRAIZAT épouse GAVET et Madame Catherine BRAIZAT épouse PELLIER susnommées.

CONSENTEMENT A ALIENATION

Aux présentes, et à l'instant, est intervenue Madame Catherine BRAIZAT épouse PELLIER ci-dessus nommée, qualifiée et domiciliée, laquelle, après avoir pris connaissance de la présente vente, déclare y consentir purement et simplement, dans les termes de l'article 924-4, deuxième alinéa du Code Civil, afin que l'action en réduction ou revendication instituée par le premier alinéa du même article ne puisse être exercée contre l'**ACQUEREUR** et ses ayants-droit et que celui-ci obtienne la propriété incommutable desdits biens, ceci à la condition expresse que l'ensemble des héritiers y ait renoncé.

CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT

Les charges et conditions ne donnant pas lieu à taxation figurent en partie développée de l'acte.

Les frais de la vente et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge exclusive de l'**ACQUEREUR** qui s'y oblige.

PROPRIETE - JOUISSANCE

L'**ACQUEREUR** est propriétaire du **BIEN** à compter de ce jour.

Il en a la jouissance :

- en ce qui concerne la partie libre de toute location ou occupation, à compter du même jour par la prise de possession réelle,
- en ce qui concerne la partie louée, par la perception des loyers, ainsi plus amplement évoqué ci-contre :

Bail commercial du 12/04/2019

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 12 Avril 2019, Monsieur Raymond BRAIZAT et Madame Nicole GAVET, ont donné à bail à titre commercial, au profit de la société ALEXANDRE BERTHIER ENERGIES, SARL au capital de [REDACTED] dont le siège social est à SCIONZIER 74950, 684 Avenue des Lacs, RCS ANNECY SIREN 518 302 815, représentée par Monsieur Alexandre BERTHIER, les locaux dépendant de l'immeuble sis à VOUGY (74130), 1576 route du Mont Blanc, d'une superficie de 260 m², situé au rez-de-chaussée du bâtiment, à compter du 1er Mai 2019 pour se terminer le 30 avril 2028, moyennant un loyer annuel hors charges et hors taxes de [REDACTED] Euros ; un dépôt de garantie de [REDACTED] Euros a été versé par le preneur à bail.

La TVA est versée par le Bailleur au service des entreprises de SALLANCHES.

Par courrier en date du 25 septembre 2021, Monsieur Alexandre BERTHIER a renoncé à l'offre de vente faite par les vendeurs en date du 25 août 2021.

Une copie desdits documents est demeurée ci-annexée.

Une copie du bail commercial est également annexée aux présentes.

Le **VENDEUR** autorise expressément le notaire soussigné à prélever sur le prix de vente, afin de reverser ces sommes à l'**ACQUEREUR**, qui le reconnaît :

*la somme de [REDACTED] correspondant au dépôt de garantie versé par le locataire lors de son entrée dans les lieux,

*ainsi que le prorata de loyer du mois courant pour [REDACTED] 26 jrs / 31 jrs).

Le **VENDEUR** déclare n'avoir aucun litige en cours avec son locataire.

L'**ACQUEREUR** a reçu dès avant ce jour du **VENDEUR** le contrat de location et dispense le notaire soussigné de relater aux présentes les charges et conditions de ce bail.

La transmission de bail sera notifiée au locataire par les soins du notaire soussigné.

Le contrat de location entrant dans le champ d'application des articles L 145-1 et suivants du Code de commerce, l'indemnité d'éviction due au locataire en cas de non-renouvellement du bail sera supportée par l'**ACQUEREUR**, ainsi qu'il s'y oblige, de façon que le **VENDEUR** ne soit ni inquiété ni recherché à ce sujet.

PRIX

La vente est conclue moyennant le prix de [REDACTED] EUROS ([REDACTED] EUR).

Le paiement de ce prix aura lieu de la manière indiquée ci-après.

PAIEMENT DU PRIX

L'**ACQUEREUR** a payé le prix comptant ce jour ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'office notarial dénommé en tête des présentes au **VENDEUR**, qui le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE

DECLARATION D'ORIGINE DES FONDS

L'**ACQUEREUR** déclare que la somme ci-dessus payée de [REDACTED] provient de fonds empruntés à cet effet suivant deux actes reçus par le notaire soussigné ce jour, un instant avant les présentes,

1°) Auprès de la Banque Populaire Auvergne Rhône-Alpes dont le siège social est à LYON (69003) 4 Boulevard Eugène Deruelle, ci-après dénommé PRETEUR, pour un montant de [REDACTED] provenant du prêt suivant :

Prêt Equipement Standard n° 06041393 d'[REDACTED] [REDACTED] remboursable en 180 mois, au taux de 3,8000%.

Le paiement de la première échéance aura lieu le 2 février 2023 et celui de la dernière échéance le 2 janvier 2038.

Date de péremption de l'inscription : DEUX JANVIER DEUX MIL TRENTE-NEUF.

2°) Auprès du Crédit Coopératif dont le siège social est à NANTERRE Cedex (92024) 12 Boulevard Pesaro, ci-après dénommé PRETEUR, pour un montant de [REDACTED] provenant du prêt suivant :

Prêt EQPT CLASSIQ TF ECH CST n° 165881C d'un montant global de [REDACTED] R), remboursable en 180 mois, au taux de 3,940%.

Le paiement de la première échéance aura lieu le 2 février 2023 et celui de la dernière échéance le 2 janvier 2038.

Date de péremption de l'inscription : DEUX JANVIER DEUX MIL TRENTE-NEUF.

PRET ORIGINE DES FONDS - HYPOTHEQUE LEGALE SPECIALE DU PRETEUR DE DENIERS

Aux termes des deux actes de prêt susvisés, l'**ACQUEREUR** s'est engagé :

- auprès de la Banque Populaire Auvergne Rhône-Alpes, **PRETEUR** susnommé, à employer la somme de [REDACTED] eur) provenant du prêt au paiement à due concurrence du prix ci-dessus stipulé ;

L'**ACQUEREUR** déclare avoir effectué le paiement ci-dessus à due concurrence de la somme de [REDACTED] lui provenant de ce prêt. Il fait cette déclaration pour constater l'origine des fonds conformément à l'engagement qu'il a pris ci-dessus envers le **PRETEUR**.

- auprès du Crédit Coopératif, **PRETEUR** susnommé, à employer la somme de [REDACTED] provenant du prêt au paiement à due concurrence du prix ci-dessus stipulé.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir effectué le paiement ci-dessus à due concurrence de la somme de [REDACTED] lui provenant de ce prêt. Il fait cette déclaration pour constater l'origine des fonds conformément à l'engagement qu'il a pris ci-dessus envers le **PRETEUR**.

Par suite des stipulations et déclarations respectivement contenues dans les actes de prêt précités et dans le présent acte de vente, tous trois passés en la forme authentique, la Banque Populaire Auvergne Rhône-Alpes et le Crédit Coopératif, **PRETEUR** susnommés, se trouvent investis par l'article 2402 2° du Code civil, lequel garantit le principal du prêt, les intérêts dont il est productif et ses accessoires.

L'hypothèque bénéficiant au **PRETEUR** sera conservée par l'inscription qui sera prise à son profit.

L'inscription sera requise pour une durée qui cessera d'avoir effet faute d'avoir été renouvelée en temps utile, à l'expiration d'un délai d'une année à partir de la date de la dernière échéance de l'obligation garantie.

DESISTEMENT DE L'HYPOTHEQUE LEGALE SPECIALE DU VENDEUR ET DE L'ACTION RESOLUTOIRE

Par suite du paiement ci-dessus effectué, le **VENDEUR** se désiste de tous droits d'hypothèque légale spéciale du vendeur et action résolutoire, même en ce qui concerne les charges pouvant résulter du présent contrat, et ce pour quelque cause que ce soit.

REPARTITION DU PRIX ENTRE USUFRUITIER ET NU-PROPRIETAIRE

Le prix de vente est réparti comme suit :

- en ce qui concerne le vendeur de l'usufruit : [REDACTED]

- en ce qui concerne le vendeur de la nue-propiété : [REDACTED]

La répartition du prix entre les vendeurs pouvant se faire soit selon la valeur fiscale de l'usufruit, soit selon la valeur économique de celui-ci, les parties ont entendu dès avant ce jour, renseignées par le notaire, effectuer cette répartition selon le barème fiscal de l'article 669 du Code Général des impôts, pour arriver au résultat ci-dessus.

Conformément à l'article 621 du Code civil, les vendeurs entendent répartir le prix entre eux selon la valeur fiscale de l'usufruit et renoncent à reporter l'usufruit sur le prix ou à remployer ce dernier pour une acquisition en démembrement.

NANTISSEMENT - CONVENTION DE SEQUESTRE

Les parties conviennent de séquestrer entre les mains du notaire soussigné qui accepte, la somme de [REDACTED] R) prélevée sur le prix, à la sûreté de l'établissement d'un diagnostic de la qualité environnementale des sols sur la parcelle cadastrée section B numéro 1591 (le diagnostic établi par la société

AMETEN en janvier 2022 sur la propriété de M. BRAIZAT et Mme PELLIER cadastré B 1589-1592-1593 inclus la parcelle B 1590 objet de la présente vente).

Le **VENDEUR** s'engage à contacter et missionner la société et à en justifier à l'**ACQUEREUR** au plus tard dans les quinze jours des présentes.

Le séquestre sera bien et valablement déchargé de sa mission par la remise des fonds séquestrés :

- au **VENDEUR**, directement et hors la présence de l'**ACQUEREUR**, sur la production de la facture acquittée de la société ayant établi ledit diagnostic,
- à l'**ACQUEREUR**, directement et hors la présence du **VENDEUR**, à concurrence des indemnités qui lui seront dues sur la présentation d'un exploit d'Huissier constatant la non-exécution de l'engagement ci-dessus par le **VENDEUR** à la date prévue,
- à la Caisse des dépôts et consignations en cas de contestations.

Le séquestre sera seul juge des justifications qui lui seront fournies et pourra toujours exiger décharge de sa mission par acte authentique.

L'**ACQUEREUR** autorise d'ores et déjà la société à intervenir sur la parcelle cadastrée B 1591 pour effectuer les relevés nécessaires à l'établissement du diagnostic, et ce, à la demande du vendeur.

Pour sûreté de l'engagement qu'il a pris, le **VENDEUR** affecte spécialement à titre de gage et nantissement, au profit de l'**ACQUEREUR** qui l'accepte, la somme ci-dessus séquestrée, et ce jusqu'à l'exécution de l'engagement pris ci-dessus. Cette constitution de séquestre ne pourra nuire à la libération de l'**ACQUEREUR**, la quittance ci-dessus donnée étant définitive.

L'ACQUEREUR déclare faire son affaire personnelle tant techniquement que financièrement des conclusions et recommandations qui seront contenues dans ledit diagnostic, sans recours contre quiconque.

PUBLICATION

L'acte sera publié au service de la publicité foncière de BONNEVILLE.

DECLARATIONS FISCALES

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

Monsieur Raymond BRAIZAT

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** :

*Parcelle B 1590 (ex B 767) : Acquisition suivant acte reçu par Maître Pierre MUGNIER, notaire à BONNEVILLE le 23 mai 1957 pour une valeur de [REDACTED]

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de BONNEVILLE, le 6 août 1957 volume 1399, numéro 17.

*Parcelle B 1591 (ex B 768) : Acquisition suivant acte reçu par Maître Pierre MUGNIER, notaire à BONNEVILLE le 1er avril 1958 pour une valeur de [REDACTED]

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de BONNEVILLE, le 21 avril 1958 volume 1435, numéro 40.

Exonération de l'impôt sur les plus-values immobilières en vertu de l'article 150 VC I du Code général des impôts.

Cet immeuble bénéficie de l'exonération de l'impôt sur les plus-values compte tenu de sa durée de détention dans le patrimoine du **VENDEUR** et du mode de calcul fixé par l'article 150 VC I du Code général des impôts.

Le notaire soussigné est dispensé de déposer l'imprimé 2048-IMM-SD, le bien étant détenu depuis plus de trente ans.

Madame Nicole GAVET

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** :

Donation-partage suivant acte reçu par Maître Jean-Claude PIPET, notaire à CLUSES le 30 décembre 1992 pour une valeur de [REDACTED]

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de BONNEVILLE, le 26 février 1993 volume 1993P, numéro 1778.

Exonération de l'impôt sur les plus-values immobilières en vertu de l'article 150 VC I du Code général des impôts.

Cet immeuble bénéficie de l'exonération de l'impôt sur les plus-values compte tenu de sa durée de détention dans le patrimoine du **VENDEUR** et du mode de calcul fixé par l'article 150 VC I du Code général des impôts.

Le notaire soussigné est dispensé de déposer l'imprimé 2048-IMM-SD, le bien étant détenu depuis plus de trente ans.

Donation-partage complémentaire suivant acte reçu par Maître Luc GUIVARCH, notaire à CLUSES le 22 juillet 2004 pour une valeur de [REDACTED]

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de BONNEVILLE, le 19 septembre 2004 volume 2004P, numéro 8962.

Régime des plus-values immobilières en vertu des articles 150 U à 150 VG du Code général des impôts

Le **VENDEUR** donne dès à présent pouvoir au notaire à l'effet de prélever sur le disponible du prix le montant exigible de l'impôt sur la plus-value déterminé sur l'imprimé 2048-IMM-SD pour le verser au trésor public.

Il reconnaît en outre avoir été averti par le notaire des différents cas d'exonération en la matière et des conditions pour en bénéficier.

DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, et s'engage à signaler au centre tout changement d'adresse.

Quant au centre des finances publiques du **VENDEUR** :

Monsieur Raymond BRAIZAT dépend actuellement du centre des finances publiques de BONNEVILLE - 10 rue du Manet - 74130 BONNEVILLE.

Madame Nicole GAVET dépend actuellement du centre des finances publiques de BONNEVILLE - 10 rue du manet - 74130 BONNEVILLE.

OBLIGATION DECLARATIVE

Le montant net imposable de la plus-value immobilière visée aux articles 150 U à 150 UD du Code général des impôts doit être porté dans la déclaration de revenus numéro 2042.

Tout manquement à cette obligation déclarative donne lieu à l'application d'une amende égale à 5 % des sommes non déclarées, sans que l'amende encourue puisse être inférieure à [REDACTED] ni supérieure à [REDACTED]

IMPOT SUR LA MUTATION

Le **VENDEUR** n'a pas effectué l'acquisition en qualité de personne assujettie au sens de l'article 256 du Code général des impôts et déclare ne pas avoir cette qualité à ce jour, seul l'**ACQUEREUR** déclare avoir la qualité d'assujetti.

L'**ACQUEREUR**, assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256-A du Code général des impôts, s'engage à effectuer les travaux conduisant à la

production d'un immeuble neuf au sens du 2° du 2 du I de l'article 257 du même Code, et ce dans le délai de quatre années et à en justifier dans le mois de l'achèvement.

Les travaux ayant pour effet de rendre l'immeuble dans sa totalité à l'état neuf ont l'objet et la consistance suivants : **démolition de l'existant et construction d'une aire de fournitures d'énergies (station-service, station de lavage) et d'équipements techniques.**

L'ACQUEREUR déclare à ce titre faire son affaire personnelle de l'obtention du permis de construire afférent valant autorisation de démolition et des délais de recours/retrait postérieurs à sa délivrance.

La demande de prorogation du délai, si elle est nécessaire, doit être formulée au plus tard dans le mois qui suit l'expiration du délai précédemment imparti. Elle est adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception, elle doit être motivée et préciser la consistance des travaux prévus dans l'engagement primitif sur lesquels porte la prorogation demandée ainsi que le montant des droits dont l'exonération est subordonnée à leur exécution.

L'**ACQUEREUR** devra justifier de l'achèvement des travaux au moyen d'une déclaration spéciale à déposer au service des impôts dans le mois de celui-ci.

Si l'engagement n'est pas respecté à son échéance, l'**ACQUEREUR** sera redevable des droits dont il a été dispensé ainsi que de l'intérêt de retard.

L'**ACQUEREUR** pourra toutefois substituer par acte notarié à son engagement de construire l'engagement de revendre prévu à l'article 1115 du Code général des Impôts, la revente devant avoir alors lieu dans les cinq années des présentes.

Les présentes sont exonérées du droit proportionnel d'enregistrement, ainsi que prévu au I du A de l'article 1594-0 G du Code général des impôts. Elles sont soumises au droit fixe d'enregistrement aux termes de l'article 691 bis du Code général des impôts.

DROIT D'ENREGISTREMENT

Droit fixe [REDACTED]

DROITS

	<u>Mt à payer</u>
Droits fixes	[REDACTED]
TOTAL	[REDACTED]

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière représentant la taxe au profit de l'État telle que fixée par l'article 879 du Code général des impôts s'élève à la somme :

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux plein	[REDACTED]	0,10%	[REDACTED]

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PARTIE DEVELOPPEE

EXPOSE

EXERCICE DE LA FACULTE DE SUBSTITUTION

Les conditions des présentes ont été originellement arrêtées entre le **VENDEUR** et la société dénommée LES CLUS, société à responsabilité limitée dont le siège social est à MARIGNIER (74970) 40 rue les Clus identifiée sous le numéro SIREN 384070868 et immatriculée au RCS ANNECY suivant acte sous seing privé en date du 24 février 2022.

Cet acte prévoyait notamment une faculté de substitution.

Usant de cette dernière, la société LES CLUS a substitué dans tous ses droits l'**ACQUEREUR** aux présentes aux termes d'un courriel en date du 2 janvier 2023 demeuré ci-annexé.

L'**ACQUEREUR** déclare, sous sa seule responsabilité, que cette substitution ne concerne pas des personnes qui, d'une manière habituelle, se livrent ou prêtent leur concours, même à titre accessoire, aux opérations portant sur les biens d'autrui relatives notamment à l'achat ou à la vente d'immeubles bâtis ou non bâtis.

Il est précisé que toute somme versée à titre d'indemnité d'immobilisation ou de dépôt de garantie par la société LES CLUS lors du contrat originaire a fait l'objet d'un règlement direct entre les parties, ainsi déclaré.

Le **VENDEUR** accepte expressément la substitution.

ABSENCE DE DROIT DE RETRACTATION POUR L'ACQUEREUR

Les présentes n'entrent pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L 271-1 premier alinéa du Code de la construction et de l'habitation ci-après littéralement rapportées :

"Pour tout acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte."

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICION

Le **VENDEUR** garantit l'**ACQUEREUR** contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- que le **BIEN** ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'**ACQUEREUR** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger l'**ACQUEREUR** dans tous ses droits et actions relatifs au **BIEN**.

GARANTIE DE JOUISSANCE

Outre, le contrat de bail commercial plus amplement visé en partie normalisée des présentes, le **VENDEUR** déclare :

- que le local dépendant de l'immeuble sis à VOUGY (74130), 1576 route du Mont Blanc, situé en sous-sol, d'environ 250 m², à usage d'entrepôt, était auparavant loué à Monsieur Olivier CECCON, suivant bail en date du 1^{er} février 2021 ayant commencé à compter du 1^{er} Février 2021, pour se terminer le 31 Janvier 2022, moyennant un loyer mensuel de [REDACTED] toutes taxes comprises ; la location a été renouvelée à compter du 10 Janvier 2022 pour se terminer le 28 Février 2023, ainsi qu'il résulte de l'engagement écrit en date du 10 Janvier 2022 accepté par le locataire à la même date,
- avoir notifié la vente au locataire par courrier du 25 août 2021 ; Monsieur CECCON en a accusé réception le 25 septembre 2021 ; le délai s'est écoulé sans que le locataire fasse suite à l'offre ; une copie du courrier est demeurée ci-annexée,
- avoir donné congé au locataire pour le 31 décembre 2022 par lettre recommandée en date du 7 avril 2022 dont une copie est demeurée ci-annexée,
- que le locataire a quitté les lieux le 3 janvier 2023 ainsi qu'en atteste la copie de l'état des lieux de sortie demeurée ci-annexée et lui avoir restitué le dépôt de garantie.

GARANTIE HYPOTHECAIRE

Le **VENDEUR** s'oblige, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions, et à en justifier auprès de l'**ACQUEREUR**.

Un état hypothécaire délivré le 15 décembre 2022 ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Le **VENDEUR** déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

SERVITUDES

L'**ACQUEREUR** profite ou supporte les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

À la connaissance du **VENDEUR**, outre les servitudes pouvant résulter le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux et environnementale du **BIEN**, de la loi et de l'urbanisme, il n'en existe pas d'autres que celles relatées ci-après :

RAPPEL DE SERVITUDES

1°) Acte de constitution de servitudes diverses par le Préfet en date du 2 septembre 1970 publié au service de la publicité foncière de BONNEVILLE le 17 septembre 1970 volume 2492 numéro 20 (lignes à grande distance au profit de l'Etat (P.T.T)).

2°) Aux termes de l'acte de donation-partage reçu par Maître Jean-Claude PIPET, notaire à CLUSES, le 30 décembre 1992, publié au service de la publicité foncière de BONNEVILLE, le 26 février 1993, volume 1993 P, numéro 1778, ayant fait l'objet d'une attestation rectificative en date du 18 mai 1993, publié au service de la

publicité foncière de BONNEVILLE, le 19 mai 1993, volume 1993 P, numéro 4136, il a été créée les servitudes suivantes dont le contenu est littéralement rapporté ci-contre :

1/ Servitude de passage au profit des numéros B 1590 et B 1591

« Monsieur et Madame Raymond BRAIZAT, d'une part, et Madame Catherine BRAIZAT épouse PELLIER d'autre part, propriétaires indivis des numéros B 1589 et B 1593

CREENT sur ces derniers (FONDS SERVANT) une servitude de passage à tous usages de CINQ (5) mètres de largeur

Pour la desservitude des parcelles B 1590 et B 1591 (FONDS DOMINANT) dont une partie indivise est attribuée en nue-propriété à Madame Nicole BRAIZAT épouse GAVET, aux termes des présentes,

L'assise de cette servitude est figurée au plan ci-annexée sous teinte grise et hachures vertes, et permet la desservitude du fonds servant par deux accès :

-l'un en direction de la rue de la Tour de l'Ile, sur la limite OUEST du fonds dominant, en bordure de la parcelle B 770

-l'autre en provenance et en direction la route nationale n° 506, sur la limite NORD du fonds dominant, étant ici précisé que les bénéficiaires de cette servitude devront respecter le sens unique obligatoire, tel qu'il fonctionne déjà pour les clients de la station-service.

2/ Servitude de passage au profit des numéros B 1589 et B 1593

Monsieur et Madame Raymond BRAIZAT, d'une part, et Madame Nicole BRAIZAT épouse GAVET, d'autre part, propriétaires indivis des numéros B 1590 et 1591,

Créent sur ces derniers (FONDS SERVANT) une servitude de passage de CINQ (5) mètres de largeur,

Pour permettre le passage de véhicules qui se dirigent vers l'aire de lavage implantée sur les parcelles B 1590 et B 1593 (fonds dominant) dont une partie indivise est attribuée en nue-propriété à Madame Catherine BRAIZAT épouse PELLIER, de sorte que tout stationnement sur cet emplacement sera interdit.

L'assise de cette servitude est figurée sous teinte grise et hachures bleues sur toute la partie OUEST du fonds servant sur le plan qui demeurera ci-annexé après mention.

Le propriétaire des numéros B 1590 et 1591 devra en outre respecter les événements pour l'aération des cuves de carburant, qui se trouvent sur cet emplacement.

3/ Servitude d'accès au profit des numéros B 1589, 1592 et 1593

Monsieur et Madame Raymond BRAIZAT d'une part et Madame Nicole BRAIZAT épouse GAVET, d'autre part, propriétaires indivis des numéros B 1590 et 1591

Créent sur ces deniers (FONDS SERVANT) une servitude d'accès au profit des parcelles B numéros 1589, 1592 1593 (FONDS DOMINANT)

Pour permettre le remplissage, l'entretien ou le remplacement des cuves de carburant enterrés sur une partie des numéros B 1590 et 1591,

Cette servitude d'accès a un caractère temporaire, limité au temps nécessaire à l'exécution des travaux sur ces cuves, et n'empêchera donc pas le stationnement sur l'emplacement de cette servitude (en dehors des heures de remplissage ou en dehors des jours d'entretien).

Tel qu'il figure sous hachures rouges sur le plan qui demeurera ci-annexé après mention.

Frais d'aménagement de ces servitudes

Aucun aménagement n'est nécessaire, ces servitudes de passage étant situées sur des emplacements déjà goudronnés et aménagés pour le passage de véhicules.

Frais d'entretien ultérieur

Quant aux frais d'entretien ultérieurs, ils seront répartis de la manière suivante : en dehors des dégâts notoires provenant du fait des titulaires du fonds dominant qui

devraient en assurer la remise en état, chacun des propriétaires des fonds servants assumera l'entretien de l'assise des servitudes qui grèvent son lot. »

Une copie du plan matérialisant l'emprise desdites servitudes créées aux termes de l'acte du 30 décembre 1992 est demeurée annexée aux présentes.

ETAT DU BIEN

L'**ACQUEREUR** prend le **BIEN** dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le **VENDEUR** pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- des vices apparents,
- des vices cachés.

S'agissant des vices cachés, il est précisé que cette exonération de garantie ne s'applique pas :

- si le **VENDEUR** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, sauf si l'**ACQUEREUR** a également cette qualité,
- ou s'il est prouvé par l'**ACQUEREUR**, dans le délai légal, que les vices cachés étaient en réalité connus du **VENDEUR**.

Toutefois, le **VENDEUR** est avisé que, s'agissant des travaux qu'il a pu exécuter par lui-même, la jurisprudence tend à écarter toute efficacité de la clause d'exonération de garantie des vices cachés.

Le VENDEUR déclare qu'il existe deux cuves à fuel enterrées situées le long de la façade Ouest de la construction édifée sur la parcelle B 1591 qui sont associées à la chaudière dudit bâtiment.

CONTENANCE DU TERRAIN ET DES CONSTRUCTIONS

Le **VENDEUR** ne confère aucune garantie de contenance du terrain ni de superficie des constructions.

IMPOTS ET TAXES

Impôts locaux

Le **VENDEUR** déclare être à jour des mises en recouvrement des impôts locaux.

L'**ACQUEREUR** est redevable à compter de ce jour des impôts et contributions.

La taxe d'habitation, si elle est exigible, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de janvier.

La taxe foncière, ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, sont réparties entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** prorata temporis en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de cette année.

L'**ACQUEREUR** règle ce jour au **VENDEUR** qui le reconnaît, par la comptabilité de l'office notarial, les proratas de taxes foncières et, le cas échéant, de taxes d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les parties sur le montant de la dernière imposition.

Détails du prorata : [REDACTED]

Ce règlement est définitif entre les parties, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle des taxes foncières pour l'année en cours.

Avantage fiscal lié à un engagement de location

Le **VENDEUR** déclare ne pas souscrire actuellement à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements en échange de l'obligation de louer à certaines conditions.

CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURE

L'**ACQUEREUR** fait son affaire personnelle, dès son entrée en jouissance, de la continuation ou de la résiliation de tous contrats de distribution et de fourniture souscrits par le **VENDEUR**.

Les parties déclarent avoir été averties de la nécessité d'établir entre elles un relevé des compteurs faisant l'objet d'un comptage individuel.

Le **VENDEUR** déclare être à jour des factures mises en recouvrement liées à ses contrats de distribution et de fourniture.

ASSURANCE

L'**ACQUEREUR**, tout en étant informé de l'obligation immédiate de souscription, ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le **BIEN** et confère à cet effet mandat au **VENDEUR**, qui accepte, de résilier les contrats lorsqu'il avertira son assureur de la réalisation des présentes.

CONTRAT D'AFFICHAGE

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a pas été conclu de contrat d'affichage.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

Enonciation des documents obtenus

Demeurent annexés aux présentes l'extrait du plan de zonage de la commune de VOUGY, la légende du Plan Local d'urbanisme ainsi que le règlement applicable à la zone.

L'**ACQUEREUR** déclare qu'il n'a pas fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme d'information ou pré-opérationnel une condition suspensive de la réalisation des présentes.

Il déclare s'être renseigné auprès de la mairie de VOUGY, préalablement à la signature des présentes, de la réglementation applicable dans le secteur.

Néanmoins, une demande de certificat d'urbanisme d'information a été faite en date du 5 janvier 2023 dont une copie est demeurée ci-annexée. La réponse sera transmise, à réception, à l'**ACQUEREUR** postérieurement à la signature des présentes, ainsi qu'il l'accepte.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L 213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée à la mairie de la commune du lieu de situation de l'immeuble le 27 avril 2022.

Par mention en date du 3 mai 2022 portée sur la déclaration d'intention d'aliéner, le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

Une copie de la déclaration d'intention d'aliéner est annexée.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

ABSENCE D'OPERATION DE CONSTRUCTION OU DE RENOVATION DEPUIS DIX ANS

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance :

- aucune construction ou rénovation n'a été effectuée dans les dix dernières années,
- aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé dans ce délai.

Le **VENDEUR** déclare avoir fait réaliser il y a moins de dix ans, des travaux sur le toit du bâtiment (remplacement de l'ensemble des tôles et de quelques chevrons). Ces travaux n'entrent pas par principe dans le cadre de la garantie décennale.

Cependant, les notaires soussignés rappellent aux parties que les désordres affectant les éléments d'équipement qu'ils soient indissociables ou non, d'origine ou installées sur l'existant, relèvent de la garantie décennale lorsqu'ils rendent le bien impropre à sa destination ou affectent sa solidité.

La garantie décennale s'applique au professionnel qui a réalisé les travaux d'installation, lequel engage sa responsabilité pendant dix ans à l'égard du propriétaire mais aussi à l'égard des acquéreurs successifs. Il doit obligatoirement remettre à son client, le maître d'ouvrage, un justificatif du contrat d'assurance en responsabilité civile décennale.

Le **VENDEUR** déclare que lesdits travaux ont été réalisés par l'entreprise **ALAIN DUMOULIN à MIEUSSY (Haute-Savoie)** ainsi qu'il résulte de la facture du 19 mars 2019 demeurée annexée aux présentes accompagnée d'une attestation d'assurance de ladite entreprise.

En tant que de besoin, le **VENDEUR** substitue l'**ACQUEREUR** dans tous ses droits et obligations à l'égard de cette entreprise dans le cadre des travaux réalisés par cette dernière.

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Plomb

L'immeuble a été construit depuis le 1^{er} janvier 1949, en conséquence il n'entre pas dans le champ d'application des dispositions des articles L 1334-5 et suivants du Code de la santé publique relatifs à la lutte contre la présence de plomb.

Amiante

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande au **VENDEUR** de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997.

Il a pour objet de repérer l'ensemble des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique, pour ensuite identifier et localiser par zones de similitude d'ouvrage ceux contenant de l'amiante et ceux n'en contenant pas.

Les matériaux et produits de la liste A sont ceux dits matériaux friables (flocages, calorifugeages et faux-plafonds), ceux de la liste B sont dits matériaux non friables y compris les produits situés en extérieur (les matériaux de couverture, les bardages, les conduits de fumée...).

Il est rappelé qu'aux termes des dispositions législatives et réglementaires en la matière, dès lors que le rapport révèle que des matériaux et produits des listes A ou B contiennent de l'amiante, le propriétaire devra, en fonction des recommandations contenues dans le rapport :

- soit faire contrôler ou évaluer périodiquement l'état de conservation des matériaux et produits identifiés,
- soit faire surveiller le niveau d'empoussièrement dans l'atmosphère par un organisme agréé en microscopie électronique à transmission,
- soit faire procéder à des travaux de confinement, de protection, de remplacement ou de retrait.

Le tout par une entreprise spécialisée à cet effet.

Un état établi par la société OMEGA EXPERTISE le 3 juin 2013, accompagné de la certification de compétence, est annexé.

Cet état ne révèle pas la présence d'amiante dans les matériaux et produits des listes A ou B définis à l'annexe 13-9 du Code de la santé publique.

L'ACQUEREUR déclare avoir été informé que ce diagnostic ne comprend pas les éléments de vérification de la liste C concernant le contrôle avant démolition. Il déclare faire son affaire personnelle de la charge matérielle et financière de la réalisation de ce rapport, des conclusions de ce dernier et des coûts qui pourraient découler desdites conclusions, sans recours contre quiconque.

Termites

Le **VENDEUR** déclare :

- qu'à sa connaissance le **BIEN** n'est pas infesté par les termites ;
- qu'il n'a lui-même procédé ni fait procéder par une entreprise à un traitement curatif contre les termites ;
- qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication ;
- que le **BIEN** n'est pas situé dans une zone contaminée par les termites.

Mérules

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

Le **BIEN** ne se trouve pas actuellement dans une zone de présence d'un risque de mérule délimitée par un arrêté préfectoral.

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir constaté l'existence de zones de condensation interne, de moisissures ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.

Contrôle de l'installation de gaz

Conformément aux dispositions de l'article L 134-9 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** ne possède pas d'installation intérieure de gaz.

Contrôle de l'installation intérieure d'électricité

Conformément aux dispositions de l'article L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure d'électricité réalisée en tout ou partie depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est affecté exclusivement à un usage commercial. Il n'y a pas lieu, conformément aux dispositions de l'article L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, de produire d'état de l'installation électrique.

Diagnostic de performance énergétique

Conformément aux dispositions des articles L 126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique doit être établi.

Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

- Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.
- Le descriptif des équipements de chauffage, d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, et indication des conditions d'utilisation et de gestion.
- La valeur isolante du bien immobilier.
- La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

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

Un diagnostic établi par la société OMEGA EXPERTISE le 3 juin 2013, est annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

- Consommation énergétique : 165 kWh/m².an (classe C)
- Émissions de gaz à effet de serre : 42 kg éqCO₂/m².an (classe D)

Conformément aux dispositions de l'article D-134-4-2 du Code de la construction et de l'habitation, ce diagnostic était valable jusqu'au 31 décembre 2022. Compte tenu du projet de l'ACQUEREUR, ce dernier a expressément dispensé le VENDEUR d'en produire un nouveau.

Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aéroports

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aéroports, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme.

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.

INFORMATIONS SUR LES ERP

Depuis la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées, les établissements recevant du public (ERP) doivent être accessibles à tous types de handicap. Ils doivent permettre à tout le monde, sans distinction, de pouvoir y accéder, y circuler et recevoir les informations

L'accessibilité de ces établissements et de leurs abords concerne :

- les cheminements extérieurs,
- le stationnement des véhicules,
- les conditions d'accès et d'accueil dans les bâtiments,
- Les circulations horizontales et verticales à l'intérieur des bâtiments,
- les locaux intérieurs et les sanitaires ouverts au public,
- les portes, les sas intérieurs et les sorties,
- les revêtements des sols et des parois,
- les équipements et mobiliers intérieurs et extérieurs susceptibles d'y être installés (dispositifs d'éclairage et d'information des usagers, par exemple).

L'**ACQUEREUR** déclare être informé que les caractéristiques du BIEN doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité.

Les établissements recevant du public (ERP) sont classés suivant deux critères :

- le type (symbolisé par une lettre), en fonction de leur activité ou la nature de leur exploitation ;
- la catégorie, en fonction de la capacité d'accueil du public (c'est-à-dire le nombre total de personnes présentes au même moment au sein de l'ERP) ; le classement d'un établissement est validé par la commission de sécurité à partir des informations transmises par l'exploitant de l'établissement dans le dossier de sécurité déposé en mairie :

- .1ere catégorie : plus de 1.500 personnes accueillies
- .2e catégorie : de 701 à 1.500 personnes accueillies ;
- .3e catégorie : de 301 à 699 personnes accueillies ;
- .4e catégorie : moins de 300 personnes et supérieur au seuil de la 5 catégorie ;
- .5e catégorie : le nombre de personnes accueillies est fixé en fonction de seuils d'assujettissement du type de l'établissement.

Il devra notamment :

- tenir un registre de sécurité,
- installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivol, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des locaux avec leurs caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours;
- utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement ;
- ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

Précision étant ici faite que le VENDEUR a fait installer une plateforme monte escalier droits par l'entreprise ALTICA suivant facture en date du 29 octobre 2019 demeurée ci-annexée.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble n'est pas raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées à usage domestique.

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble n'est pas desservi par le réseau d'assainissement, et qu'il utilise un **assainissement individuel de type fosse septique**.

Le propriétaire de l'immeuble doit assurer l'entretien régulier de ses installations d'assainissement et les faire vidanger périodiquement par une personne agréée par le représentant de l'État dans le département. La commune assure le contrôle de conformité des installations d'assainissement non collectif aux dispositions réglementaires et procède à l'évaluation des dangers pour la santé des personnes et les risques avérés de pollution de l'environnement et aux prescriptions éventuelles.

Conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique, l'**ACQUEREUR** est dûment informé que le raccordement à un réseau collectif est actuellement obligatoire dans un délai de deux ans à compter de sa mise en service, sauf les cas où une prolongation de délai ou une exonération sont accordées par un arrêté du maire ou du président de la communauté de communes et approuvées par le représentant de l'Etat dans le département (alinéa 2 de l'article susvisé).

Le **VENDEUR** déclare qu'un contrôle de l'installation a été effectué par le service assainissement de la régie des Eaux Faucigny-Glières le 20 décembre 2021, dont une copie est demeurée ci-annexé et qui constate la **non-conformité** de l'installation d'assainissement dans les termes suivants :

« Suite au contrôle réalisé le 16/12/2021 et des éléments en notre possession, il apparaît que votre installation d'assainissement serait constituée pour l'ensemble des eaux usées (eaux ménagères et eaux vannes) d'une fosse septique de 500L suivi d'un rejet des eaux usées prétraitées et non traitées dans un fossé à ciel ouvert.

Lors de ce contrôle, les points suivants ont été observés :

-la fosse est accessible, elle est très peu utilisée (une personne en intermittence utilise le logement)
 -il n'y a pas de ventilation visible sur le système
 -l'installation est significativement sous dimensionnée
 -il existe un risque de contact direct avec des eaux usées non traitées (à l'exutoire)

Par conséquent :

Au vu de l'arrêté du 27 avril 2012, l'installation d'assainissement est incomplète avec rejet à l'air libre. Par conséquent, l'installation est classée non conforme avec risque sanitaire car risque de contact direct avec des eaux usées non traitées (article 4 a).

Le délai pour la réalisation des travaux de mise en conformité de l'installation d'assainissement non collectif est de 4 ans et de 1 an en cas de vente.

A ce titre le propriétaire doit mettre en place un système d'assainissement non collectif conformément à la réglementation en vigueur et sous réserve d'une étude de sol (dans ce cas, une demande d'installation devra être retournée au Service Public de l'Assainissement Non collectif (SPANC) de la Régie des Eaux de Faucigny-Glières (demande fournie par le SPANC) avec l'étude de sol).

En cas de vente, l'acquéreur doit procéder aux travaux de mise en conformité (par rapport à la réglementation en vigueur) dans un délai de an à compter de la date de l'acte de vente. Dans le cas où les travaux ne seraient pas effectués, les pénalités financières prévues au règlement du Service Public de l'Assainissement Non Collectif seront appliquées ».

L'**ACQUEREUR** déclare être informé qu'il doit faire procéder aux travaux de mise en conformité dans le délai d'un an à compter de la date de l'acte de vente.

Il est informé que, aux termes de l'article 1331-8 du Code de la santé publique, tant que le propriétaire ne s'est pas conformé à ces obligations, il est astreint au paiement d'une somme au moins équivalente à la redevance qu'il aurait payée au service public d'assainissement si son immeuble avait été raccordé au réseau ou équipé d'une installation d'assainissement autonome réglementaire, et qui peut être majorée dans une proportion fixée par le conseil municipal.

Etat des risques et pollutions

Un état des risques est annexé.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres 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.

Etat des risques de pollution des sols

Un état des risques de pollution des sols est annexé.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).

- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).
- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.

Une copie de ces consultations est annexée.

REGLEMENTATION RELATIVE AUX INSTALLATIONS CLASSEES

Le notaire rédacteur des présentes a rappelé aux parties les dispositions de l'article L.514-20 du Code de l'environnement dont les termes sont ci-après littéralement rapportés :

«Lorsqu'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut, et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.»

Le VENDEUR déclare, à sa connaissance :

- qu'aucune installation soumise à autorisation n'est exploitée sur le BIEN vendu,
- qu'antérieurement le tènement voisin cadastré B 1589-1592-1593 et la parcelle B 1590 objet de la présente vente abritait une activité de station-service,
- qu'un diagnostic de la qualité environnementale des sols a été établi par la Société **AMETEN**, Antenne des Pays de Savoie, 12 avenue du pont de Tasset, Meythet 74960 ANNECY en janvier 2022, sur le tènement susvisé, incluant la parcelle cadastrée B 1590 objet de la présente vente.

Les conclusions et recommandations de ce diagnostic dont une copie est annexée aux présentes, sont les suivantes, littéralement rapportées :

« Conclusions et Recommandations »

« MONSIEUR BRAIZAT RAYMOND est propriétaire d'un terrain situé au 1612 route du Mont-Blanc sur la commune de VOUGY (74). Dans le cadre d'un projet de cession du site, il souhaite faire réaliser un diagnostic environnemental de la qualité des sols et des autres milieux susceptibles d'être impactés. L'objectif est d'établir un état des lieux avant-vente pour un usage identique de station-service et aire de lavage.

L'étude historique et documentaire indique que le site à l'étude a été occupé par des terrains agricoles jusqu'en 1957. En 1957, M. BRAIZAT entreprend l'installation d'une station-service au droit du site. Cette activité est soumise à déclaration au titre du régime des ICPE. Les opérations de construction de la station-service s'échelonnent sur la fin des années 1950. Au début des années 1960, un garage intégrant des activités d'entretien et de réparation de véhicules est construit. Ces activités seront soumises à déclaration en 1967. En 1977, les capacités de stockage de la station-service sont augmentées. Au début des années 1990, la station de lavage est créée puis agrandie en 1993. Un garage individuel est construit dans le secteur est du site en 2000. En 2007, quatre cuves d'hydrocarbures sont extraites du site et les activités de station-service ont cessé.

Le site est toujours référencé dans la base de données des ICPE de la DDPP74. Afin de régulariser la situation administrative du site, il conviendra de

déclarer à postériori la cessation d'activité de la station-service et du garage automobile (à réaliser par l'ancien exploitant ou à défaut le propriétaire).

Sur la base des données collectées, les sources potentielles de pollutions suivantes ont été identifiées :

-L'emplacement de trois cuves d'hydrocarbures enterrées en pleine terre (2 x 20 000 litres et 1 x 15 000 litres), extraites du site à ce jour. Des indices organoleptiques de pollution de sols ont été constaté lors de l'enlèvement des cuves en 2007 ;

-L'emplacement d'anciens postes de distribution de carburants sous un auvent;

-L'emplacement d'une cuve d'hydrocarbures en fosse localisée sous le auvent, et extraite du site à ce jour ;

-La présence d'anciennes activités de réparation de véhicules exercées au niveau du bâtiment au sud-est du site ainsi qu'en périphérie de ce dernier ;

-La présence d'une cuve de fioul enterrée d'une contenance de 15 000 litres, associée à la chaudière de l'habitation du site et localisée en bordure de ce bâtiment ;

-La présence d'une station de lavage de véhicules associée à un décanteur/déshuileur, et à une cuve de fioul de 5000 L enterrée, localisée dans le secteur ouest du site ;

Afin d'établir un constat de l'état de la qualité des sols, des investigations sur les sols ont été réalisées en décembre 2021 à proximité des sources potentielles de pollution listées précédemment.

Ces investigations ont mis en évidence 3 zones impactées :

-La zone de l'ancienne cuve de carburant en fosse maçonnée qui étaient enterrée sous l'auvent (sondages S6 et S7) qui présente des impacts significatifs en hydrocarbures (jusqu'à 4 400 mg/kg MS pour les fractions C10 et C40 et 68 mg/kg MS pour les fractions C5-C10) à partir de la surface et jusqu'à au moins 3/4 m de profondeur. **Au regard des teneurs mesurées, cette zone constitue un point chaud de pollution sens de la méthodologie nationale des sites et sols pollués ;**

-La zone des anciennes cuves de carburant qui étaient enterrées en limite Sud du site (sondages S3, S4 et S5), qui présente des impacts hétérogènes que ce soit au niveau des composés, de l'intensité des impacts ou des profondeurs. On distingue ainsi un impact en métaux en S14/1-1,4 dans un horizon remblayé avec des matériaux contenant des déchets, un impact modéré en hydrocarbures au niveau de l'échantillon S3/1-2 et un impact significatif en hydrocarbures C10-C40 au niveau de l'échantillon profond S5/3,6-4 (980 mg/kg MS), prélevé dans le terrain naturel argileux ;

Le sondage S10 qui présente dans les remblais de surface un impact en métaux

En considérant qu'il est prévu de maintenir sur le site une activité de station-service et de station de lavage, nos recommandations sont les suivantes :

-Traiter le point chaud de pollution au niveau de l'ancienne cuve de carburant qui était enterrée sous l'auvent. Ces matériaux ne génèrent pas de risque sanitaire au regard du projet mais conformément à la méthodologie nationale des sites et sols pollués un point chaud de pollution doit être traité indépendamment de toute notion de risque sanitaire. Nous recommandons donc pour cette zone la mise en œuvre d'investigations complémentaires sur les sols afin de définir l'extension de la zone impactée et donc les volumes impactés. et proposer des mesures de gestion sur la base d'un bilan coût-avantage ; -

*-Pour les autres matériaux impactés (zones des cuves enterrées en limite Sud du site et zone du sondage S10), les matériaux ne génèrent pas de risque sanitaire au regard du projet envisagé et ils ne constituent pas des points chauds de pollution. **Ces matériaux peuvent être laissés en place dans le cadre du projet de vente du site pour un usage identique de station-service et aire de lavage, sous réserve de maintenir un revêtement étanche et en bon état droit de ces zones.***

Précisions que si les matériaux doivent être terrassés dans le cadre du projet (ex : mise en place de nouvelles cuves de carburant), ils devront obligatoirement faire l'objet d'une gestion adaptée (évacuation vers une filière spécialisée de type ISDND/biocentre) avec production d'un bordereau de suivi des déchets.

Par ailleurs, par principe de précaution, compte tenu de la profondeur des impacts identifiées (3-4 m voire plus) par rapport à la profondeur de la nappe (supposée vers 7 m) nous recommandons la mise en place d'un réseau de suivi piézométrique, composés de 3 ouvrages (1 en amont et 2 en aval hydraulique) afin de s'assurer de l'absence d'impact sur les eaux souterraines en aval hydraulique du site.

Si l'usage futur prévu est différent de celui pris en compte dans le présent rapport (maintien d'une activité de station-service et d'aire de lavage) une mise à jour de l'étude sera nécessaire. Il conviendra notamment de prévoir :

-Le traitement du point chaud de pollution au niveau de l'ancienne cuve enterrée sous l'auvent (à prévoir quel que soit le projet, y compris maintien de la station-service) ;

-Un démantèlement des cuves et structures enterrées (cuves de fioul, séparateur HCT) selon les règles de l'art, avec réalisation de contrôles en parois et fonds de fouille pour vérifier l'absence d'impact sur les matériaux encaissants. En cas d'impact, des mesures de gestion seront à prévoir selon le nouveau projet prévu ;

- Une mise à jour du schéma conceptuel et la réalisation d'une analyse des enjeux sanitaires pour valider si les impacts mis en évidence (sondages S3, S4, S5, S10 notamment) sont compatibles ou non avec le nouveau projet. En cas d'incompatibilité, des mesures de gestion adaptées devront être proposées ;

-Une caractérisation des matériaux selon les critères de l'arrêté du 12/12/2014 (packs ISDI) Si des excavations/évacuations hors site sont prévues, afin de définir les filières d'évacuation des matériaux ;

Compte-tenu du classement ICPE historique du site, conformément aux dispositions des articles L.556-1 et-2 du code de l'environnement, dans le cadre du dépôt de permis de construire avec changement d'usage, le Maître d'Ouvrage devra faire attester par un bureau spécialisé en sites et sols pollués et certifié LNE, que les mesures de gestion de la pollution des milieux sont bien intégrées à la conception sur projet. Une attestation sera donc à joindre à la demande de permis de construire (prestation ATTES suivant la Norme NFX31620-5 — pièce PC16-5 à fournir). Des investigations complémentaires devront être réalisées préalablement à cette mission ATTES, afin de délimiter les volumes impactés et de proposer des mesures de gestion adaptées au projet prévu. »

L'ACQUEREUR déclare en avoir pris connaissance dès avant la signature des présentes et en faire son affaire personnelle.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les consorts BRAIZAT sont devenus propriétaires dudit bien immobilier par suite des faits et actes suivants :

Du chef de Monsieur Raymond BRAIZAT

***La parcelle B 1590 (tirée du n° B 767) :**

Monsieur Raymond BRAIZAT en a fait l'acquisition, pour une plus grande contenance et en l'état de terrain nu, au nom et pour le compte de la communauté existant entre lui et Madame Simone Louise CALLIER, son épouse,

De Monsieur Léon Marius SINDIC né à SCIENTRIER le 26 juin 1883 et Madame Péronne Marie VUARCHÉX née à VOUGY le 2 avril 1886,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre MUGNIER, notaire à BONNEVILLE, le 23 mai 1957,

Moyennant un prix payé et quittancé à l'acte.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de BONNEVILLE le 06 août 1957, volume 1399, numéro 17.

*La parcelle B 1591 (tirée du n° B 768) :

Monsieur Raymond BRAIZAT, en a fait l'acquisition, pour une plus grande contenance et en l'état de terrain nu, au nom et pour le compte de la communauté existant entre lui et Madame Simone Louise CALLIER, son épouse,

De Monsieur Angel Gérard BEROD, né à VOUGY (74130) le 3 juin 1906,

Aux termes d'un acte reçu par Maître MUGNIER, notaire à BONNEVILLE, le 1er avril 1958,

Moyennant un prix payé et quittancé à l'acte.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de BONNEVILLE le 21 avril 1958 volume 1435, numéro 40,

Et les constructions pour les avoir faites édifier.

Du chef de Madame Nicole BRAIZAT épouse GAVET

Donation-partage du 30 décembre 1992

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Claude PIPET, notaire à CLUSES, le 30 décembre 1992, publié au service de la publicité foncière de BONNEVILLE, le 26 février 1993, volume 1993 P, numéro 1778, ayant fait l'objet d'une attestation rectificative en date du 18 mai 1993, publié au service de la publicité foncière de BONNEVILLE, le 19 mai 1993, volume 1993 P, numéro 4136, contenant, savoir :

1ent — Donation entre vifs à titre de partage anticipé, conformément aux dispositions des articles 1075 et suivants du Code Civil par Monsieur et Madame Raymond BRAIZAT à Madame Nicole GAVET et Madame Catherine PELLIER leurs deux seules présomptives héritières, chacune pour moitié et donataires pour même quotité, qui ont accepté audit acte,

De divers biens immobiliers dépendant de la communauté existant entre les donateurs,

2ent Et partage entre les donataires sous la médiation des donateurs des biens donnés,

il a été notamment attribué à Madame Nicole GAVET, trente-huit pour cent (38 %) en nue-propriété pour y réunir l'usufruit au décès du survivant des donateurs, du bien immobilier objet de la présente vente.

Cette donation a été faite sous diverses charges et conditions notamment réserve d'usufruit sur certains biens, réserve du droit de retour, réserve d'interdiction d'aliéner et d'hypothéquer et action révocatoire.

Ledit partage a eu lieu à charge par Madame Catherine PELLIER de verser une soulte à Madame Nicole GAVET laquelle soulte a été payée comptant directement et en dehors de la comptabilité dudit Maître PIPET, par Madame PELLIER à Madame GAVET, qui le reconnaît et lui en donne bonne et valable quittance.

Donation-partage complémentaire du 22 juillet 2004

Aux termes d'un acte reçu par Maître Luc GUIVARCH notaire à CLUSES le 22 juillet 2004, publié au service de la publicité foncière de BONNEVILLE le 19 septembre 2004, volume 2004P, numéro 8962, contenant, savoir :

lent — Donation entre vifs à titre de partage anticipé, conformément aux dispositions des articles 1075 et suivants du Code Civil par Monsieur et Madame Raymond BRAIZAT à Madame Nicole GAVET et Madame Catherine PELLIER leurs deux seules présomptives héritières, chacune pour moitié et donataires pour même quotité, qui ont accepté audit acte,

De la nue-propiété de divers biens immobiliers dépendant de la communauté existant entre les donateurs,

2ent Et partage entre les donataires sous la médiation des donateurs des biens donnés,

il a été notamment attribué à Madame Nicole GAVET soixante-deux pour cent (62%) en nue-propiété pour y réunir l'usufruit au décès du survivant des donateurs, du bien immobilier objet de la présente vente.

Par suite de cette donation, Madame Nicole GAVET s'est trouvée nue-propiétaire de la totalité dudit bien.

Cette donation a été faite sous diverses charges et conditions notamment réserve d'usufruit sur certains biens, réserve du droit de retours réserve d'interdiction d'aliéner et d'hypothéquer et action révocatoire.

Ledit partage a eu lieu à charge par Madame Catherine PELLIER de verser une soulte à Madame Nicole GAVET laquelle soulte a été payée comptant directement et en dehors de la comptabilité par Madame PELLIER à Madame GAVET, qui le reconnaît et lui en donne bonne et valable quittance.

Etant ici précisé que madame Simone Louise CALLIER est ensuite décédée à TANINGES (Haute-Savoie) le 30 décembre 2017.

NEGOCIATION DIRECTE ENTRE LES PARTIES

Les parties déclarent que les conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

Si cette déclaration se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge des auteurs de la déclaration inexacte.

MODALITES DE DELIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE

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

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

Cet envoi se fera par courriel à l'adresse électronique suivante : boris.gonnachon@systeme-u.fr

L'**ACQUEREUR** donne son agrément à ces modalités de délivrance, sans que cet agrément vaille dispense pour le notaire de délivrer ultérieurement la copie authentique.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des règles 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

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le **VENDEUR** déclare avoir porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR** l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Ce devoir s'applique à toute information sur les caractéristiques juridiques, matérielles et environnementales relatives au **BIEN**, ainsi qu'à son usage, dont il a personnellement connaissance par lui-même et par des tiers, sans que ces informations puissent être limitées dans le temps.

Le **VENDEUR** reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de sa responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement de l'**ACQUEREUR**.

Pareillement, l'**ACQUEREUR** déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

Le devoir d'information est donc réciproque.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1602 du Code civil, le **VENDEUR** est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui.

Les **PARTIES** attestent que les informations déterminantes connues d'elles, données et reçues, sont rapportées aux présentes.

RENONCIATION A L'IMPREVISION

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances rendant l'exécution d'un contrat excessivement onéreuse, changement imprévisible lors de la conclusion de celui-ci.

Ce mécanisme est prévu à l'article 1195 du Code civil dont les dispositions sont littéralement rapportées :

"Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation.

En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe".

Les parties écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision, estimant que compte tenu du contexte des présentes, cette renonciation n'aura pas de conséquences déraisonnables à l'endroit de l'une d'entre elles. Par suite, elles ne pourront pas solliciter judiciairement la renégociation des présentes s'il survient un événement imprévisible rendant l'exécution excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles. Toutefois cette renonciation n'aura d'effet que pour les événements qui n'auront pas été prévus aux termes des présentes.

Une telle renonciation ne concerne pas le cas de force majeure caractérisé par l'irrésistibilité et l'imprévisibilité qui impliquent l'impossibilité pour le débiteur d'exécuter son obligation et dont seul le débiteur peut se prévaloir.

Aux termes de l'article 1218 du Code civil *"Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur.*

Si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat. Si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1."

ELECTION DE DOMICILE

Les parties élisent domicile :

- en leur demeure ou siège respectif pour l'exécution des présentes et de leurs suites,
- en l'office notarial pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant.

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété entre les parties, chacune pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont elle pourrait avoir besoin, et sera subrogée dans tous les droits de l'autre partie à ce sujet.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'**ACQUEREUR** devront s'effectuer en son siège social.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera en l'office notarial participant.

POUVOIRS - PUBLICITE FONCIERE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout collaborateur 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.

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 prix.

Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil

Le notaire soussigné précise qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre-lettre contenant augmentation du prix.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Electronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,

- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

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

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

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

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

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.



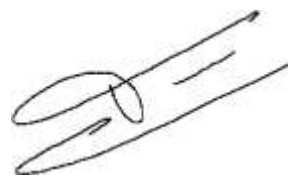

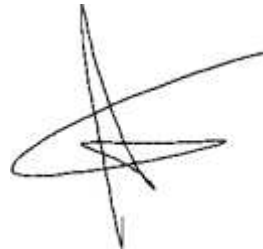
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

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

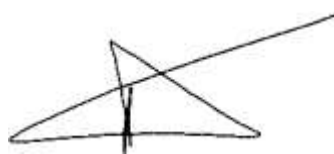
Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

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.

<p>M. BRAIZAT Raymond a signé à BONNEVILLE le 06 janvier 2023</p>	
<p>Mme GAVET Nicole a signé à BONNEVILLE le 06 janvier 2023</p>	
<p>Mme PELLIER Catherine a signé à BONNEVILLE le 06 janvier 2023</p>	
<p>M. GONNACHON Boris représentant de la société dénommée MARIDIS a signé à BONNEVILLE le 06 janvier 2023</p>	
<p>M. GUIVARC'H Luc a signé à BONNEVILLE le 06 janvier 2023</p>	

**et le notaire Me
DELUERMOZ AUDE a
signé**

à BONNEVILLE
L'AN DEUX MILLE VINGT
TROIS
LE SIX JANVIER

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'A' shape with a vertical line through the center and a horizontal line at the base, all enclosed within a rectangular box.

De: Boris GONNACHON SU MARIGNIER <boris.gonnachon@systeme-u.fr>
Envoyé: lundi 2 janvier 2023 15:34
À: aude.deluermoz@notaires.fr
Objet: Sarl LES CLUS/ SUBSTITUTION A L'ACTE GAVET/PELLIER

Bonjour Maître,

Je soussigné Monsieur BORIS GONNACHON, gérant de la société LES CLUS, déclare que la société LES CLUS dont le siège social est à MARIGNIER (749870) 40 rue Les Clus identifiée au SIREN sous le numéro 384070868 RCS ANNECY **substitue dans ses droits et obligations la société MARIDIS**, SAS dont le siège social se situe à la même adresse, identifiée au SIREN sous le numéro 428177851 RCS ANNECY pour l'acquisition des tènements immobiliers situés sur la commune de VOUGY (74130) 1576 route du Mont-Blanc et lieudit La Tour de l'île, cadastré section B numéros 1590-1591 et B 1589-1592-1593 en ce compris la parcelle située à MARNAZ (74460) cadastrée section A numéro 2587 appartenant aux Consorts BRAIZAT-GAVET-PELLIER (compromis de vente en date du 24 février 2022.

Le 2 janvier 2023.

Cordialement.

Boris GONNACHON
SAS MARIDIS - SUPER U
40, rue les Clus
74970 MARIGNIER
Tél. 04.50.34.59.70
Fax. 04.50.34.05.25
Port. 06.88.36.60.18
boris.gonnachon@systeme-u.fr

32514901

GD/RM

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ,

LE QUINZE MAI

A ECULLY (Rhône), 4 allée des Tullistes, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Guillaume DESCHAVANNES, Notaire Associé de la Société à Responsabilité Limitée "ONE Notaires" titulaire d'un Office Notarial sis à ECULLY (Rhône), 4 allée des Tullistes, identifié sous le numéro CRPCEN 69044,

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

ONT COMPARU

La Société dénommée **MARIDIS**, société par actions simplifiée au capital de [REDACTED] [REDACTED] dont le siège est à MARIGNIER (74970), 40 rue les Clus, identifiée au SIREN sous le numéro 428 177 851 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ANNECY.

Figurant ci-après sous la dénomination "**Bailleur**" ou "**MARIDIS**",

D'UNE PART

Et

La Société dénommée **ARVE HYDROGENE MOBILITE**, société par actions simplifiée au capital variable, dont le siège est à MARNAZ (74460), 820 route du Grand Pré, identifiée au SIREN sous le numéro 984 714 402 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ANNECY.

Figurant ci-après sous la dénomination "**Preneur**" ou "**ARVE**",

D'AUTRE PART

Toutes deux figurant ensemble sous la dénomination "**Partie**".

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée **MARIDIS** est représentée à l'acte par la société dénommée LSBN, société par actions simplifiée au capital de [REDACTED] dont le siège est à MARIGNIER (74970), 140 impasse des Gentianes, identifiée au SIREN sous le numéro 917 755 423 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ANNECY, agissant en sa qualité de Présidente, fonction à laquelle elle a été nommée aux termes d'une décision de l'associé unique en date du 1^{er} mars 2023,

Ladite société dénommée LSBN, elle-même représentée par Monsieur Boris GONNACHON, agissant en sa qualité de Président de ladite société, fonction à laquelle il a été nommé sans limitation de durée et qu'il a accepté aux termes des statuts constitutifs.

Monsieur Boris GONNACHON, non présent mais assistant à la lecture en visioconférence et représenté à l'acte par Madame Océane FERRARI, Collaboratrice en l'Etude du Notaire soussigné, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes d'une délégation de pouvoirs en date du 14 mai 2025 dont une copie est demeurée annexée [REDACTED].

- La Société dénommée **ARVE HYDROGENE MOBILITE** est représentée à l'acte par Monsieur Max GANTET agissant en qualité de représentant de la société dénommée AXPO SOLUTIONS AG, société de droit Suisse au capital de [REDACTED] dont le siège est à PARKSTRASSE 23 5401 BADEN (Suisse) immatriculée au Registre du Commerce du Canton d'Argovie sous le numéro CHE-105-779-348 et spécialement habilité à l'effet des présentes aux termes d'une décision du Comité de Pilotage de la société ARVE HYDROGENE MOBILITE en date du 25 mars 2025,

Monsieur Max GANTET, non présent mais assistant à la lecture en visioconférence et représenté à l'acte par Madame Manon DREIDEMIE, Collaboratrice en l'Etude du Notaire soussigné, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes d'une délégation de pouvoirs en date du 14 mai 2025 dont une copie est demeurée annexée ([REDACTED]).

DECLARATIONS DES PARTIES

Les Parties confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus.

Elles déclarent en outre qu'elles ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure civile ou commerciale susceptible de restreindre leur capacité ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs droits comme de leurs biens, tels qu'ils sont concernés par les Présentes.

Le **Bailleur** déclare confirmer les énonciations le concernant figurant en tête du présent acte et déclare :

- que la société est une société française et a son siège social en France ;
- que la société n'a fait l'objet d'aucune action en nullité et ne se trouve pas en état de dissolution anticipée ;
- que la société n'est pas en état de règlement judiciaire, de liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres ;
- que le mandataire social ne se trouve pas frappé d'incapacité légale d'exercer ses fonctions.

Le **Preneur** déclare confirmer les énonciations le concernant figurant en tête du présent acte et déclare :

- que la société est une société française et a son siège social en France ;
- que la société n'a fait l'objet d'aucune action en nullité et ne se trouve pas en état de dissolution anticipée ;
- que la société n'est pas en état de règlement judiciaire, de liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres ;

- que le mandataire social ne se trouve pas frappé d'incapacité légale d'exercer ses fonctions.

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.

A ce titre le **Bailleur** déclare avoir porté à la connaissance du **Preneur** l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat, et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

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.

PROJET D'ACTE

Les Parties reconnaissent avoir reçu préalablement à ce jour un projet du présent acte et déclarent avoir reçu toutes explications utiles.

Les parties, préalablement aux présentes, ont exposé ce qui suit :

EXPOSE

ARVE souhaite construire et exploiter une station de production et de distribution d'hydrogène (ci-après la « **Station Hydrogène** »).

La Station Hydrogène est composée d'une station de recharge de véhicules ouverte au public, d'une capacité d'export en tubes trailers ainsi que d'une unité de production et compression d'hydrogène. Le projet est prévu en 3 phases, la première consiste à déployer une première capacité de distribution d'hydrogène pour amorcer l'écosystème des usages, la seconde consiste à déployer une capacité de distribution et d'export renforcée pour accompagner le développement des usages, ainsi que d'une capacité de production d'hydrogène vert par électrolyse de l'eau sur le site de la station. Cette capacité d'un nominal de 2.5 MW, et ensuite prévue d'évoluer en phase 3 à 5 MW. (Le « **Projet Hydrogène** »).

Le site se situe sur la commune de VOUGY (74130), 1612, route du Mont Blanc, ancien lieu d'exploitation d'une station services dont le foncier a été complété lors de son acquisition par la parcelle cadastrale anciennement référencée Section B numéro 770, parcelle attenante au foncier de l'ancienne station services et divisée en 3 parcelles (références Section B numéros 1883, 1884, 1885) lors de la transaction, avec une reconfiguration des parcelles Section B numéros 1884 et 1885 pour permettre le redressement de la voirie. (ci-après le « **Site** »).

Le Projet Hydrogène s'intègre dans le projet plus étendu de création sur le site d'une station-service multi-énergies incluant plusieurs partenaires non intervenants aux présentes (station -multi services ci-après dénommée sous le vocable « **l'Opération** »). Ce projet est promu par LSBN, la société holding de MARIDIS et également associée d'ARVE. Il consiste à implanter sur le foncier de l'ancienne station-service de VOUGY, racheté par MARIDIS, une nouvelle station composée de trois offres de services :

- La distribution de carburants classiques (essences, diesels, GPL,...) complétée de tunnels de lavage de véhicules, distribution de gaz en bouteille, ...
- La recharge de véhicules électriques dite bornes IRVE,
- La distribution d'hydrogène vert carburant y compris la production sur site d'hydrogène avec possibilité d'export d'H2 en dehors du Site.

Le **Preneur** a ainsi proposé au **Bailleur** d'édifier son Projet Hydrogène sur le sous ensemble foncier du Site dédié à l'hydrogène et constitué des parcelles Section B numéros 1883, 1884 et 1885 (ci-après le « **Foncier Dédié à l'Hydrogène** ») ; étant précisé que les bornes de chargement de l'hydrogène dans les véhicules (ci-après la ou les « Borne(s) Hydrogène ou Bornes H2 ») feront l'objet d'une convention de mise à disposition.

Le projet de station multi-énergies est prévu en trois étapes :

Etape 1 : Préparation et mise en exploitation des 3 offres de services de la station multi-énergies. Pour le projet hydrogène, c'est la phase 1 du Projet Hydrogène qui sera déployée, c'est à dire la distribution d'hydrogène sans production sur site. Durant cette étape, seront également préparées les conditions de mise en exploitation des phase 2 et 3 du Projet Hydrogène.

Il est à noter qu'au cours de cette étape une Borne Hydrogène sera installée sur un des ilots de distribution de carburants classiques, alors que les autres matériels hydrogène seront installés sur le Foncier Dédié à l'Hydrogène.

Il est prévu la mise en exploitation des 3 activités au plus tard fin 2025.

La réalisation de l'étape 1 est un préalable aux deux étapes suivantes.

Etape 2 : Cette étape consiste à (i) réaliser la phase 2 du Projet Hydrogène, c'est-à-dire de mettre en place la production d'hydrogène sur le site, pour alimenter la capacité de distribution sur site qui sera également renforcée, augmenter la capacité de stockage d'hydrogène, et assurer l'export d'hydrogène par camion vers des stations clientes partenaires et (ii) à déployer de nouvelles Bornes H2.

Il est à noter que la deuxième Borne Hydrogène sera comme pour la première, installée sur un des ilots de distribution de carburants classiques, alors que les autres matériels H2 seront installés sur le Foncier Dédié à l'Hydrogène.

Il est prévu la mise en exploitation de la phase 2 du Projet Hydrogène au premier quadrimestre 2027.

Etape 3 : Cette étape consiste à (i) réaliser la phase 3 du Projet Hydrogène, c'est-à-dire d'augmenter la capacité de production sur le site, et (ii) à déployer de nouvelles Bornes H2. Pour la station hydrogène, la phase 3 pourrait être éventuellement réalisée dès l'étape 2, quant au déploiement de nouvelles Bornes H2 cela dépendra du taux d'utilisation de la capacité déjà en place.

Pour les besoins de l'installation de la Station Hydrogène, des aménagements fonciers sur les parcelles Section B numéros 1883, 1884 et 1885 ci-après désignés « **les Ouvrages du Bailleur** » et définis ci-après, sont nécessaires. Ces aménagements seront réalisés par la société dénommée SARL LES CLUS et décrits schématiquement en [REDACTED] et en [REDACTED] 4, la Société ARVE prendra en charge toutes les constructions nécessaires à la mise en œuvre de la Station H2, ci-après désignées « **les Ouvrages du Preneur** », à l'exception des Ouvrages du Bailleur décrits en annexe.

Par conséquent, les Parties se sont rapprochées pour convenir ensemble des engagements qu'elles acceptent de contracter en vue de la réalisation des Ouvrages du Bailleur et de la construction de la Station de Production d'Hydrogène selon les phases du Projet Hydrogène mené par le **Preneur** en relation avec le reste de l'Opération.

Pour cela les Parties ont convenu d'établir trois (3) actes juridiques pour régir leurs relations :

1. Le présent bail qui doit régir les modalités de la jouissance foncière ainsi que la réalisation des Ouvrages à la charge du Bailleur tels que limitativement décrits en [REDACTED],
2. Une convention de mise à disposition d'emplacement pour l'installation et l'exploitation des Bornes Hydrogène sur le foncier exploité par l'activité distribution de carburants classiques (ci-après la « Convention de Mise à Disposition »),
3. Un Groupement d'Intérêt Economique (GIE) dont les membres seront les sociétés dénommées ARVE, SARL LES CLUS et SOWATT SOLUTION (exploitants des bornes IRVE), GIE en faveur duquel l'autorisation d'exploitation du site au regard des règles de l'ICPE sera transférée par la société MARIDIS, propriétaire du foncier. Il est expressément convenu entre les parties et la société SOWATT SOLUTION que leur adhésion au GIE est une condition essentielle et déterminante sans laquelle chacune des parties n'aurait pas accepté de contracter.

En effet, ce GIE aura la qualité d'exploitant unique au regard des règles de l'ICPE et sera responsable des conséquences du non-respect des conditions réglementaires en la matière.

Son règlement intérieur aura notamment pour objet de définir les conditions d'exploitation du site et la prise en charge par ses membres des conséquences d'un sinistre.

Le GIE devra être immatriculé au plus tard le 30 juin 2025.

Le transfert de l'autorisation d'exploitation aura lieu au plus tard à la mise en service de la phase 1.

La mise en place et le maintien en vigueur de ces trois actes et de leur cohérence sont une condition nécessaire à la réalisation du Projet Hydrogène et au maintien en opération de la Station Hydrogène.

C'est pourquoi, afin de réaliser l'Opération dans son ensemble et spécifiquement pour le Preneur de lui permettre d'installer et d'exploiter la Station Hydrogène et lui conférer un droit réel sur le Foncier Dédié à l'Hydrogène objet des présentes, les Parties ont convenu d'établir le présent bail.

Le **Preneur**, développera, financera et construira la Station Hydrogène en vue de la commercialisation d'hydrogène vert sur le site et par export vers d'autres distributeur d'hydrogène vert et en assurera l'exploitation.

Par conséquent, il convient aux présentes :

1. de conférer au **Preneur** un droit réel immobilier, sur le foncier dédié à la Station Hydrogène, bien ci-dessous désigné,
2. de constituer toutes les servitudes nécessaires au fonctionnement et à la pérennité de la Station Hydrogène,
3. de détailler la répartition entre les Parties, des conditions de réalisation des Ouvrages du **Bailleur**,

4. d'exposer les conditions dans lesquelles la résolution du présent bail pourra intervenir pour le cas où les conditions nécessaires à la réalisation de la phase 2 et/ou de la phase 3 du projet du **Preneur** ne seraient pas réalisées,
5. de déterminer, à l'expiration du présent bail, les conditions dans lesquelles le **Preneur** pourra, s'il le souhaite, continuer l'exploitation commerciale de la Station Hydrogène. A cet effet, le **Bailleur** s'engage à lui consentir un bail commercial conformément aux dispositions légales alors en vigueur.

CECI EXPOSE, il est passé aux conventions objet des présentes.

BAIL EMPHYTEOTIQUE

Les parties requièrent le Notaire soussigné de constater par acte authentique la convention de bail emphytéotique formée entre elles, conformément aux articles L. 451-1 et suivants du Code rural, ainsi qu'à tous les textes subséquents pouvant être pris en cette matière à la date des présentes et sauf les éventuelles dérogations apportées par les présentes aux règles édictées par lesdits articles.

A titre liminaire, les parties constatent que toutes les conditions préalables à la signature du présent bail ont été levées à la date de ce jour.

I - CONDITIONS ESSENTIELLES ET DETERMINANTES A LA REALISATION DE LA PHASE 1 DU PROJET DE CREATION D'UNE STATION SERVICES MULTI ENERGIES ET DE LA STATION HYDROGENE DU PRENEUR

Les Parties constatent que toutes les conditions préalables à la signature du présent Bail ont été levées à la date de ce jour, à savoir :

1. Acquisition par la Société MARIDIS de l'ensemble du foncier nécessaire à la réalisation de l'Opération et de la Station Hydrogène.
2. Mise en conformité du Plan Local d'Urbanisme avec les Opérations
Les autorisations nécessaires à la réalisation de l'Opération et notamment l'obtention, purgées de tout recours, des modifications du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a fait l'objet d'un arrêté n°2023_75Bis de Monsieur le Maire de VOUGY, le 18 décembre 2023 et enregistré en Préfecture ; Cet arrêté figure en [REDACTED]
3. Obtention du Permis de Construire pour l'Etape 1
Le permis de construire a été déposé en mairie de VOUGY et enregistré le 16 avril 2024 sous le numéro : puu_urb_074312_573437_1713247419. Ce permis de construire a été déposé pour les aménagements fonciers nécessaires à l'Opération, sachant que la réalisation des phases 2 et 3 du Projet Hydrogène pourrait amener à modifier le permis de construire pour assurer l'implantation des matériels prévus lors de ces phases.
Ledit permis a été accordé le 6 août 2024. La période de recours s'étend jusqu'au 8 novembre 2024.
Les procès-verbaux de constat d'affichage dressés par Maître Nathalie VIEITES commissaire de justice à Cluses (74301) 27 rue de Messy, en date du 7 août 2024 puis du 5 septembre 2024 et du 7 octobre 2024 sont joints au dossier de permis susvisé.
Le **Bailleur** déclare également qu'à ce jour, il n'existe aucun recours administratif, gracieux ou contentieux, ou déféré préfectoral à l'encontre de l'arrêté de permis de construire et des arrêtés de prorogation.
Le **Bailleur** déclare et atteste que les délais de recours tant gracieux que contentieux à l'encontre de l'arrêté de permis de construire sont à ce jour définitivement expirés et qu'il n'a fait l'objet d'aucun retrait.

4. Agrément d'exploitation des activités à l'Etape 1

La station multi-énergies étant une installation classée pour la protection de l'environnement (site ICPE), l'Etape 1 du projet requiert d'obtenir l'agrément préalable de la Préfecture avant sa mise en exploitation.

Compte tenu des activités prévues à l'Etape 1, cet agrément est traité selon le processus de « déclaration » tel que spécifié par la réglementation en vigueur pour les sites ICPE.

Pour ce faire, le dossier de déclaration ICPE a été déposé le 30 mai 2024 sur le portail de télédéclaration au nom de MARIDIS sous la référence A-4-5O9Y8SKUI. Ce dépôt a été suivi de l'envoi d'éléments complémentaires à la demande du service instructeur de la DREAL.

Par courrier daté du 14 juin 2024 figurant en [REDACTED], le Pôle Administratif des Installations Classées de la préfecture de Haute Savoie, a signifié à MARIDIS que le dossier a été jugé conforme tout en attirant l'attention sur les prescriptions qui s'imposent notamment au regard de distances réglementaires vis-à-vis des tiers.

Cet agrément a été donné à MARIDIS, déclaré exploitant unique auprès des services de l'Etat. A ce titre MARIDIS porte toutes les obligations relatives au fait que la station multi-énergies est un site ICPE, tant en interne pour l'exploitation des 3 périmètres de services opérés chacun par une société distincte, que pour les conséquences et les interactions entre les 3 périmètres d'exploitation, que vis-à-vis des tiers.

5. Capacité à déployer le raccordement au réseau ENEDIS

Le **Preneur** déclare avoir signé en date du 11 septembre 2024 sur la bonne foi de la future mise disposition du foncier convenu, la convention de raccordement au réseau ENEDIS pour la phase 1 du Projet Hydrogène, qui prévoit la mise en place d'un raccordement en HTA dédiée à la Station Hydrogène pour une puissance de 5MW d'ici au mois de décembre 2025.

Ce raccordement est prévu d'être installé sur le poste de livraison qui sera construit par ARVE sur la parcelle Section B numéro 1884, poste qui aura les dimensions pour accueillir la capacité des 10MW nécessaires à la réalisation des phases 2 et 3 du Projet Hydrogène.

6. Traitement préalable des obligations de dépollution

Le **Bailleur** (par l'intermédiaire de la SARL LES CLUS) déclare avoir procédé à des études de sols préalables qui figurent en annexe (*annexe 6 bis*) en conformité des dispositions légales applicables. Il en ressort, notamment que, sur la parcelle Sud, il n'existe aucune pollution de nature à nécessiter des mesures de dépollution.

7. Convention de Mise à Disposition

A la demande du **Preneur**, le **Bailleur** a permis la mise en place de la Convention de Mise à Disposition des emplacements nécessaires à l'implantation des 2 Bornes Hydrogène sur deux îlots de distribution de carburants classiques. Ce contrat entre SARL LES CLUS et ARVE, explicite les modalités d'installation, d'exploitation et de maintenance des bornes hydrogène, est avalisé par MARIDIS. Ce contrat sera signé ultérieurement aux présentes et est lié au Contrat d'Exploitation.

Le maintien en vigueur de ce contrat est un élément essentiel pour la réalisation et l'exploitation de la Station Hydrogène.

L'ensemble de ces conditions préalable est à ce jour entièrement réalisé.

II - DECLARATIONS DU BAILLEUR

Le **Bailleur** est seul et unique propriétaire des biens ci-après désignés, sur lesquels ne s'exerce à la date du présent contrat aucun autre droit réel que le sien. Il déclare en outre ignorer tout élément susceptible d'affecter le projet du **Preneur**, qu'il déclare bien connaître. A cet effet, le **Bailleur** déclare notamment :

- qu'aucune servitude passive ne grève le tènement concerné par les présentes, à l'exception de celles relatées aux présentes, le cas échéant ;
- qu'aucune hypothèque et qu'aucun privilège ne grève les biens ci-dessus désignés, à l'exception de ce qui est dit ci-après ;
- qu'il n'a pas connaissance de l'existence, dans le sous-sol/tréfonds du tènement, de vestiges archéologiques ou de cavités souterraines, même remblayées, creusées par l'homme ou naturelles ;
- que les biens ci-dessus désignés ne font pas l'objet, tant en demande qu'en défense, d'une procédure en cours (notamment pour raisons de servitude, troubles de voisinage, délimitation de limite parcellaire, etc.) ;
- que les biens ci-dessus désignés ne font pas l'objet d'une demande en nullité, en résolution/résiliation ou, plus généralement, en anéantissement des droits du **Bailleur** sur les biens ci-dessus désignés ;
- que rien, dans sa situation, n'est de nature à faire obstacle à la conclusion des présentes, ni du bail emphytéotique ou des servitudes, ou à en remettre en cause la validité ou l'efficacité ;
- que, à sa connaissance, aucun sinistre n'a jamais été déclaré sur ces biens ci-dessus désignés ;
- que, depuis qu'il en est propriétaire, les biens ci-dessus désignés n'ont subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou L. 128-2 du Code des assurances ;
- que, à sa connaissance, d'une façon générale, les biens ci-dessus désignés sont libres de tous obstacles légaux, administratifs et conventionnels pouvant empêcher ou compliquer l'exercice d'un droit réel de type superficiaire, comme celui découlant d'un bail emphytéotique, pour les besoins de la réalisation et de l'exploitation de la STATION HYDROGENE ;
- que, plus largement, ces biens sont libres, en fait comme en droit, de toute occupation, licite ou illicite, précaire ou durable ;

Le **Bailleur** s'engage dès à présent à effectuer toutes démarches utiles à l'obtention des autorisations administratives et notamment celles nécessaires à la réalisation des phases 2 et 3 du projet de station H2, étant rappelé que la non-obtention de ces autorisations serait susceptibles d'engager la résolution du présent bail. Il autorise également le **Preneur** à préparer et déposer toute demande d'autorisation administrative qui lui serait nécessaire pour obtenir ces autorisations. A cet égard, le **Bailleur** donne tous pouvoirs au **Preneur** à l'effet de déposer toutes demandes pouvant être nécessaires pour obtenir lesdites autorisations, et s'engage à signer les dossiers de demande d'autorisation quand cela s'avérera nécessaire.

III - IDENTIFICATION DES BIENS

A VOUGY (HAUTE-SAVOIE) 74130 Lieu-dit La Tour de l'Ile,
Un terrain.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	1883	LA TOUR DE L'ILE	00 ha 18 a 00 ca
B	1884	LA TOUR DE L'ILE	00 ha 03 a 75 ca
B	1916	LA TOUR DE L'ILE	00 ha 00 a 16 ca

Total surface : 00 ha 21 a 91 ca

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

Sont demeurés annexés aux présentes :

- un extrait de plan cadastral (**annexe 7**),
- un document modificatif du parcellaire cadastral dressé par Monsieur Stéphane PHILIPPE, Géomètre, sous le numéro 604T, vérifié et numéro le 7 août 2024, constatant la division de la parcelle cadastrée section B numéro 1885 en parcelles cadastrées section B numéro 1916 et 1917 (**annexe 8**).

L'ensemble de ces parcelles constitue le périmètre du Foncier Dédié à l'Hydrogène.

L'état des parcelles désignées aux présentes, mis à disposition par le Bailleur est décrit sur le plan en annexes n°s 3 et 4.

Ce plan décrit les niveaux de terrain rendu (terrain naturel) ainsi que le type de terrain (Terrain naturel avec merlon, goudron haute densité...). Les travaux fonciers nécessaires pour atteindre cet état du terrain constitue les Ouvrages du Bailleur. Tous les autres travaux de construction et d'aménagement seront pris en charge par le **Preneur** et sont d'ores et déjà autorisés par le **Bailleur** sous réserve du respect des conditions légales.

III. 1. HISTORIQUE CADASTRAL

Pour la bonne compréhension des présentes et de leur suite, il est rappelé la filiation cadastrale suivante :

Origine des parcelles cadastrées section B numéro 1883 et 1884

Les parcelles cadastrées section B numéros 1883 et 1884 proviennent de la division de la parcelle anciennement cadastrée section B numéro 770 ainsi qu'il résulte d'un document modificatif du parcellaire dressé par la SELARL CHAUQUET-EKSTEROWICZ géomètre expert à BONNEVILLE, le 27 janvier 2022 sous le numéro 587N dont une copie a été publiée au service de la publicité foncière de BONNEVILLE le 16 décembre 2022 volume 2022P numéro 17226.

Origine de la parcelle cadastrée section B numéro 1916

La parcelle cadastrée section B numéro 1916 provient de la division de la parcelle anciennement cadastrée section B numéro 1885 (elle-même issue de la division de la parcelle cadastrée section B numéro 770, ainsi qu'il a été dit ci-dessus), ainsi qu'il résulte d'un document modificatif du parcellaire cadastral dressé par Monsieur Stéphane PHILIPPE, Géomètre, sous le numéro 604T, vérifié et numéro le 7 août 2024, et dont une copie a été publiée au service de la publicité foncière de BONNEVILLE le 31 janvier 2025 volume 2025P numéro 2068.

III. 2. EFFET RELATIF

Concernant la parcelle cadastrée section B numéro 1883

Acquisition suivant acte reçu par Maître Philippe DELUERMOZ Notaire à BONNEVILLE le 2 décembre 2022, publié au service de la publicité foncière de BONNEVILLE le 16 décembre 2022, volume 2022P, numéro 17226.

Concernant les parcelles cadastrées section B numéros 1884 et 1916

Acte administratif dressé par Monsieur le Maire de VOUGY le 11 décembre 2024, publié au service de la publicité foncière de BONNEVILLE le 31 janvier 2025 volume 2025P numéro 2068.

III. 3. DESTINATION

Le **Preneur** déclare avoir pour projet d'édifier sur les parcelles désignées aux présentes la Station Hydrogène :

Une station de production et de distribution d'hydrogène d'une part permettant la recharge de véhicules hydrogène (véhicules légers, véhicules utilitaires et poids lourds) sur le site de la station multi services dans le cadre de l'Opération projetée par le **Bailleur** et d'autre part l'export d'une partie de l'hydrogène produit vers de futures stations clientes par le transport lourds de tube trailers.

IV - CONSTITUTION DE SERVITUDE

Pour permettre la réalisation du Projet, l'utilisation rationnelle des différents éléments du Foncier Dédié à l'Hydrogène et le bon fonctionnement de certains équipements, les Parties sont convenues de la présente constitution de servitude.

La servitude nécessaire au fonctionnement et à la pérennité de la Station Hydrogène est consentie pour toute la durée du bail.

Conformément aux dispositions de l'article 705 du Code civil, la servitude s'éteindra au moment de la cessation du bail pour lequel elle est constituée, les droits réels représentant les fonds servant et dominant étant alors réunis dans la même main.

Les parties conviennent expressément que les modalités pratiques d'exercice de cette servitude seront conventionnellement définies entre elles par acte sous seing privé et s'engagent à communiquer copie dudit acte à tout ayant droit du propriétaire du fonds servant ou dominant.

L'ensemble de ces servitudes entraînant de la part des propriétaires ou titulaires de droits réels une obligation de faire ou de ne pas faire, l'application de l'article 1221 du Code civil est expressément écartée.

L'obligation ne pourra, sauf consentement unanime de tous les intéressés, que se résoudre par une prestation en nature et non pas se résoudre en dommages et intérêts.

IV.1. FONDS DOMINANT

A VOUGY (HAUTE-SAVOIE) 74130 Lieu-dit La Tour de l'Ile,
Un terrain.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	1883	LA TOUR DE L'ILE	00 ha 18 a 00 ca
B	1884	LA TOUR DE L'ILE	00 ha 03 a 75 ca
B	1916	LA TOUR DE L'ILE	00 ha 00 a 16 ca

Total surface : 00 ha 21 a 91 ca

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

Effet relatif

Bail emphytéotique objet des présentes.

IV.2. FONDS SERVANT

A VOUGY (HAUTE-SAVOIE) 74130 Lieu-dit La Tour de l'Ile,
Un terrain.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	1518	LA TOUR DE L'ILE	00 ha 14 a 33 ca
B	1589	LA TOUR DE L'ILE	00 ha 33 a 00 ca
B	1590	LA TOUR DE L'ILE	00 ha 01 a 70 ca

B	1592	LA TOUR DE L'ILE	00 ha 04 a 22 ca
B	1593	LA TOUR DE L'ILE	00 ha 14 a 33 ca

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

Effet relatif

Concernant les parcelles cadastrées section B numéros 1589, 1592 et 1593

Acquisition suivant acte reçu par Maître Aude DELUERMOZ Notaire à BONNEVILLE le 6 janvier 2023, publié au service de la publicité foncière de BONNEVILLE le 6 février 2023, volume 2023P, numéro 2577.

Concernant les parcelles cadastrées section B numéros 1590 et 1918 (issue de la division de la parcelle anciennement cadastrée section B numéro 1591)

Acquisition suivant acte reçu par Maître Aude DELUERMOZ Notaire à BONNEVILLE le 6 janvier 2023, publié au service de la publicité foncière de BONNEVILLE le 6 février 2023, volume 2023P, numéro 2558.

IV.3 SERVITUDE DE PASSAGE

A titre de servitude réelle et perpétuelle sous réserve de ce qui est indiqué dans l'exposé préalable (la durée du bail), le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, un droit de passage en surface et tréfonds dans les conditions ci-après énoncées :

Servitude de passage en surface

Pour permettre le désenclavement des parcelles qui constitue le Foncier Dédié à l'Hydrogène (fonds dominant), le Bailleur consent à titre de servitude réelle et perpétuelle sous réserve de ce qui est indiqué dans l'exposé préalable (la durée du bail) sur le foncier dédié aux autres activités de la station multi-énergies (fonds servant) un droit de passage en surface en tout temps et heure (voie d'accès pour les piétons les voitures, les poids lourds, tout engin nécessaire au fonctionnement et à l'exploitation commerciale de la Station Hydrogène...). Ce droit de passage profitera aux titulaires de droits réels sur le fonds dominant ainsi qu'à tous leurs ayants-droit et préposés, pour le besoin de leurs activités.

Il ne pourra être ni obstrué ni fermé, sauf dans ce dernier cas accord entre les parties.

La prise en charge du coût de l'entretien de ce passage de manière à ce qu'il soit normalement carrossable dans les conditions susvisées sera défini dans le règlement du G.I.E.

L'utilisation de ce passage ne devra pas apporter de nuisances aux propriétaires des fonds servants ou leurs ayants-droit ou ayants-cause par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inadaptée à l'assiette dudit passage.

Servitude de passage en tréfonds

Afin de permettre à ARVE d'assurer la connexion entre les Bornes Hydrogène (situées hors périmètre du bail objet des présentes et faisant l'objet d'une convention de mise à disposition) avec les matériels techniques qui les pilotent et les alimentent depuis le Foncier Dédié à l'Hydrogène, le Bailleur constitue sur le fonds servant, au profit du fonds dominant une servitude de passage en tréfonds de tous réseaux secs et humides.

Ce droit de passage s'exercera en tréfonds de l'assiette du droit de passage en surface défini ci-dessus.

Le titulaire de droits réels sur le fonds dominant fera exécuter les travaux nécessaires à ses frais exclusifs par les services compétents et selon les règles de l'art, et remettra, le cas échéant, le fonds servant dans son état initial dès leur achèvement.

La prise en charge du coût de l'entretien de ces réseaux défini dans le règlement du G.I.E.

L'utilisation de ce passage en tréfonds et les travaux tant d'installation que d'entretien ne devront pas apporter de nuisances ni de moins-values au fonds servant. A ce droit de passage en tréfonds s'accompagne également la mise en place des logettes, tabourets et compteurs en surface ou enterrés.

IV.5 INDEMNITE

Cette constitution de servitude est consentie sans aucune indemnité distincte du loyer, comme formant un global dans l'opération de louage.

IV.6 EVALUATION

Pour la perception de la taxe sur la publicité foncière et de la contribution de sécurité immobilière, cette obligation de faire est estimée à la somme de [REDACTED].

V - SITUATION HYPOTHECAIRE

Un état hypothécaire délivré le 22 avril 2025 révèle :

Concernant les parcelles cadastrées section B numéros 1883, 1884 et 1916 objet du présent bail

1. Une inscription d'hypothèque conventionnelle prise au profit de la BANQUE POPULAIRE AUVERGNE-RHONE-ALPES, pour sureté de la somme en principal de [REDACTED], inscrite au service de la publicité foncière de BONNEVILLE, le 6 février 2023, volume 2023V, numéro 1061, avec effet jusqu'au 6 janvier 2039 et portant sur la parcelle cadastrée section B numéro 1883.

Suivant courriel en date du 2 mai 2025 dont une copie est demeurée annexée aux présentes (annexe 9) la BANQUE POPULAIRE AUVERGNE-RHONE-ALPES a donné son accord de mainlevée sans remboursement sur la parcelle 1883.

2. Une inscription d'hypothèque légale spéciale de prêteur de deniers prise au profit du CREDIT COOPERATIF, pour sureté de la somme en principal de [REDACTED], inscrite au service de la publicité foncière de BONNEVILLE, le 6 février 2023, volume 2023V, numéro 1067, avec effet jusqu'au 10 janvier 2039 et portant sur la parcelle cadastrée section B numéro 1883.

Suivant courrier en date du 29 avril 2025 dont une copie est demeurée annexée aux présentes (annexe 10) le CREDIT COOPERATIF a donné son accord de mainlevée sans remboursement sur la parcelle 1883.

Concernant les parcelles cadastrées section B numéros 1589, 1590, 1592, 1593 et 1918 (issue de la parcelle cadastrée section B numéro 1591) constituant le fonds servant

3. Une inscription d'hypothèque légale spéciale de prêteur de deniers prise au profit de la BANQUE POPULAIRE AUVERGNE-RHONE-ALPES, pour sureté de la somme en principal de [REDACTED], inscrite au service de la publicité foncière de BONNEVILLE, le 6 février 2023, volume 2023V, numéro 1062, avec effet jusqu'au 2 janvier 2039 et portant sur les parcelles cadastrées section B numéros 1590 et 1918 (issue de la division de la parcelle cadastrée section B numéro 1591).
4. Une inscription d'hypothèque légale spéciale de prêteur de deniers prise au profit de la BANQUE POPULAIRE AUVERGNE-RHONE-ALPES, pour sureté de la somme en principal de [REDACTED], inscrite au service de la publicité foncière de BONNEVILLE, le 6 février 2023, volume 2023V, numéro 1063, avec effet jusqu'au 2 janvier 2039 et portant sur les parcelles cadastrées section B numéros 1589, 1592 et 1593.

Suivant courrier susvisé en annexe 12 la BANQUE POPULAIRE AUVERGNE-RHONE-ALPES a donné son accord pour la constitution des servitudes susvisées.

5. Une inscription d'hypothèque légale spéciale de prêteur de deniers prise au profit du CREDIT COOPERATIF, pour sureté de la somme en principal de trois cent trente-cinq mille euros (335 000,00 eur), inscrite au service de la publicité foncière de BONNEVILLE, le 6 février 2023, volume 2023V, numéro 1066, avec effet jusqu'au 10 janvier 2039 et portant sur les parcelles cadastrées section B numéros 1589, 1592 et 1593.
6. Une inscription d'hypothèque légale spéciale de prêteur de deniers prise au profit du CREDIT COOPERATIF, pour sureté de la somme en principal de cent soixante-quinze mille euros (175 000,00 eur), inscrite au service de la publicité foncière de BONNEVILLE, le 6 février 2023, volume 2023V, numéro 1068, avec effet jusqu'au 10 janvier 2039 et portant sur les parcelles cadastrées section B numéros 1590 et 1918 (issue de la division de la parcelle cadastrée section B numéro 1591).

Suivant courrier susvisé en annexe 13 le CREDIT COOPERATIF a donné son accord pour la constitution des servitudes susvisées.

Le **Bailleur** déclare que la situation hypothécaire résultant du renseignement ci-dessus visé est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

Le **Bailleur** donne tous pouvoirs au Notaire soussigné à l'effet de rapporter mainlevée desdites inscriptions dans les meilleurs délais et à ses frais exclusifs.

VI - 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 du **Preneur**. Le **Preneur** 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.

VII - DUREE

Sauf le cas de réalisation de l'une des conditions résolutoires stipulées ci-dessous, le présent bail emphytéotique est consenti et accepté pour une durée de **CINQUANTE (50) années entières et consécutives**, prenant effet le 15 mai 2025 pour finir le 14 mai 2075.

En aucun cas, la durée du présent bail ne pourra faire l'objet d'une prorogation par tacite reconduction. Cependant, le **Bailleur** et le **Preneur**, sauf le cas de la réalisation de l'une des conditions résolutoires stipulées ci-dessous, acceptent de consentir un bail commercial.

VIII - REDEVANCE – CHARGES - TVA

VIII.1. MONTANT DE LA REDEVANCE

Le bail est consenti et accepté moyennant une redevance annuelle fixée à [REDAVANCE] **hors charges et hors taxes**, payable mensuellement d'avance entre le 1^{er} et le 15 du mois en cours.

Le Bailleur a pris l'option d'un assujettissement du loyer à la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA).

Les Parties conviennent que l'ensemble des versements se feront directement entre elles et hors la comptabilité du Notaire soussigné.

VIII.2. INTERET DE RETARD

A défaut de paiement de deux termes de loyer, charges ou accessoires et plus généralement de toutes sommes exigibles du chef du Bail aux échéances prévues ci-dessus, après l'envoi d'une mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse pendant un délai de trente (30) jours, les sommes dues seront majorées automatiquement d'un intérêt de retard calculé sur la base de trois fois le taux d'intérêt légal sans que cette majoration puisse valoir délai de règlement.

VIII.3. INDEXATION DE LA REDEVANCE

Les Parties conviennent que la redevance sera susceptible de varier proportionnellement à l'indice des loyers commerciaux (I.L.C) publié trimestriellement par l'INSEE et, pour la première fois le 15 mai 2026 (fin de la première année du bail). Le loyer alors en vigueur sera réajusté en fonction du taux de variation dudit indice.

Le réajustement du loyer se fera en vertu de la présente clause tous les ans (et en tout état de cause, il s'écoulera une période minimale de 12 mois entre chaque indexation) à compter de la date du 15 mai, le loyer devant varier du même pourcentage que l'indice choisi.

L'indexation jouera de plein droit, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable. Le fait pour le **Bailleur** de ne pas avoir immédiatement ajusté le loyer ne pourra entraîner une quelconque déchéance de son droit à réclamer l'application ultérieure du jeu de la clause avec effet rétroactif.

L'indice de base retenu est, de l'accord des parties, l'indice I.L.C du T4 2024, soit [REDACTED] sera, pour la première indexation, comparé à l'indice I.L.C du T4 2024.

Pour chaque rajustement à intervenir, cet indice sera comparé à celui du même trimestre de l'année suivante, lequel servira lui-même de base de comparaison pour le rajustement suivant et ainsi de suite.

En cas de retard de publication de l'indice justifiant le jeu de la clause, le loyer sera payé provisoirement à l'ancien taux. Un réajustement interviendra lors de la publication de l'indice et un rappel de loyer sera alors dû rétroactivement par le **Preneur**.

Si la publication de cet indice devait cesser en cours de bail, il serait fait application de l'indice le plus voisin parmi ceux existant alors ; à défaut de texte légal désignant de plein droit l'indice de remplacement ou encore à défaut d'accord entre elles sur le choix de cet indice, les parties s'en remettront sans recours possible à l'avis d'un expert qui sera désigné par la plus diligente d'entre elles par le président du Tribunal du lieu de situation de l'immeuble, ledit expert ayant à cet effet la mission de mandataire commun des parties, ainsi qu'elles s'y obligent dès à présent.

Le **Bailleur** déclare que la clause d'indexation constitue une stipulation essentielle et déterminante de sa volonté de contracter, sans laquelle le présent bail n'eût pas été conclu.

VIII.4. CHARGES

Les charges (entretien, nettoyage, déneigement ...) de tout le Site seront refacturées au **Preneur** selon une clé de répartition basée sur sa quote-part foncière qui reste à définir avec le mécanisme d'avance sur charge puis d'ajustement périodique sur base frais réels. Ce mécanisme sera détaillé dans le règlement intérieur du G.I.E.

En outre le **Preneur** remboursera au **Bailleur** sa quote-part de taxe foncière correspondant au tènement objet des présentes.

VIII.5. TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Le **Bailleur** déclare vouloir soumettre le présent bail à la taxe sur la valeur ajoutée conformément aux dispositions de l'article 260 6° du Code général des impôts, en conséquence la redevance s'entend hors taxe. A ce sujet, il précise que le **Preneur** est redevable de ladite taxe, ce que celui-ci justifie. En conséquence, le **Bailleur** s'engage à déposer sa déclaration d'option dans les plus brefs délais.

Il est ici précisé que cette option prend effet le premier jour du mois suivant sa déclaration au service des impôts. Cette option pourra être dénoncée à tout moment après une durée initiale de cinq années civiles à partir de celle de l'option. La dénonciation de l'option a pour conséquence l'obligation pour l'assujetti de procéder à la régularisation de la taxe sur la valeur ajoutée.

VIII.6. GARANTIE

Le **Preneur** s'oblige à verser au **Bailleur** dans les six (6) mois de la prise d'effet du Bail, un dépôt de garantie d'un montant de [REDACTED]

En fin de Bail, ou en cas de résolution bénéficiant au **Preneur** selon les articles XII.2 et XII.3, le dépôt de garantie versé par le **Preneur** lui sera restitué sans délai par le **Bailleur**.

Toutefois, le **Preneur** aura la faculté de substituer à ce versement et dans le délai ci-dessus convenu, la fourniture d'une Garantie à Première Demande (GAPD) d'un montant de [REDACTED]

IX - CONDITIONS GENERALES

1°) Jouissance

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

Il prendra les Biens dans leur état au moment de la prise d'effet du Bail, sans que cela n'exonère le **Bailleur** de réaliser les travaux à sa charge comme il a été dit ci-dessus, le tout sans pouvoir exercer aucun recours contre le **Bailleur** pour quelque cause que ce soit à l'exception de la réalisation des travaux à la charge dudit **Bailleur**.

2°) Empiètement - Usurpations

Le **Preneur** 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°) Droit d'accession

Le **Preneur** profite du droit d'accession pendant toute la durée du bail.

4°) Servitudes

Le **Preneur** 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**.

Le **Preneur** fera son affaire personnelle de toutes servitudes administratives qui peuvent grever le bien qu'il envisage de louer et qui résulteraient des plans d'urbanisme et des prescriptions d'ordre réglementaire ainsi que des servitudes de toute nature pouvant grever le bien loué sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe.

Le **Bailleur** déclare, sous réserve de ce qui peut être relaté aux présentes :

- qu'il n'a personnellement créé ni laissé acquérir aucune servitude quelconque sur le bien loué ;
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, de toutes prescriptions administratives, des règles d'urbanisme, des anciens titres de propriété.
- qu'à sa connaissance le terrain loué n'est grevé d'aucune servitude ou empêchement quelconque (notamment existence de canalisations) susceptible de mettre obstacle à l'édification et à l'exploitation de la construction envisagée par le **Preneur**, à l'exception de celles relatées aux présentes.

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

Quelle que soit la cause de la fin du bail, à sa sortie, le **Preneur** devra restituer les lieux en bon état. Il ne pourra pas demander au **Bailleur** d'indemnité en contrepartie des constructions et améliorations qu'il aura effectuées.

X - CONDITIONS PARTICULIERES AU BAIL EMPHYTEOTIQUE

Le bail emphytéotique est consenti et accepté sous les conditions particulières suivantes que les parties, chacune en ce qui la concerne, s'engagent à exécuter et accomplir :

X.1. CONSTITUTION ET ACQUISITION DE DROITS REELS

Le **Preneur** pourra grever de privilèges et d'hypothèques son droit au présent bail.

Il pourra aussi consentir, conformément à la loi, les servitudes passives indispensables à la réalisation, à l'entretien et à l'exploitation des constructions prévues au bail ; toutes autres servitudes ne pourront être conférées qu'avec le consentement du **Bailleur**.

Le **Bailleur** donne également tous pouvoirs au **Preneur** à l'effet d'acquérir les servitudes, mitoyennetés, droits de passage nécessaires à la réalisation des constructions prévues au présent bail. Ces pouvoirs sont conférés au **Preneur** dans l'intérêt commun du **Bailleur** et du **Preneur** et en contrepartie des engagements contractés par le **Preneur** envers le **Bailleur**. En conséquence, ces pouvoirs sont stipulés irrévocables. Ils expireront à la date de délivrance par l'autorité compétente de l'attestation de non-contestation de la conformité des constructions prévues au présent bail. Le **Preneur** devra, dans le délai de SIX (6) mois à compter de la délivrance de l'attestation de non-contestation de la conformité, rendre compte au **Bailleur** conformément à l'article 1993 du Code civil. Il est expressément convenu au surplus que les sommes qui pourraient être payées à des tiers, au titre de ces acquisitions et en exécution des conventions passées par le **Preneur**, seront supportées exclusivement par ce dernier qui s'y oblige expressément.

A l'expiration du bail par arrivée du terme contractuel ou résiliation amiable ou judiciaire, toutes les servitudes actives autres que celles indispensables à l'exploitation des constructions prévues et celles à la constitution desquelles le **Bailleur** aurait consenti, ainsi que tous les privilèges et hypothèques conférés par le **Preneur** et ses ayants cause, s'éteindront de plein droit.

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

X.2. POLLUTIONS DU TERRAIN

Le **Preneur** sera responsable de la dépollution du terrain résultant de l'exercice de son activité seulement sans recours contre le **Bailleur**.

X.3. ENTRETIEN DES CONSTRUCTIONS

Le **Preneur** devra pendant tout le cours du bail conserver en bon état d'entretien la Station Hydrogène afin de garantir une parfaite étanchéité, et effectuer à ses frais, et sous sa responsabilité, les réparations de toute nature qui s'avèreraient nécessaires sur lesdites constructions.

Le **Preneur** répondra de l'incendie des constructions édifiées sur le lot donné à bail quelle qu'en soit la cause. En cas de sinistre, le **Preneur** sera tenu de procéder à la remise en état des parties endommagées ou à la reconstruction des fractions détruites, tel que cela est ci-après exposé au paragraphe « Assurances ».

X.4. CESSION - APPORT EN SOCIETE

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

Les cessionnaires demeureront tenus solidairement entre eux, vis-à-vis du **Bailleur**, des mêmes obligations que le **Preneur**.

En cas de fusion de la société preneuse, la société issue de la fusion ou la société **Preneur** de l'apport sera substituée de plein droit à la société preneuse dans tous les droits et obligations découlant du présent bail emphytéotique.

Toute cession ou tout apport en société devra être notifié par exploit d'huissier au **Bailleur**.

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

X.5. LOCATIONS

Le **Preneur** pourra louer ou disposer autrement librement les constructions édifiées par lui sur le bien donné à bail pour une durée ne pouvant excéder celle du présent bail.

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

Toutefois, les baux qui pourraient être consentis avec le concours du **Bailleur** demeureront en vigueur même après l'expiration du présent bail emphytéotique.

X.6. CONTRIBUTIONS

Le **Preneur** acquittera pendant toute la durée du bail, en sus du prix du bail ci-après stipulé, les impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature auxquels le bien loué et les constructions qui seront édifiées par ses soins peuvent et pourront être assujetties, notamment la taxe foncière, selon des modalités à définir dans le règlement du G.I.E.

X.7. ASSURANCES

Les **Parties** s'engagent à se remettre annuellement et sur simple demande de l'une et de l'autre les attestations d'assurance.

Le **Preneur** s'engage à assurer pour des sommes suffisantes auprès de compagnies d'assurance notoirement solvables au jour de la souscription :

- a. Ses travaux, installations, matériel et autres biens se trouvant sur les lieux loués contre tout dommages et notamment contre les risques d'incendie, d'explosion, d'effondrement, dégâts des eaux, événements et catastrophes naturelles, etc ;
- b. Les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'elle pourrait encourir en sa qualité d'exploitant de la Station Hydrogène.

Le **Bailleur** s'engage à assurer, pour des sommes suffisantes, auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables au jour de la souscription :

- a. La partie du Site dédié à l'Hydrogène dont il conservera la jouissance contre tous dommages et notamment contre les risques d'incendie, d'explosion, effondrement, dégât des eaux, événements et catastrophes naturels, chute d'appareils de navigation aérienne, choc de véhicules terrestres à moteur ;
- b. Les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il pourrait encourir en qualité de **Bailleur** et d'utilisateur, comprenant un volet recours des voisins et des tiers et en qualité d'exploitant du Site dédié à l'Hydrogène.

Le tout, sous réserve des conventions qui figureront dans le règlement du G.I.E.

X.8. TRANSFERT – DISPOSITION

Le **Preneur** pourra transférer les droits au présent bail et il pourra conférer la jouissance des constructions qu'il a édifiées pour une durée n'excédant pas la durée restant à courir sur le bail et ce sous réserve de l'agrément du cessionnaire ou du bénéficiaire de la transmission par le **Bailleur** et l'adhésion dudit cessionnaire au G.I.E. visé ci-dessus.

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

La personne à laquelle les présentes auront été transférées sera tenue vis-à-vis du **Bailleur** en des termes strictement identiques à ceux dans lesquels le **Preneur** était tenu.

XI - DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA CONSTRUCTION ET A L'EXPLOITATION DE LA STATION D'HYDROGENE

Le **Bailleur** s'engage à assurer au **Preneur** une jouissance paisible des **Biens**.

Le **Bailleur** s'interdit, une fois la Station Hydrogène et son raccordement réalisés, d'intervenir de quelque manière que ce soit sur les matériels et équipements composant ladite station et son raccordement (câbles, compteurs, etc.) et, d'une manière générale, de porter atteinte à leur intégrité et à leur bon fonctionnement. En outre, le **Bailleur** s'engage à ne pas intervenir, déplacer et plus généralement porter atteinte au bon fonctionnement des éléments et accessoires de la Station Hydrogène, en ce compris le local technique.

Dans le cas où, par suite de la survenance d'un cas de force majeure ou d'un changement de réglementation, à caractère impératif, imposant au **Bailleur** d'effectuer des travaux de mise en conformité concernant les parcelles lui appartenant, qui auraient des conséquences sur l'exploitation et/ou le rendement de la station envisagée par le **Preneur**, le **Bailleur** devra en avvertir le **Preneur** en lui précisant la date de ces travaux et leur impact prévisible sur la station envisagée par le **Preneur**.

Pendant la durée du présent bail, le **Bailleur** s'engage également à :

- informer le **Preneur** par écrit dans les meilleurs délais de tout fait ou acte, de tout changement ou modification concernant tout ou partie des parcelles louées ou une partie de celles-ci, en fournissant tous les éléments (documents officiels etc.) garantissant le maintien des droits du **Preneur** au titre du présent bail ;
- de façon générale, à ne faire ni conclure aucun acte qui serait susceptible de porter atteinte aux droits du **Preneur** au titre du présent bail ;

Le **Preneur** pourra demander en justice l'annulation de tous actes ou faits conclus en violation du présent bail, et de façon générale de recourir à toutes actions qui pourraient s'avérer nécessaires ou utiles en vue de préserver ses droits au titre du bail, sans préjudice de tous dommages et intérêts qu'il pourrait solliciter de surcroît.

XI.1. SORT DES EQUIPEMENTS EN FIN DE JOUISSANCE DU PRENEUR

A l'expiration du bail emphytéotique et du bail commercial qui lui fera suite, ou en cas de résolution, les Ouvrages du **Preneur** à savoir les aménagements et les constructions resteront l'entière propriété du **Preneur** à l'exception des immeubles par destination qui deviendront la propriété du **Bailleur**.

Conformément aux dispositions des présentes, il est rappelé que le **Bailleur** et le **Preneur** sont convenus de conclure un bail commercial qui prendra effet à la fin du bail emphytéotique, sauf cas de résolution stipulées aux présentes.

XII - CLAUSES RESOLUTOIRES

Toutes les charges, clauses et conditions du présent bail sont des clauses essentielles et déterminantes, sans lesquels les Parties n'auraient pas contracté.

Le **Bailleur** et le **Preneur** s'engagent chacun en ce qui les concerne, à déposer les demandes d'autorisation requises dans les délais prescrits et à répondre dans les mêmes délais à toute demande ou réquisition qui serait sollicitée. Ils s'engagent également à se communiquer tous documents nécessaires et se portent fort de cet engagement pour ceux de leurs contractants qui seraient amenés à instruire ces dossiers.

XII.1. CLAUSE RESOLUTOIRE BENEFICIAIRE AU BAILLEUR

Il est expressément convenu qu'en cas de non-paiement de six (6) échéances de loyers mensuels, le **Bailleur** aura la faculté de résilier de plein droit le présent bail. Cette résiliation interviendra après la signification d'un commandement ou d'une sommation restée sans effet pendant une durée d'un mois, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

Dans ce cas de résiliation, la somme versée au **Bailleur** à titre de dépôt de garantie demeurera acquise à ce dernier à due concurrence des loyers courus ou à courir et sous réserve de tous autres droits et actions prévus tant par la loi et les règlements en vigueur, que par les clauses et conditions du bail et de ses éventuels avenants.

Les actions du **Bailleur** à l'encontre du **Preneur** du fait de la résolution par application de la présente clause seront plafonnées à deux (2) ans de loyers.

XII.2. CLAUSE RESOLUTOIRE GENERALE BENEFICIAIRE AU PRENEUR

En outre, les Parties conviennent que le **Preneur**, s'il le souhaite, pourra se prévaloir de la résolution du Bail dans les cas suivants :

- Dissolution du GIE
- Résiliation de la Convention de Mise à Disposition des Bornes H2
- Arrêt des autres activités de la station multi services (à savoir : distribution de carburant et d'électricité)

En tout état de cause, le **Bailleur** ne pourra être tenu d'une quelconque indemnisation à l'égard du **Preneur** en raison de la mise en œuvre de la présente clause résolutoire.

Les conséquences financières et responsabilité pouvant en découler seront régies entre les différents exploitants dans le cadre du règlement intérieur du Groupement d'Intérêt Economique (GIE) qui sera constitué entre eux.

XII.3. CLAUSES RESOLUTOIRES PARTICULIERES BENEFICIAIRE AU PRENEUR

Le **Présent** bail sera résolu de plein droit, si bon semble au **Preneur**, dans les cas suivants :

1. Non obtention auprès de la REFG du raccordement au réseau d'eau potable ou d'une promesse engageante pour le volume d'eau requis pour la mise en production de 5MW d'électrolyse d'hydrogène, soit une capacité d'au moins 48m3 par jour ;
2. Restriction par des services de l'Etat (*En l'état actuel la DREAL*) de l'accès à la ressource en eau pour les volumes requis *au point 1*, pour au moins 75% du besoin exprimé, et absence de validation par des services de l'Etat des modalités de traitement des rejets en eau issus du processus de préparation de l'eau utilisée par l'électrolyse.
3. Non-obtention des autorisations d'exploitation du site H2 pour toutes les phases du Projet de la Station Hydrogène au regard des dispositions législatives et réglementaires applicables au jour de la réalisation du Bail.
4. Non-obtention des autorisations de construction, purgées de tous recours, pour toutes les phases du projet de la Station Hydrogène.
5. Non-obtention par le Bénéficiaire du raccordement au réseau ENEDIS pour une capacité de 10 000 KVA dans des conditions financières inférieures à [REDACTED] hors taxes et qui sera réalisé avant le 1^{er} juin 2027.

6. Non réalisation du point de livraison pour le raccordement au réseau ENEDIS de la phase 1 avant le 1^{er} janvier 2026.

En cas de réalisation de l'un quelconque des événements ci-dessus visés aux paragraphes 1 à 6, le bail sera résolu, à l'initiative du **Preneur**, si bon lui semble sans indemnité.

La résolution devra être notifiée par le **Preneur** au **Bailleur** dans un délai de six (6) mois compter de la survenance de l'évènement. La notification de cette résolution devra être effectuée par courrier recommandé avec avis de réception ou par acte de Commissaire de Justice.

La résolution du bail interviendra à la date de réception de cette notification.

Les frais de résiliation du Bail seront à la charge exclusive du Preneur.

XIII - NULLITE PARTIELLE

Dans le cas où une clause du présent Bail serait ou deviendrait nulle, annulable, ou non exécutoire, la validité des autres clauses et de la convention locative dans son entier, ne serait pas remise en cause.

XIV - URBANISME

Les Parties requièrent le Notaire soussigné de procéder à la régularisation du présent Bail et le dispensent de l'obtention de tout document d'urbanisme, le **Preneur** déclarant avoir une parfaite information de la situation du Bien objet des présentes compte tenu notamment de la procédure simplifiée de modification du Plan Local d'Urbanisme susvisée.

XV- DIAGNOSTICS

XV.1. DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques

Un état des risques délivré le 14 mai 2025 fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral figure en **annexe 11**

A cet état sont annexées :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'immeuble concerné sur le plan cadastral,
- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

Absence de sinistres avec indemnisation :

Le **BAILLEUR** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité, notamment en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

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.

L'immeuble se situe en zone de niveau 3.

XV.2. CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La carte relative aux anciens sites industriels et activités de service (CASIAS).
- La base de données relative à l'information de l'administration concernant des pollutions suspectées ou avérées (ex-BASOL).
- La base de données des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'Environnement, de l'énergie et de la mer.

Une copie de ces consultations est jointe à l'état des risques et pollution susvisé.

XV.3. RAPPEL SUR LES DISPOSITIONS APPLICABLES EN MATIERE DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Les Parties sont informées des dispositions suivantes du Code de l'environnement :

Celles de l'article L 514-20 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur les lieux :

« Lorsqu'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut, et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

Celles de l'article L 125-7 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

" Sans préjudice de l'article L. 514-20 et de l'article L. 125-5, lorsqu'un terrain situé en secteur d'information sur les sols mentionné à l'article L. 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application de l'article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

En outre, pour ce qui concerne le traitement des terres qui seront excavées et dont la gestion ne sera pas opérée sur le site de leur excavation, elles deviennent alors des meubles et seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une valorisation ou d'une élimination conformément à la réglementation des déchets.

XVI - ORIGINE DE PROPRIETE

XVI.1. ORIGINE DE PROPRIETE IMMEDIATE

Concernant les parcelles cadastrées section B numéros 1884 et 1916

Acquisition par le Bailleur

Lesdits biens et droits immobiliers appartiennent au **Bailleur** par suite de l'échange que lui en a consenti la Commune de VOUGY, identifiée au SIREN sous le numéro 217 403 120 et ayant son siège à VOUGY (74130) 1 route de Genève,

Ainsi qu'il résulte d'un acte administratif dressé par Monsieur Yves MASSAROTTI, agissant en sa qualité d'Officier public et Maire de ladite commune, le 11 décembre 2024.

Audit acte il a été stipulé une soulte que le **Bailleur** déclare avoir réglée à ce jour. Il a par ailleurs été constaté la division de la parcelle cadastrée section B numéro 1885, de laquelle est issue la parcelle cadastrée section B numéro 1916 ; ainsi qu'il est plus amplement dit ci-dessus au paragraphe « Filiation cadastrale ».

Une copie dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de BONNEVILLE le 31 janvier 2025 volume 2025P numéro 2068.

Acquisition par la Commune de VOUGY

Antérieurement, lesdits biens et droits immobiliers appartenait à la Commune de VOUGY par suite de l'acquisition qu'elle en avait faite avec plus grande contenance (parcelle cadastrée section B numéro 770, divisée ainsi qu'il est dit ci-dessus au paragraphe « Filiation cadastrale ») des consorts CHEVRAND/DUGERDIL/MARCHAND,

Suivant acte reçu par Maître Delphine STEYER, Notaire à CLUSES le 11 juin 2018.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de BONNEVILLE le 29 juin 2018 volume 2018P numéro 5435.

Concernant la parcelle cadastrée section B numéros 1883

Acquisition par le Bailleur

Lesdits biens et droits immobiliers appartiennent au Bailleur par suite de l'acquisition qu'il en a faite de la Commune de VOUGY, susnommée,

Suivant acte reçu par Maître Philippe DELUERMOZ, Notaire à BONNEVILLE le 2 décembre 2022,

Moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte conformément aux règles de comptabilité publique.

Audit acte les parties ont fait les déclarations d'usage.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de BONNEVILLE le 16 décembre 2022 volume 2022P numéro 17226.

Acquisition par la Commune de VOUGY

Antérieurement, lesdits biens et droits immobiliers appartenaient à la Commune de VOUGY par suite de l'acquisition qu'elle en avait faite des des Consorts MARCHAND, DUGERDIL et CHEVRAND, savoir :

- Madame Hélène Aline MARCHAND, veuve de Monsieur Manfred Heinz MULLER et non remariée, née à MARNAZ (74460) le 7 août 1925,
 - Madame Odette Olympe MARCHAND, veuve de Monsieur François Albert HUDRY et non remariée, née à MARNAZ (74460) le 19 octobre 1926,
 - Madame Reinelde Alice MARCHAND, épouse de Monsieur Georges René GUBEY, née à MARNAZ (74460) le 28 décembre 1929,
 - Monsieur Oscar Roger CHEVRAND, veuf de Madame Emilie Gilberte MARCHAND et non remarié, né à LE REPOSOIR (74950) le 9 novembre 1923,
 - Madame Chantal Marie-Jeanne CHEVRAND, épouse de Monsieur Xavier Pierre Jules SOMAZZI, née à BONNEVILLE (74130) le 25 septembre 1950,
 - Madame Michèle Madeleine Thérèse CHEVRAND, épouse de Monsieur Miguel-Angel BELINCHON, née à AMBILLY (74100) le 6 janvier 1954,
 - Monsieur Maurice Gaston Elie CHEVRAND, né à AMBILLY (74100) le 21 août 1955,
 - Monsieur Philippe Daniel DUGERDIL, veuf de Madame Annie Danielle VASSALLO et non remarié, né à SCIONZIER (74950) le 4 mars 1943,
 - Madame Laurette Marie Jeanne DUGERDIL, épouse de Monsieur David Jean CALLENDRIER, née à SCIONZIER (74950) le 25 août 1951,
- Suivant acte reçu par Maître Delphine STEYER, Notaire à CLUSES, le 11 juin 2018.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de BONNEVILLE le 29 juin 2018, volume 2018P, numéro 5435.

XVI.2. ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

L'origine de propriété antérieure, commune à l'ensemble des parcelles objet du présent Bail, est relatée dans une note figurant en [REDACTED].

XVII - DISPOSITIONS FINALES

XVII.1. FRAIS

Le montant des droits fiscaux et autres frais de ce Bail est à la charge du **Preneur** qui s'oblige à leur paiement.

XVII.2. COPIE EXECUTOIRE

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

XVII.3. FORMALITE FUSIONNEE

L'acte sera soumis à la formalité fusionnée dans le mois de sa date au service de la publicité foncière de BONNEVILLE.

Les droits seront perçus par ce service de la publicité foncière.

XVII.4. DECLARATION FISCALE

Le présent bail est exonéré de la taxe de la publicité foncière en vertu de l'article 743-1° du Code général des impôts comme étant soumis à la taxe sur la valeur ajoutée et participant à une opération de construction.

XVII.5. CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière prévue à l'article 879 du Code général des impôts, les parties estiment que la valeur cumulée des redevances et charges pour la durée du bail, ainsi que, le cas échéant, la valeur résiduelle des constructions à la fin du bail, augmentée de la TVA si elle s'applique, s'élève à [REDACTED] :

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux plein	[REDACTED]	0,10%	[REDACTED]

XVII.6. POUVOIRS - PUBLICITE FONCIERE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout collaborateur 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.

XVII.7. ANNULATION DES CONVENTIONS ANTERIEURES

En cas de contradiction entre les stipulations des présentes et les accords antérieurs, les présentes prévaudront.

XVII.8. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les Parties élisent domicile en leurs domiciles ou sièges respectifs et pour les besoins de la publicité foncière, domicile est élu par les parties en l'Etude du Notaire soussigné, chargé de l'accomplissement des formalités.

XVII.9. ATTRIBUTION DE COMPETENCE

Tout litige, même en référé, qui pourrait naître des présentes sera de la compétence du Tribunal du ressort du lieu de situation des biens loués.

XVII.10. 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 de la redevance et le cas échéant de la valeur estimative des constructions.

Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

Le notaire soussigné précise qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre-lettre contenant augmentation du prix.

XVII.11. 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.

XVII.12. MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

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

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

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

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

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

XVII.13. CERTIFICATION D'IDENTITE

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

XVII.14. FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier, les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

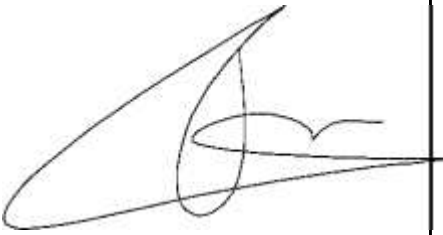
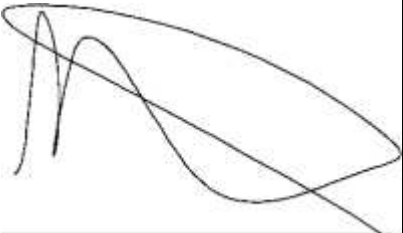
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

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

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

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

<p>Mme FERRARI Océane agissant en qualité de représentant a signé</p> <p>à ECULLY le 15 mai 2025</p>	
<p>Mme DREIDEMIE Manon agissant en qualité de représentant a signé</p> <p>à ECULLY le 15 mai 2025</p>	
<p>et le notaire Me DESCHAVANNES GUILLAUME a signé</p> <p>à ECULLY L'AN DEUX MILLE VINGT Cinq LE QUINZE MAI</p>	