

RENOUVELLEMENT D'AUTORISATION D'EXPLOITER DE LA CARRIERE DE PIERRES DE TAILLE DE « SAINTE ANNE »

Commune d'Aime la Plagne (73)

***Dossier de demande d'autorisation unique au titre des articles L.181-1 et R.181-12 et suivants du
Code de l'Environnement***

**Justificatifs de la maîtrise foncière
Et avis des propriétaires & de la mairie sur les modalités de remise en état**

*Ce volume contient les baux attestant de la maîtrise foncière
des terrains dans l'emprise du périmètre sollicité, ainsi que les
avis des propriétaires concernant la remise en état du site.*



Dossier établi en collaboration avec :



Votre réflexe environnement

Parc Club du Millénaire – Bâtiment 25
1025 Avenue Henri Becquerel
34000 MONTPELLIER
tel : 04.67.64.74.74
E-Mail : contact@arca2e.fr
Site : <https://arca2e.fr/>

Rédacteur	Raphaël de MICELI Ingénieur Géologue chargé d'affaires
Vérificateur	Nathalie LIETAR, Responsable Industries Extractives
Responsable qualité	Frédéric YOT, Ingénieur Consultant

Avril 2022

Justificatifs de maîtrise foncière Baux

BAIL COMMERCIAL
SCI D.P./YELMINI ARTAUD SAS

100833801
DG/LQ/

**L'AN DEUX MILLE DIX NEUF,
LE DIX MAI
A SALINS-FONTAINE (Savoie), 294 Avenue du Grand Champ, au siège
de l'Office Notarial, ci-après nommé,
Maître Delphine GARREL, Notaire de la SAS «ALPES ALLIANCES DSD
NOTAIRES», titulaire d'un Office Notarial à SALINS-FONTAINE (Savoie), 294
Avenue du Grand Champ,**

A reçu le présent acte contenant BAIL COMMERCIAL,

A LA REQUETE DE :

BAILLEUR

La Société dénommée **SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE D.P**, Société civile immobilière au capital de 2 000 €, dont le siège est à AIME-LA-PLAGNE (73210), lieu-dit Les Iles, identifiée au SIREN sous le numéro 509 121 117 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CHAMBERY.

PRENEUR

La Société dénommée **YELMINI-ARTAUD SAS**, Société par actions simplifiée au capital de 510 400 €, dont le siège est à SAINT-AMOUR (39160), chemin du Carlet, identifiée au SIREN sous le numéro 645 750 019 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LONS-LE-SAUNIER.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE D.P est représentée à l'acte par son co-gérant Monsieur Jacques DAVALLON, demeurant à 73600 SALINS-FONTAINE, 294 avenue du Grand Champ et ayant tous pouvoirs nécessaires à l'effet des présentes aux termes des articles 2 et 19 des statuts de ladite société.

- La Société dénommée YELMINI-ARTAUD SAS est représentée à l'acte par Madame Aurore MIARD, domiciliée professionnellement à 73600 SALINS-FONTAINE, 294 avenue du Grand Champ, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par son Président

Monsieur Olivier DUBANT, (né à LONS LE SAUNIER (Jura) le 18 décembre 1963), demeurant à 39570 COURLAUX, rue des Gay,

Aux termes d'une procuration sous seing privé demeurée ci-annexée.

Monsieur DUBANT ayant tous pouvoirs nécessaires à l'effet des présentes avec faculté de substituer aux termes des articles 2, 15 et 16 des statuts de ladite société.

DECLARATIONS SUR LA CAPACITE

Préalablement au bail, les parties déclarent :

- Que les indications portées aux présentes concernant leur identité sont parfaitement exactes.
- Qu'il n'existe aucune restriction à la capacité de donner à bail du **BAILLEUR** ainsi qu'à la capacité de s'obliger et d'effectuer des actes de commerce du **PRENEUR** par suite de faillite personnelle, redressement ou liquidation

2

judiciaire, cessation des paiements, incapacité quelconque, ainsi qu'il en a été justifié au notaire soussigné.

Le **BAILLEUR** seul :

- Qu'il a la libre disposition des locaux loués.
- Qu'aucune clause de réserve de propriété ne peut être invoquée par les fournisseurs des éléments de matériel, mobilier, agencements ou installation compris dans les locaux loués.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

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

Concernant le BAILLEUR :

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

Concernant le PRENEUR :

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

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

L'ensemble de ces pièces est annexé.

Si plusieurs personnes sont comprises sous une même dénomination bailleur ou preneur, elles agiront solidairement entre elles.

BAIL COMMERCIAL

Le bailleur confère un bail commercial, conformément aux articles L 145-1 et suivants du Code de commerce, au preneur qui accepte, les locaux dont la désignation suit :

DESIGNATION

A AIME LA PLAGNE (SAVOIE) (SAVOIE) secteur de VILLETTE

Une partie d'un hangar vétuste avec terrains attenant, ledit hangar n'étant équipé ni en eau, ni en électricité.

Le tout figurant au cadastre rénové de ladite commune à la section ZM sous partie des numéros 250 et suivants au lieudit Les Gravettes.

La partie de hangar étant d'une surface approximative de 800 m² et la partie du terrain étant d'une surface approximative de 2.800 m², le tout telles qu'elles figurent sur le plan ci-annexé sous teinte rouge.

Est également annexée une photo de la partie du hangar vétusté.

Tel que le **BIEN** existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

En outre, il a été stipulé ce qui suit dans l'acte reçu par Maître Nicolas BOUVIER notaire à AIME le 31 juillet 2018 contenant vente par les Consorts

3

EXCOFFIER à la société dénommée «SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE D.P.» bailleur aux présentes et dont les termes sont ci-après littéralement rapporté :

«Il résulte d'un arrêté préfectoral en date du 29 février 2012, que la parcelle cadastrée section ZM numéro 476 objet des présentes, fait l'objet de servitudes d'utilité publiques instaurées conformément aux dispositions de l'article R 515-25 du code de l'environnement, littéralement rapportées ci-après :

« 1-Servitudes relatives à l'utilisation des sols et du sous-sol sur la parcelle n°

476

- maintien des couvertures (dalle béton) au droit du hall de sciage,
- remblaiement des terrains excavés au droit du local compresseur, par des remblais sains et mise en place d'une couverture étanche (enrobé, dalle béton),
- Mise en place d'un recouvrement étanche des sols au droit de l'appentis (ancien atelier de sciage), du hall de stockage et du bac de traitement (enrobé, dalle béton),
- dans le cadre de travaux d'excavation de sol ou autres travaux conduisant à l'exposition des travailleurs aux sols impactés, une procédure spécifique de travaux (analyse des risques pour l'exposition des travailleurs) prenant en compte la présence de ces sols impactés devra être mise en place.

2-Servitudes liées à l'usage du site sur la parcelle n° 476

- la parcelle est exclusivement à usage industriel ou artisanal,
- sont interdits les usages d'habitation, d'hôtellerie et de restauration ainsi que toute culture de plantes ou de fruits destinés à la consommation humaine,
- en cas de changement d'usage du site, une étude d'évaluation quantitative des risques (EQRS) est réalisée.»

Aux termes d'un acte reçu par Maître Fleury, le 22 décembre 1992, il a été prévu la servitude de passage ci-après littéralement rapportée :

« SERVITUDE RECIPROQUE DE PASSAGE

D'un commun accord entre les parties, il est convenu que la surface teintée en rouge au plan ci-joint partie des numéros 249 (appartenant aux consorts Excoffier) et 525 (appartenant à la S.C.I. SAINTE ANNE) sera grevée à titre réel et perpétuel d'une servitude de passage à talons et à voitures pour desservir le surplus desdites propriétés reprises sous parties des numéros 476 et 525.

Fonds dominant et servant

ZM	249	Les Gravettes	68a 85ca	Cts Excoffier
ZM	525	Sainte Anne	90a 95ca	S.C.I. SAINTE ANNE

Origine de propriété

La parcelle ZM numéro 249 appartient aux consorts EXCOFFIER savoir :

- Partie : attribution aux termes des opérations de remembrement de la commune de VILETTE suivant procès-verbal publié au bureau des Hypothèques de Chambéry le 4 mai 1970, volume RR numéro 21
- partie pour avoir été recueillie dans la succession de Monsieur Albert EXCOFFIER sus analysé en l'exposé qui précède.

La parcelle ZM numéro 525 appartient à la SCI SAINTE ANNE par suite de l'acte d'apport qui lui en a été faite aux termes de l'acte reçu par l'un des notaires associés le dix neuf novembre 1992, sus analysé en l'exposé qui précède .

Un plan de la servitude est demeuré ci-annexé.

Il est précisé que la parcelle ZM 249 est désormais cadastrée sous le n° ZM 476.»

Il est ici précisé que le BAILLEUR prendra à sa charge le coût de la mise en place d'un recouvrement étanche des sols dont il est fait état ci-dessus dans le texte ci-dessus littéralement rapporté au sujet de la parcelle cadastrée section ZM numéro 476 (ex section ZM numéro 249).

4

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Nicolas BOUVIER notaire à AIME-LA-PLAGNE le 31 juillet 2018 en cours de publication au service de la publicité foncière de CHAMBERY 1^{er}.

DUREE

Le bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le 1^{er} avril 2019, pour se terminer le 31 mars 2028.

FACULTE DE RESILIATION TRIENNALE

Le bailleur tient de l'article L 145-4 du Code de commerce la faculté de donner congé par acte extrajudiciaire à l'expiration de chaque période triennale seulement s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21, L 145-23-1, L 145-24, afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage, de transformer à usage principal d'habitation un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

Le preneur bénéficie en toute hypothèse, aux termes de cet article L 145-4, de la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, et ce au moins six mois à l'avance.

En outre, le preneur admis au bénéfice de ses droits à la retraite du régime social auquel il est affilié ou d'une pension d'invalidité attribuée dans le cadre de ce régime social, aura la faculté de donner congé à tout moment du bail, à charge de motiver celui-ci et de l'adresser six mois à l'avance (article L 145-4 quatrième alinéa du Code de commerce). Cette faculté de résiliation a été étendue à l'associé unique d'E.U.R.L. et au gérant majoritaire depuis au moins deux ans d'une S.A.R.L. titulaire du bail (article L 145-4 cinquième alinéa du Code de commerce).

Le congé peut être donné par le preneur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, à son libre choix.

DROIT AU RENOUVELLEMENT

Le preneur bénéficiera du droit au renouvellement du bail à son expiration de telle sorte que le statut des baux commerciaux soit toujours applicable à cette époque.

Le bailleur devra adresser au preneur plus de six mois avant l'expiration du bail, exclusivement par voie d'Huissier, un congé avec offre de renouvellement.

A défaut de congé, le preneur devra, soit dans les six mois précédant l'expiration du bail, soit à tout moment au cours de sa prolongation, former une demande de renouvellement et ce par voie d'huissier ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

A défaut de congé de la part du bailleur et de demande de renouvellement de la part du preneur dans les délais et formes sus-indiqués, le bail se prolongera pour une durée indéterminée aux mêmes clauses et conditions.

RAPPORTS TECHNIQUES**AMIANTE**

Chacune des parties reconnaît que le notaire soussigné l'a pleinement informée des dispositions du Code de la santé publique imposant au propriétaire de locaux tels que ceux loués aux présentes dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997 d'établir un dossier technique amiante contenant un repérage étendu des matériaux et produits contenant de l'amiante dans le cadre de présence de matériaux A et B, il doit être mis à la disposition des occupants ou de l'employeur lorsque les locaux abritent des lieux de travail conformément aux dispositions de

5

l'article R 1334-29-5 du Code de la santé publique. En outre, dans cette hypothèse, une fiche récapitulative de ce dossier technique doit être communiqué par le bailleur.

Un diagnostic amiante a été établi par Alpes Cabinet d'Expertises le 15 décembre 2014 dont la copie demeurera annexée.

URBANISME

Le preneur reconnaît que, bien qu'averti par le notaire de la nécessité d'obtenir des renseignements d'urbanisme, il a requis l'établissement de l'acte sans la production de ces pièces.

Il déclare être parfaitement informé de la situation de l'immeuble à cet égard, et se reconnaît seul responsable des conséquences entraînées par l'existence de servitudes particulières, renonçant à tous recours contre le bailleur ou le notaire.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Radon

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La commune se trouve en zone 3.

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions est annexé.

DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux faisant l'objet du bail devront être consacrés par le preneur à l'exploitation de la carrière de marbre de Villette à l'exclusion de toute autre même temporairement.

Toutefois, le preneur pourra adjoindre des activités connexes ou complémentaires dans les conditions prévues par l'article L 145-47 du Code de commerce (déspécialisation restreinte) ou être autorisé à exercer des activités différentes dans les cas prévus par l'article L 145-48 du même Code (déspécialisation plnière).

Il est fait observer que l'activité dont il s'agit ne contrevient ni aux dispositions des articles L 631-7 et suivants du Code de la construction, et de l'habitation ni à des dispositions réglementaires contractuelles pouvant exister.

CHARGES ET CONDITIONS

- **ENTRETIEN - REPARATIONS.** - Le bailleur aura à sa charge les réparations des gros murs et voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières ainsi que celui des murs de soutènement et de clôture.

Le preneur devra aviser sans délai et par écrit le bailleur de toute dégradation ou toute aggravation des désordres de toute nature dans les lieux loués dont celui-ci ne peut avoir directement connaissance et nécessitant des travaux incombant à ce dernier, sauf à ne pouvoir obtenir réparation d'un préjudice constaté en cas de carence de sa part.

Il est précisé qu'aux termes des dispositions des 1° et 2° de l'article R 145-35 du Code de commerce que ne peuvent être imputés au locataire :

- Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;
- Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées au 1°.

Ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées ci-dessus celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

- **GARNISSEMENT.** - Le preneur garnira et tiendra constamment garnis les lieux loués d'objets mobiliers, matériel et marchandises en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du bail.

- **TRANSFORMATIONS.** - Le preneur aura à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité.

Ces transformations ne pourront être faites qu'après avis favorable et sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du bailleur dont les honoraires seront à la charge du preneur.

- **MISES AUX NORMES.** - Par dérogation à l'article 1719 alinéa premier du Code civil, le preneur aura la charge exclusive des travaux prescrits par l'autorité administrative, que ces travaux concernent la conformité générale de l'immeuble loué ou les normes de sécurité, d'accueil du public, d'accès des handicapés, d'hygiène, de salubrité spécifiques à son activité.

Ces mises aux normes ne pourront être faites que sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du bailleur dont les honoraires seront à la charge du preneur.

Le preneur devra exécuter ces travaux dès l'entrée en vigueur d'une nouvelle réglementation, sans attendre un contrôle ou injonction, de sorte que le local loué soit toujours conforme aux normes administratives.

En application des dispositions du second alinéa de l'article R 145-35 du Code de commerce, ne peuvent être imputées au locataire les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de mettre en conformité avec la réglementation le local loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations sur les gros murs, voûtes, les poutres et les couvertures entières.

- **CHANGEMENT DE DISTRIBUTION.** - Le preneur ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur aucune démolition, aucun percement de murs ou de cloisons, ni aucun changement de distribution.

En cas d'autorisation du bailleur, les travaux devront être soumis préalablement pour avis à l'architecte du bailleur dont les honoraires seront à la charge du preneur.

Il est rappelé au preneur, que dans les locaux loués d'un immeuble en copropriété, les travaux affectant les parties communes de l'immeuble ou son aspect extérieur doivent faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée que le bailleur, à compter de son accord sur les travaux envisagés, devra solliciter dans les meilleurs délais.

- **AMELIORATIONS.** - Tous travaux, embellissements, et améliorations faits par le preneur, même avec l'autorisation du bailleur deviendront à la fin de la jouissance, quel qu'en soit le motif, la propriété de ce dernier, sans indemnité, à moins que le bailleur ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, aux frais du preneur.

Il est toutefois précisé que les équipements, matériels et installations non fixés à demeure et qui, de ce fait, ne peuvent être considérés comme des immeubles par destination resteront la propriété du preneur et devront être enlevés par lui lors de son départ, à charge de remettre les lieux en l'état.

- **TRAVAUX.** - Sans préjudice de ce qui a pu être indiqué ci-dessus, le preneur subira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration, que le bailleur estimerait nécessaires, utiles, ou même simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail, dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent. Il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyers, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si la durée excédait vingt et un jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure.

Le preneur ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression temporaire ou de réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone et le chauffage.

Toutefois, cette clause deviendrait inapplicable dès lors que les travaux empêcheraient purement et simplement la délivrance des lieux loués que l'article 1719 alinéa premier du Code civil impose au bailleur.

Le bailleur précise qu'il n'a pas fait de travaux depuis le 31 juillet 2018, date d'acquisition du bien.

Il indique qu'il n'envisage pas dans les trois années suivantes d'effectuer de travaux.

Ces informations doivent être communiquées au locataire preneur dans le délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale. A la demande du preneur, le bailleur lui communique tout document justifiant le montant de ces travaux.

- **JOUISSANCE DES LIEUX.** - Le preneur devra jouir des lieux en se conformant à l'usage et au règlement, s'il existe, de l'immeuble, et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux autres occupants ou aux voisins. Notamment, il devra prendre

toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs nauséabondes ainsi que l'introduction d'animaux nuisibles ou dangereux. Il devra se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, et veiller à toutes les règles de l'hygiène et de la salubrité.

Le preneur ne pourra faire entrer ni entreposer les marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient, ni faire aucune décharge ou déballage, même temporaire dans l'entrée de l'immeuble. Il ne pourra, en outre, faire supporter aux sols une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents. Il devra, enfin, supporter les travaux exécutés sur la voie publique.

- **EXPLOITATION.**- Le preneur devra exploiter son activité en se conformant aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter. L'autorisation donnée au preneur d'exercer l'activité mentionnée plus haut n'implique de la part du bailleur aucune garantie pour l'obtention des autorisations à cet effet.

- **ENSEIGNES.**- Le preneur pourra apposer sur la façade du magasin des enseignes en rapport direct avec son activité, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de l'obtention des autorisations nécessaires, à charge pour lui de remettre les lieux en l'état à l'expiration du bail.

L'installation sera effectuée aux frais et aux risques et périls du preneur. Celui-ci devra veiller à ce que l'enseigne soit solidement maintenue. Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner. Lors de tous travaux de ravalement, le preneur devra déplacer et replacer à ses frais toute enseigne qui aurait pu être installée.

- **IMPOTS - CHARGES** -

1°) - Le preneur devra acquitter exactement les impôts, contributions et taxes à sa charge personnelle dont le bailleur pourrait être responsable sur le fondement des dispositions fiscales en vigueur. Il devra justifier de leur paiement, notamment en fin de jouissance et avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

2°) - En sus du loyer, le preneur remboursera au bailleur :

- les impôts et taxes afférents à l'immeuble, en ce compris les impôts fonciers et les taxes additionnelles à la taxe foncière, ainsi que tous impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le preneur bénéficie directement ou indirectement ;

- les taxes municipales afférentes au bien loué, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, les taxes locatives ;

- les fournitures et prestations individuelles ou collectives récupérables sur le locataire.

3°) - Le preneur acquittera directement toutes consommations personnelles pouvant résulter d'abonnements individuels, de manière à ce que le bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

4°) - Le preneur remboursera au bailleur l'intégralité des charges de copropriété pour le cas où le bien loué serait en copropriété ou viendrait à être mis en copropriété, mais à la seule exclusion des travaux compris dans ces charges et relevant de ceux qualifiés de grosses réparations tels que définis ci-dessus comme étant à la charge du bailleur, ainsi que les honoraires liés à la réalisation de ces travaux.

L'état récapitulatif annuel mentionné au premier alinéa de l'article L. 145-40-2, qui inclut la liquidation et la régularisation des comptes de charges, est communiqué au locataire au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel. Le bailleur communique au locataire, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

La liste des charges récupérables devant figurer au bail aux termes des dispositions du premier alinéa de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, les parties ont expressément déclaré vouloir se référer à celle qui est indiquée au décret

numéro 1987-713 du 26 août 1987 pris en application de l'article 18 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et fixant la liste des charges récupérables en matière de bail d'habitation. Cette liste est annexée.

Il est précisé en tant que de besoin que si la cotisation foncière des entreprises est due par le bailleur, elle ne peut en toute hypothèse être mise à la charge du preneur (article 145-35 3° du Code de commerce).

- **ASSURANCES.** - Le preneur souscrira sous sa seule responsabilité, avec effet au jour de l'entrée en jouissance, les différentes garanties d'assurance indiquées ci-après, et les maintiendra pendant toute la durée du bail.

Il acquittera à ses frais, régulièrement à échéance, les primes de ces assurances augmentées des frais et taxes y afférents, et justifiera de la bonne exécution de cette obligation sans délai sur simple réquisition du bailleur.

Spécialement, le preneur devra adresser au bailleur, dans les quinze jours des présentes, une attestation détaillée des polices d'assurance souscrites.

Dans l'hypothèse où l'activité exercée par le preneur entraînerait, soit pour le bailleur, soit pour les tiers, des surprimes d'assurance, le preneur serait tenu de prendre en charge le montant de la surprime et de garantir le bailleur contre toutes réclamations des tiers.

Le preneur assurera pendant la durée du bail contre l'incendie, l'explosion, la foudre, les ouragans, les tempêtes, le dégât des eaux, le bris de glaces, le vol, le vandalisme, et compte tenu des impératifs de l'activité exercée dans les lieux loués, le matériel, les aménagements, équipements, les marchandises et tous les objets mobiliers les garnissant. Il assurera également le recours des voisins et des tiers et les risques locatifs.

Par ailleurs, le preneur s'engage à souscrire un contrat de responsabilité civile en vue de couvrir tous les dommages causés aux tiers du fait de son exploitation. Les préjudices matériels devront être garantis pour le montant maximum généralement admis par les compagnies d'assurances.

Le preneur s'engage à respecter toutes les normes de sécurité propres à l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux loués, telles qu'elles résultent tant des textes législatifs et réglementaires en vigueur que de la situation des locaux.

Si, à la suite d'un sinistre, il s'avère une insuffisance d'assurances ou un défaut d'assurance de la part du preneur, celui-ci sera réputé, pour les dommages qu'il aura subis, avoir renoncé à tous recours contre le syndicat des copropriétaires ou les autres occupants de l'immeuble. De plus, il sera tenu personnellement de la réparation des dommages causés aux tiers du fait des lieux loués.

Les parties conviennent de renoncer réciproquement à tous recours l'une contre l'autre et contre leurs assureurs respectifs. Elles sont informées que cette renonciation devra être signifiée à leurs assureurs par lettre recommandée avec accusé de réception et figurer dans les contrats d'assurance.

- **CESSION - SOUS-LOCATION.** - Le preneur ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte céder son droit au bail ou sous louer en tout ou en partie les locaux loués, sans le consentement préalable et par écrit du bailleur sous peine de nullité des cessions ou sous-locations consenties au mépris de cette clause, et même de résiliation des présentes.

Toutefois, il pourra, sans avoir besoin de ce consentement, consentir une cession du bail à son successeur dans le commerce.

Le preneur demeurera garant solidaire de son cessionnaire ou sous-locataire pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires et sous-locataires successifs occupant ou non les lieux, et ce pendant trois années à compter de la cession. Cependant, en vertu des dispositions de l'article L622-15 du Code de commerce (sauvegarde), de l'article L631-14 alinéa premier (redressement judiciaire), de l'article L641-12 alinéa cinquième du même code, en cas de cession du bail par le liquidateur ou l'administrateur cette clause est réputée non écrite.

En outre, toute cession ou sous-location devra être réalisée par acte authentique, en présence du bailleur. Une copie exécutoire par extrait lui sera remise, sans frais pour lui, dans le mois de la remise de l'acte de cession.

- DESTRUCTION - Si les locaux loués venaient à être détruits en totalité par cas fortuit, le bail sera résilié de plein droit et sans indemnité. En cas de destruction partielle, conformément aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, le preneur pourra demander soit la continuation du bail avec une diminution du loyer soit sa résiliation totale du bail.

- VISITE DES LIEUX -

En cours de bail : Le preneur devra laisser le bailleur visiter les lieux loués ou les faire visiter par toute personne de son choix, chaque année, pour s'assurer de leur état, ainsi qu'à tout moment si des réparations urgentes venaient à s'imposer.

En fin de bail ou en cas de vente : Il devra également laisser visiter les lieux loués pendant les six derniers mois du bail ou en cas de mise en vente, par toute personne munie de l'autorisation du bailleur ou de son notaire. Toutefois, ces visites ne pourront avoir lieu qu'un certain nombre de fois par semaine et à heures fixes à déterminer conventionnellement, de façon à ne pas perturber l'exercice de l'activité. Le preneur supportera l'apposition sur la vitrine par le bailleur de tout écriteau ou affiche annonçant la mise en location ou la mise en vente de l'immeuble.

Pour l'exécution des travaux : Le preneur devra laisser pénétrer à tout moment tous les entrepreneurs, architectes et ouvriers chargés de l'exécution de tous travaux de réparations et autres.

- RESTITUTION DES LIEUX - REMISE DES CLEFS - Le preneur rendra toutes les clefs des locaux le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précède. La remise des clefs, ou leur acceptation par le bailleur, ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répercuter contre le preneur le coût des réparations dont il est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

Le preneur devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, de mobiliers, matériels, agencements, équipements, justifier au bailleur par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, notamment la taxe locale sur la publicité extérieure et la contribution économique territoriale, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et du paiement de tous les termes de son loyer.

Il devra rendre les locaux en bon état de réparations ou, à défaut, régler au bailleur le coût des travaux nécessaires pour leur remise en état.

Il sera procédé, en la présence du preneur dûment convoqué ou de son représentant, à l'état des lieux au plus tard un mois avant l'expiration du bail.

Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au preneur, et prévoira un état des lieux "complémentaire" dès après le déménagement du preneur à l'effet de constater si des réparations supplémentaires sont nécessaires.

Le preneur devra, dans les huit jours calendaires de la notification des devis établis par un bureau d'études techniques ou des entreprises qualifiées, donner son accord sur ces devis.

S'il ne donne pas son accord dans le délai ci-dessus, les devis seront réputés agréés et le bailleur pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix en en réclamant le montant au preneur.

Si le preneur manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager à les faire exécuter sans délai par des entreprises qualifiées sous la surveillance de l'architecte du bailleur dont les honoraires seront supportés par le preneur.

A titre de stipulation de pénalité, et pendant la durée nécessaire à la remise en état des locaux, le preneur s'engage à verser au bailleur, qui accepte, des indemnités journalières égales à la fraction journalière du dernier loyer en cours, charges comprises, par jour de retard, et ce à compter de la date d'expiration du bail.

Si le preneur se maintenait indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de cent euros (100,00 eur) par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la

dernière année de location majorée de cinquante pour cent (50%). Son expulsion pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal de Grande Instance territorialement compétent.

NON RESPONSABILITE DU BAILLEUR

Le bailleur ne garantit pas le preneur et, par conséquent, décline toute responsabilité dans les cas suivants :

- en cas de vol, cambriolage ou autres cas délictueux et généralement en cas de troubles apportés par des tiers par voie de fait,
- en cas d'interruption dans les fournitures, qu'il s'agisse des eaux, du gaz, de l'électricité et de tous autres services provenant soit du fait de l'administration ou de l'entreprise qui en dispose, soit de travaux, accidents, réparations ou mises en conformité, soit de gelée, soit de tous cas de force majeure,
- en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation de ces services dans les lieux loués, sauf s'il résulte de la vétusté.

TOLERANCES

Toutes tolérances au sujet des conditions de l'acte, qu'elles qu'en auraient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme modification ni suppression de ces conditions.

LOIS ET REGLEMENTS

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties déclarent se soumettre aux lois et règlements applicables en la matière. En outre, les parties sont averties que les dispositions indiquées aux présentes peuvent être modifiées par toutes dispositions législatives ultérieures qui seraient d'ordre public et applicables aux baux en cours.

LOYER

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel [REDACTED] Ce loyer étant net de charges et taxes pour le bailleur, que le preneur s'oblige à payer au domicile ou siège du bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui, en quatre termes égaux [REDACTED]

Ce loyer correspond à la valeur locative et s'entend hors droits, taxes et charges.

Les parties sont averties que le déplaçonnement du loyer s'applique si, notamment à la suite d'une tacite prorogation (absence de renouvellement exprès), le bail est supérieur à douze années (article L 145-34 troisième alinéa du Code de commerce).

Ce loyer sera payable d'avance les premiers janvier, avril, juillet et octobre de chaque année et pour la première fois le 1er avril 2019 au moyen d'un virement de [REDACTED] puis par virement bancaire permanent sur le compte du Bailleur.

Un relevé d'identité bancaire est remis ce jour par le Bailleur au Preneur.

RETARD DE PAIEMENT

Sans préjuger de la faculté pour le bailleur d'invoquer le bénéfice de la clause résolutoire ci-après stipulée en cas de non-paiement à l'échéance d'une somme quelconque due au bailleur par le preneur en vertu du présent bail, le bailleur bénéficiera de plein droit, huit jours après une simple mise en demeure restée

12

infructueuse, d'une majoration forfaitaire de dix pour cent de la somme due et d'un intérêt de retard égal au taux d'intérêt légal en vigueur majoré de cinq points, sans que cette clause autorise pour autant le preneur à différer son obligation.

REVISION LEGALE DU LOYER

La révision légale du loyer est soumise aux dispositions des articles L 145-34 et suivants, du Code de commerce, et R 145-20 du même Code.

Elle prend effet à compter de la date de la demande en révision.

Le loyer sera indexé sur l'indice trimestriel des loyers commerciaux publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

A cet effet, le réajustement, tant à la hausse qu'à la baisse, du loyer s'effectuera, conformément aux dispositions de l'article L 145-38 du Code de commerce, tous les trois ans à la date anniversaire de l'entrée en jouissance, le dernier indice connu à la date de l'indexation étant alors comparé au dernier indice connu lors de la précédente révision.

Il est précisé que le dernier indice connu à ce jour est celui du 3ème trimestre de l'année 2018, soit 113,45.

L'application de cette clause d'indexation se fera dès la publication de l'indice.

La demande de réajustement doit être formée par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans le cas où il est rapporté la preuve d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant elle-même entraîné une variation de plus de 10% de la valeur locative, la variation de loyer qui découle de cette révision ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

Au cas où cet indice cesserait d'être publié, l'indexation sera alors faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice choisi en conformité des dispositions légales applicables.

Si les parties ne pouvaient s'accorder sur le nouvel indice à adopter, un expert judiciaire sera désigné par le Président du Tribunal de grande instance, statuant en matière de référé, et ce à la requête de la partie la plus diligente.

La modification ou la disparition de l'indice de référence n'autorisera pas le preneur à retarder le paiement des loyers qui devront continuer à être réglés à échéance sur la base du dernier indice connu, sauf redressement et règlement de la différence à l'échéance du premier terme suivant la fixation du nouveau loyer.

DEPOT DE GARANTIE

A la garantie du paiement régulier des loyers et des charges ci-dessus stipulés et de l'exécution des conditions du bail, le preneur a remis en dehors de la comptabilité de l'office notarial, au bailleur qui le reconnaît et lui en donne quittance, une somme de [REDACTED] à titre de dépôt de garantie.

Dont quittance

Cette somme sera conservée par le bailleur pendant toute la durée du bail jusqu'au règlement entier et définitif de tous les loyers, charges et impôts récupérables, et toutes indemnités de quelque nature qu'elles soient, que le preneur pourrait devoir au bailleur à l'expiration du bail et à sa sortie des locaux.

En cas de cession du bail ou de l'immeuble et du bail, les parties conviennent expressément que le cédant devra transmettre le dépôt de garantie au cessionnaire afin que ce dernier, en sa qualité de nouveau bailleur, profite des droits et supporte les obligations attachées à celui-ci, le cessionnaire devant alors se substituer purement et simplement au cédant afin que ce dernier ne soit ni recherché ni inquiété.

Le dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêts dans la mesure où il n'excède pas deux termes de loyer, et ce en application de l'article L 145-40 du Code de commerce, à défaut il portera intérêt au profit du preneur au taux pratiqué par la Banque de France pour les avances sur titres pour les sommes excédant les deux termes.

Dans le cas de résiliation du bail pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au preneur, ce dépôt de garantie restera acquis au bailleur en place de plein droit à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

En cas de variation de loyer ainsi qu'il a été prévu ci-dessus, la somme versée à titre de dépôt de garantie ne sera pas modifiée.

CLAUSE RESOLUTOIRE

En cas de non-exécution, totale ou partielle, ou de non-respect, par le preneur de la clause de destination, du paiement à son échéance de l'un des termes du loyer, des charges et impôts récupérables par le bailleur, des travaux lui incombant, des horaires d'ouverture pouvant être imposés par une réglementation ou un cahier des charges, de son obligation d'assurance, de la sécurité de son personnel et des tiers, le présent bail sera résilié de plein droit un mois après une sommation d'exécuter ou un commandement de payer délivré par acte extra-judiciaire au preneur ou à son représentant légal (et à l'administrateur judiciaire également s'il en existe un à ce moment là) de régulariser sa situation. A peine de nullité, ce commandement doit mentionner la déclaration par le bailleur d'user du bénéfice de la présente clause ainsi que le délai d'un mois imparti au preneur pour régulariser la situation.

Si le preneur refusait d'évacuer les lieux, après résiliation, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de grande instance compétent, exécutoire par provision, nonobstant appel. De plus, il encourrait une astreinte de cent euros (100,00 eur) par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de cinquante pour cent (50%).

En cas de résiliation suite à un des cas cités ci-dessus, à quelque moment que ce soit pendant la durée du bail ou de ses renouvellements, la somme due ou payée à titre de garantie par le preneur restera en totalité acquise au bailleur à titre d'indemnité, et sans exclure tous autres dommages et intérêts s'il y a lieu, nonobstant le paiement dû. Il en sera de même un mois après le non-respect d'une échéance, ou également en cas de résiliation judiciaire pendant la période du bail ou en cours de ses renouvellements, ou en cas de non-respect d'une des clauses du bail.

Sauf en cas de résiliation amiable (possibilité de versement d'une indemnité), il ne sera jamais dû d'indemnité par le bailleur. En outre, et sans qu'il soit dérogé à la présente clause résolutoire, le preneur s'engage formellement, en cas de non paiement des loyers, des charges et des prestations, à régler tous les frais et honoraires engagés par le bailleur dans le cadre de toute procédure en recouvrement que celui-ci serait obligé d'intenter.

Toute offre de paiement intervenant après la mise en œuvre de la clause résolutoire ne pourra faire obstacle à la résiliation du bail.

Conformément au deuxième alinéa de l'article L 145-41 du Code de commerce, tant que la résiliation ne sera pas constatée ou prononcée par une décision de justice ayant acquis l'autorité de la chose jugée, le juge pourra, en accordant des délais dans la limite de deux ans, suspendre la résiliation et les effets de la présente clause.

En outre, le bailleur pourra demander la résiliation judiciaire ou faire constater la résiliation de plein droit du bail :

- pour des causes antérieures soit au jugement de liquidation judiciaire, soit au jugement d'ouverture d'une procédure de sauvegarde ou de redressement judiciaire qui aurait précédé la liquidation judiciaire ;
- pour défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement de liquidation. Etant néanmoins précisé que l'action

en résolution d'un contrat pour non-paiement à l'échéance convenue est une action fondée sur le défaut de paiement. Cette action tombe sous le coup de la suspension des poursuites individuelles contre le débiteur en procédure collective.

Les dispositions des articles L 622-14 et R 641-21 du Code de commerce, complétées par l'article R 622-13 dudit Code prévoient que le juge-commissaire constate, à la demande de tout intéressé, la résiliation de plein droit des baux des immeubles affectés à l'activité du fonds pour défaut de paiement des loyers et charges postérieurs au jugement d'ouverture de la procédure collective, cette demande s'effectuant par simple requête déposée au greffe du tribunal. Toutefois le bailleur ne peut mettre cette procédure en œuvre qu'au terme d'un délai de trois mois à compter du jugement, et en toute hypothèse un mois après avoir délivré préalablement un commandement de payer.

DROIT LEGAL DE PREFERENCE DU PRENEUR

Le preneur bénéficie d'un droit de préférence en cas de vente du local, droit de préférence régi par les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce qui en définit les modalités ainsi que les exceptions.

Il est précisé en tant que de besoin que le caractère personnel du droit de préférence exclut toute substitution.

DROIT LEGAL DE PRIORITE DU BAILLEUR

Le bailleur bénéficie d'un droit de priorité en cas de cession du bail, droit de priorité régi par les dispositions de l'article L 145-51 du Code de commerce qui en définit les modalités. Ce droit de priorité n'est possible que si le preneur veut céder son bail alors qu'il a demandé à bénéficier de ses droits à la retraite ou a été admis au bénéfice d'une pension d'invalidité attribuée par le régime d'assurance invalidité-décès des professions artisanales ou des professions industrielles et commerciales.

DECLARATIONS

Le bailleur déclare ce qui suit :

Il n'est pas susceptible actuellement ou ultérieurement d'être l'objet de poursuites ou de mesures pouvant entraîner l'expropriation totale ou partielle de ses biens.

Il n'a jamais été et n'est pas actuellement en état de faillite, liquidation judiciaire, règlement judiciaire ou procédure de sauvegarde.

Il n'est pas en état de cessation de paiement.

Il déclare en outre qu'il n'existe aucun droit concédé par lui à un tiers, aucune restriction d'ordre légal et plus généralement aucun empêchement quelconque de nature à faire obstacle aux présentes.

Le preneur atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il prend aux termes des présentes, il déclare notamment :

- qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de cessation de paiements, sous une procédure de sauvegarde, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement, suspension provisoire des poursuites ou procédures similaires ;

- et qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale.

Il est en outre précisé que la destination permise par le bail n'entre pas dans le cadre des dispositions de l'article 631-7 du Code de la construction et de l'habitation et n'est pas prohibée par un quelconque règlement.

IMMATRICULATION

Le notaire soussigné a informé le preneur de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au Registre du Commerce et des Sociétés, et si nécessaire au Répertoire des Métiers, ainsi que des conséquences du défaut d'immatriculation :

absence du bénéfice du statut des baux commerciaux, du droit au renouvellement du bail et du droit à indemnité d'éviction.

L'immatriculation doit être effectuée au titre de celle effectivement permise et exercée dans les lieux loués.

En cas de pluralité de preneurs dont l'un seul est exploitant, l'exploitant du fonds bénéficie du statut des baux commerciaux même en l'absence d'immatriculation de ses co-preneurs non exploitants. En cas de pluralité de preneurs exploitants, l'immatriculation s'impose à chacun d'eux.

Pour des époux communs en biens et lorsque le fonds n'est effectivement exploité que par l'un d'entre eux, lui seul est tenu de s'immatriculer. Lorsque le fonds est exploité par les deux époux, chacun d'eux doit être immatriculé.

En cas de décès du preneur, ses ayants droit, bien que n'exploitant pas le fonds, peuvent demander le maintien de l'immatriculation de leur ayant-cause pour les besoins de sa succession.

PRESCRIPTION

Par application des dispositions de l'article L145-60 du Code de commerce, les parties sont informées que la prescription des actions pouvant être exercées en vertu des dispositions relatives au bail commercial est de deux ans.

Le délai de prescription court du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits permettant de l'exercer.

L'action en résiliation d'un bail commercial pour inobservation de ses clauses, l'action en paiement des loyers, la demande du bailleur en exécution d'un congé ayant pour objet l'expulsion de l'occupant, ne sont pas soumises à la prescription biennale.

COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au bailleur.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires du bail et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au bailleur, seront supportés par le preneur qui s'y oblige.

Chacune des parties, devra néanmoins rembourser à l'autre les frais des actes extra-judiciaires et les frais de justice motivés par des infractions aux présentes dont elle serait la cause.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leurs sièges respectifs.

USAGE DE LA LETTRE RECOMMANDEE

Aux termes des dispositions de l'article R 145-38 du Code du commerce, lorsqu'une partie a recours à la lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans la mesure où les textes le permettent, la date de notification à l'égard de celle qui y procède est celle de l'expédition de sa lettre et, à l'égard de celle à qui elle est faite, la date de première présentation de la lettre. Lorsque la lettre n'a pas pu être présentée à son destinataire, la démarche doit être renouvelée par acte extrajudiciaire.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat, à l'exception de celles légales et impératives, ont été, en respect de l'article 1104 du Code civil, librement négociées de bonne foi, et qu'en application de l'article 1112-1 du même Code, toutes

16

les informations connues de l'une d'entre elles et dont l'importance s'avèrerait déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées.

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

LOI NOUVELLE ET ORDRE PUBLIC

Les parties sont averties que les dispositions d'ordre public d'une loi nouvelle s'appliquent aux contrats en cours au moment de sa promulgation, sauf si la loi en dispose autrement. Les dispositions d'ordre public sont celles auxquelles les parties ne peuvent déroger.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

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

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

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

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

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.

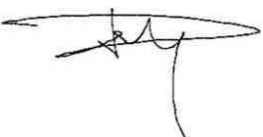


Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

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

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

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

M. DAVALLON Jacques représentant de la société dénommée SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE D.P a signé à SALINS-FONTAINE le 10 mai 2019	
Mme MIARD Aurore représentant de la société dénommée YELMINI-ARTAUD SAS a signé à SALINS-FONTAINE le 10 mai 2019	
et le notaire Me GARREL DELPHINE a signé à SALINS-FONTAINE L'AN DEUX MILLE DIX NEUF LE DIX MAI	

messagerie pro

about:bl

**PROCURATION PAR LE PRENEUR
SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE D.P./YELMINI ARTAUD SAS**

100833802
DG/LQ/BD 3822

LE SOUSSIGNE :

**Monsieur Olivier DUBANT, demeurant à 39570 COURLAUX, rue des
Gay, agissant en qualité de Président de**

La Société dénommée **YELMINI-ARTAUD SAS**, Société par actions
simplifiée au capital de 510 400 €, dont le siège est à SAINT-AMOUR (39160),
chemin du Carlet, identifiée au SIREN sous le numéro 645 750 019 et immatriculée au
Registre du Commerce et des Sociétés de LONS-LE-SAUNIER.

Et ayant tous pouvoirs nécessaires à l'effet des présentes aux termes des
articles 2, 15 et 16 des statuts de ladite société établis aux termes d'un acte sous
seing privé

A par ces présentes, constitué pour mandataire spécial :

Tout associé, clerc ou employé de la SAS ALPES ALLIANCES DSD
NOTAIRES à 73600 SALINS-FONTAINE, 294 avenue du Grand Champ,

**A L'EFFET PRENDRE A BAIL COMMERCIAL conformément aux
dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce de :**

La Société dénommée **SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE D.P.**, Société civile
immobilière au capital de 2 000 €, dont le siège est à AIME-LA-PLAGNE (73210), lieu-
dit Les Iles, identifiée au SIREN sous le numéro 509 121 117 et immatriculée au
Registre du Commerce et des Sociétés de CHAMBERY.

LES LOCAUX DONT LA DESIGNATION SUIT:

DESIGNATION

A AIME LA PLAGNE (SAVOIE) (SAVOIE) secteur de VILLETTE

Une partie d'un hangar vétuste avec terrains attenants, ledit hangar n'étant
équipé ni en eau, ni en électricité.

Le tout figurant au cadastre rénové de ladite commune à la section ZM sous
partie des numéros 250 et suivants au lieu-dit Les Gravettes.

La partie de hangar étant d'une surface approximative de 800 m² et la partie
du terrain étant d'une surface approximative de 2.800 m², le tout telles qu'elles
figurent sur le plan ci-annexé sous teinte rouge.

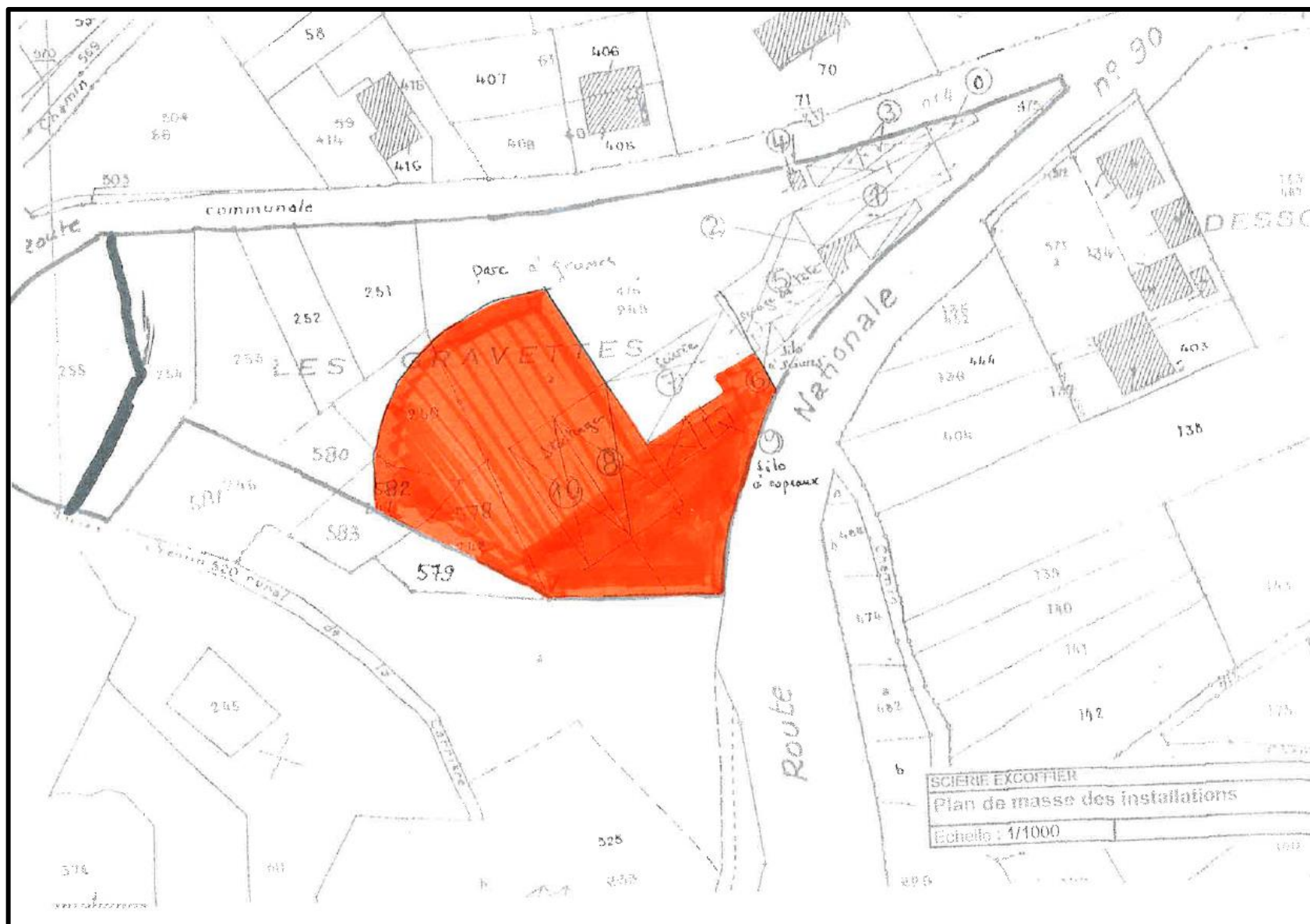
Est également annexée une photo de la partie du hangar vétusté.

Tel que le **BIEN** existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses
aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés,
tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve, autres que
celles pouvant être le cas échéant relatives aux présentes.

Accepter en qualité de « Preneur » ce bail pour une durée de neuf années
entières et consécutives, avec faculté de résiliation triennale au profit du mandant.

Fixer le point de départ de ce bail au 1er avril 2019.

VILLETTE, COMMUNE D'AIME-LA-PLAGNE (73)



messagerie pro

about:bl

2

Conclure le bail moyennant un loyer annuel [REDACTED] que le « Preneur » s'oblige à payer d'avance au domicile ou siège du « Bailleur » ou en tout autre endroit indiqué par lui, en 4 trimestralités égales de [REDACTED] chacun et pour la première fois le 1^{er} avril 2019 au moyen d'un chèque puis par virement bancaire le 1^{er} de chaque trimestre.

Ce loyer correspond à la valeur locative et s'entend hors droits, taxes et charges.

Ce loyer sera payable à l'avance les premiers janvier, avril, juillet et octobre de chaque année et pour la première fois le 1^{er} avril 2019.

La révision légale du loyer est soumise aux dispositions des articles L 145-37, L 145-38 et R 145-20 du Code de commerce.

La révision du loyer prend effet à compter de la date de la demande en révision.

Le loyer sera indexé sur l'indice trimestriel des loyers commerciaux publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, et de lui faire subir les mêmes variations d'augmentation ou de diminution.

A cet effet, le réajustement du loyer s'effectuera tous les trois ans à la date anniversaire de l'entrée en jouissance, le dernier indice connu à la date de l'indexation étant alors comparé au dernier indice connu lors de la précédente révision.

Il est précisé que le dernier indice connu à ce jour est celui du 3^{ème} trimestre de l'année 2018, soit 113,45.

L'application de cette clause d'indexation se fera dès la publication de l'indice.

La demande de réajustement doit être formée par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation du loyer cesserait d'être publié, cette indexation sera faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice conventionnellement choisi.

A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties s'en remettent d'ores et déjà à la désignation d'un expert judiciaire par le Président du Tribunal de grande instance du lieu de situation du BIEN, statuant en matière de référé à la requête de la partie la plus diligente.

La modification ou la disparition de l'indice de référence n'autorisera pas le "Preneur" à retarder le paiement des loyers qui devront continuer à être réglés à échéance sur la base du dernier indice connu, sauf redressement et règlement de la différence à l'échéance du premier terme suivant la fixation du nouveau loyer.

A titre de dépôt de garantie, payer en l'acquit du mandant au au moment de la signature du bail, la somme de [REDACTED] représentant deux mois de loyer remise par le mandant ce jour entre les mains du mandataire qui le reconnaît.

Stipuler toutes conditions que le mandataire jugera convenables et notamment celles suivantes :

- Destination des lieux loués : Les locaux faisant l'objet du bail devront être consacrés par le preneur à l'exploitation de la carrière de marbre de Villette à l'exclusion de toute autre même temporairement.

Entretien des lieux loués : Le "Bailleur" aura à sa charge les réparations afférentes aux gros murs et voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières. Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier.

Le "Preneur" devra aviser immédiatement et par écrit le "Bailleur" des désordres de toute nature affectant les lieux loués. Il déclare avoir été informé des conséquences de sa carence éventuelle.

2 sur 7

23/04/2019 à 15

messagerie pro

about:bl

3

Il est précisé qu'aux termes des dispositions des 1° et 2° de l'article R 145-35 du Code de commerce que ne peuvent être imputés au locataire :

- 1° Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;
- 2° Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées au 1°.

Ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées aux 1° et 2° celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

- Mise aux normes : Par dérogation à l'article 1719 alinéa premier du Code civil, le "Preneur" aura, sous réserve de la précision ci-dessous, la charge exclusive des travaux prescrits par l'autorité administrative, que ces travaux concernent la conformité des lieux loués à l'activité exercée par le "Preneur" ou celle qui serait éventuellement autorisée par le "Bailleur" notamment quant aux normes de sécurité, d'accueil du public, d'accès des handicapés, d'hygiène, de salubrité spécifiques à son activité.

Ces mises aux normes ne pourront être faites que sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du "Bailleur" dont les honoraires et vacations seront à la charge du "Preneur".

Le "Preneur" exécutera ces travaux dès l'entrée en vigueur de la réglementation concernée, sans attendre un contrôle ou injonction, de sorte que le local loué soit toujours conforme aux normes administratives.

En application des dispositions du second alinéa de l'article R 145-35 du Code de commerce, ne peuvent être imputés au locataire les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations sur les gros murs, voûtes, les poutres et les couvertures entières.

- Changement de distribution : Le "Preneur" ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du "Bailleur" ni démolition, ni percement de murs ou de cloisons, ni changement de distribution.

En cas d'autorisation du "Bailleur", les travaux devront être soumis préalablement pour avis à l'architecte du "Bailleur" dont les honoraires seront à la charge du "Preneur". Il est rappelé au "Preneur", que dans les locaux loués d'un immeuble en copropriété, les travaux affectant les parties communes de l'immeuble ou son aspect extérieur doivent faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée que le "Bailleur", à compter de son accord sur les travaux envisagés, devra solliciter et s'efforcer d'obtenir dans les meilleurs délais.

- Améliorations : Tous travaux, embellissements, et améliorations quelconques qui seraient faits par le "Preneur", même avec l'autorisation du "Bailleur" deviendront à la fin de la jouissance, quel qu'en soit le motif, la propriété de ce dernier, sans indemnité, à moins que le "Bailleur" ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, aux frais du "Preneur".

Il est toutefois précisé que les équipements, matériels et installations non fixés à demeure et qui, de ce fait, ne peuvent être considérés comme des immeubles par destination resteront la propriété du "Preneur" et devront être

3 sur 7

23/04/2019 à 15

messagerie pro

about:bl

4

enlevés par lui immédiatement lors de son départ, à charge pour ce dernier de remettre les lieux en l'état.

- Travaux : Sans préjudice de ce qui a pu être indiqué ci-dessus, le "Preneur" souffrira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration, que le propriétaire estimerait nécessaires, utiles, ou même simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail, dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent. Il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyers, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si la durée excédait vingt et un jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure.

Le "Preneur" ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression temporaire ou de réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone et le chauffage.

Toutefois, cette clause deviendrait inapplicable dès lors que les travaux empêcheraient purement et simplement la délivrance des lieux loués que l'article 1719 alinéa premier du Code civil impose au propriétaire.

Le "Bailleur" précise qu'il n'a pas fait de travaux les trois années précédentes

Il indique qu'il n'envisage pas dans les trois années suivantes d'effectuer de travaux

Ces informations doivent être communiquées au locataire dans le délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale. A la demande du locataire, le bailleur lui communique tout document justifiant le montant de ces travaux.

- Impôts et charges :

- 1°) - Le "Preneur" devra acquitter exactement les impôts, contributions et taxes à sa charge personnelle dont le "Bailleur" pourrait être responsable sur le fondement des dispositions fiscales en vigueur. Il devra justifier de leur paiement, notamment en fin de jouissance et avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.
- 2°) - En sus du loyer ci-après fixé, le "Preneur" remboursera au "Bailleur" sa quote-part des charges :
 - les taxes municipales afférentes au bien loué, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, les taxes locales ;
 - les fournitures et prestations individuelles ou collectives récupérables sur le "Preneur".
- 3°) - Le "Preneur" acquittera directement toutes consommations personnelles pouvant résulter d'abonnements individuels, de manière à ce que le "Bailleur" ne soit jamais inquiété à ce sujet.

Il est précisé qu'aux termes des dispositions des 1° et 2° de l'article R 145-35 du Code de commerce que ne peuvent être imputés au locataire :

- 1° Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;
- 2° Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées au 1°.

Ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées aux 1° et 2° celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

4 sur 7

23/04/2019 à 15

messagerie pro

about:bl

5

L'état récapitulatif annuel mentionné au premier alinéa de l'article L. 145-40-2, qui inclut la liquidation et la régularisation des comptes de charges, est communiqué au locataire au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel. Le bailleur communique au locataire, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

- Assurances : Le "Preneur" souscrit sous sa seule responsabilité, avec effet au jour de l'entrée en jouissance, les différentes garanties d'assurance indiquées ci-après, et les maintiendra pendant toute la durée du bail.

Il acquittera à ses frais, régulièrement à échéance, les primes de ces assurances augmentées des frais et taxes y afférents, et justifiera de la bonne exécution de cette obligation sans délai sur simple réquisition du "Bailleur".

Spécialement, le "Preneur" devra adresser au "Bailleur", dans les quinze jours des présentes, une attestation détaillée des polices d'assurance souscrites.

Dans l'hypothèse où l'activité exercée par le "Preneur" entraînerait, soit pour le "Bailleur", soit pour les tiers, des surcharges d'assurance, le "Preneur" serait tenu de prendre en charge le montant de la surcharge et de garantir le "Bailleur" contre toutes réclamations des tiers.

Le "Preneur" assurera pendant la durée du bail contre l'incendie, l'explosion, la foudre, les ouragans, les tempêtes et le dégât des eaux, compte tenu des impératifs de l'activité exercée dans les lieux loués, le matériel, les aménagements, équipements, les marchandises et tous les objets mobiliers les garnissant. Il assurera également le recours des voisins et des tiers et les risques locatifs.

Par ailleurs, le "Preneur" s'engage à souscrire un contrat de responsabilité civile en vue de couvrir tous les dommages causés aux tiers du fait de son exploitation. Les préjudices matériels devront être garantis pour le montant maximum généralement admis par les compagnies d'assurances.

Le "Preneur" s'engage à respecter toutes les normes de sécurité propres à l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux loués, telles qu'elles résultent tant des textes législatifs et réglementaires en vigueur que de la situation des locaux.

Les parties conviennent de renoncer réciproquement à tous recours l'une contre l'autre et contre leurs assureurs respectifs. Elles sont informées que cette renonciation devra être signifiée à leurs assureurs par lettre recommandée avec accusé de réception et figurer dans les contrats d'assurance.

- Cession - sous location : Le "Preneur" ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte céder son droit au bail ou sous louer en tout ou en partie les locaux loués, sans le consentement préalable et par écrit du "Bailleur" sous peine de nullité des cessions ou sous-locations consenties au mépris de cette clause, et même de résiliation des présentes.

Toutefois, il pourra, sans avoir besoin de ce consentement, consentir une cession du bail à son successeur dans le commerce.

Le "Preneur" demeurera garant solidaire de son cessionnaire pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires, et ce pendant trois années à compter de la cession. Cependant, en vertu des dispositions de l'article L622-15 du Code de commerce, en cas de cession du bail par le liquidateur ou l'administrateur cette clause est réputée non écrite.

5 sur 7

23/04/2019 à 15

messagerie pro

about:bl

6

Toute cession ou sous-location devra être réalisée par acte authentique, auquel le "Bailleur" sera appelé. Une copie exécutoire par extrait lui sera remise, sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de cession.

L'article L145-16-1 du Code de commerce dispose que si la cession du bail commercial est accompagnée d'une clause de garantie du cédant au bénéfice du bailleur, ce dernier doit informer le cédant de tout défaut de paiement du locataire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

- - Destruction : Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par cas fortuit, le bail sera résilié de plein droit et sans indemnité. En cas de destruction partielle, conformément aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, le "Preneur" peut soit demander la continuation du bail avec une diminution du loyer soit demander la résiliation totale du bail.
- Visite des lieux :
 - En cours de bail : Le "Preneur" devra laisser le "Bailleur" et/ou son architecte visiter les lieux loués ou les faire visiter par toute autre personne de son choix, aussi souvent que cela lui paraîtra utile, et au moins deux fois par an, pour s'assurer de leur état, ainsi qu'à tout moment si des réparations urgentes venaient à s'imposer.
 - En fin de bail ou en cas de vente de l'immeuble : Il devra également laisser visiter les lieux loués pendant les six derniers mois du bail ou en cas de mise en vente de l'immeuble dont ils dépendent, par toute personne munie de l'autorisation du "Bailleur" ou de son notaire. Toutefois, ces visites ne pourront avoir lieu qu'un certain nombre de fois par semaine et à heures fixes de façon à ne pas perturber l'exercice de l'activité. Le "Preneur" supportera l'apposition sur la vitrine par le "Bailleur" de tout écriteau ou affiche annonçant la mise en location ou la mise en vente de l'immeuble.
 - Pour l'exécution des travaux : Le "Preneur" devra laisser pénétrer à tout moment dans les lieux loués tous les entrepreneurs, architectes et ouvriers chargés de l'exécution de tous travaux de réparations et autres.
- Restitution des lieux : Remise des clefs : Le "Preneur" rendra toutes les clefs des locaux le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précéderait. La remise des clefs, ou leur acceptation par le propriétaire, ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répéter contre le locataire le coût des réparations de toute nature dont le locataire est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail, et tel qu'indiqué ci-après.

Il est, en outre, convenu entre les parties que le "Preneur" devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, de mobiliers, matériels, agencements, équipements, justifier au "Bailleur" par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, notamment la taxe locale sur la publicité extérieure et la contribution économique territoriale, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et du paiement de tous les termes de son loyer.

Le "Preneur" devra rendre les lieux loués en bon état de réparations ou, à défaut, régler au "Bailleur" le coût des travaux nécessaires pour leur remise en état.

Dans ce dernier cas, il sera procédé, en la présence du "Preneur" dûment convoqué ou de son représentant, à l'état des lieux au plus tard un mois avant l'expiration du bail. En cas de difficultés, un état des lieux pourra être effectué par Huissier à l'initiative de la partie diligente, les frais étant alors partagés entre les parties.

6 sur 7

23/04/2019 à 15

messagerie pro

about:bl

7

Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au "Preneur", et prévoira un état des lieux "complémentaire" dès après le déménagement du "Preneur" à l'effet de constater si des réparations supplémentaires sont nécessaires par suite de l'exécution dudit déménagement.

Le "Preneur" devra, dans les huit jours calendaires de la notification des devis établis par un bureau d'études techniques ou des entreprises qualifiées, donner son accord sur ces devis.

S'il ne donne pas son accord dans le délai ci-dessus, les devis seront réputés agréés et le "Bailleur" pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix en en réclamant le montant au "Preneur".

Si le "Preneur" manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager à les faire exécuter sans délai par des entreprises qualifiées sous la surveillance de l'architecte du "Bailleur" dont les honoraires seront supportés par le "Preneur".

A titre de stipulation de pénalité, et pendant la durée nécessaire à la remise en état des locaux, le "Preneur" s'engage à verser au "Bailleur", qui accepte, des indemnités journalières égales à la fraction journalière du dernier loyer en cours, charges comprises, par jour de retard, pendant la durée nécessaire pour cette remise en état, et ce à compter de la date d'expiration du bail.

Si le "Preneur" se maintenait indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de CENT EUROS (100,00 EUR) par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majorée de cinquante pour cent (50%). Son expulsion pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal de Grande Instance territorialement compétent.

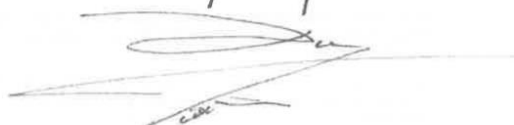
Faire dresser l'état des lieux.

A la suite de ces opérations, le mandataire sera bien et valablement déchargé de tout ce qu'il aura effectué en vertu du présent mandat et des déclarations du constituant par le seul fait de l'accomplissement de l'opération, sans qu'il soit besoin à cet égard d'un écrit spécial.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, élire domicile, substituer et généralement faire le nécessaire.

Fait à *St Amour*
Le *25-04-2013*

Mention manuscrite « bon pour pouvoir » + Signature

Bon pour pouvoir


7 sur 7

23/04/2019 à 15



TB/38/ 11875001

L'AN DEUX MILLE TREIZE
LE DOUZE JUIN pour Monsieur DUBANT
ET LE VINGT-CINQ JUIN
le Notaire.

A AIME (Savoie), au siège de l'Office Notarial ci-après nommé,
Maître Tristan Boullé, Notaire de la Société Civile Professionnelle
dénommée « Tristan BOULLÉ et Nicolas BOUVIER, Notaires, associés d'une
Société Civile Professionnelle titulaire d'un Office Notarial », dont le siège est à
AIME (Savoie),

A reçu le présent acte contenant avenants à une concession
d'exploitation et à un bail commercial,

ENTRE :

La société dénommée **SCI SAINTE ANNE**, Société civile au capital de
121.913,48 Euros, ayant son siège social à AIME (73210) Le Martinet, identifiée au
SIREN sous le numéro 383847001 et immatriculée au RCS de CHAMBERY.

Représentée par [redacted], agissant en sa
qualité de gérante de ladite société, ici présente, déclarant sous son entière
responsabilité avoir tous pouvoirs à l'effet des présentes.

D'UNE PART

ET :

La société dénommée **YELMINI-ARTAUD SAS**, société par actions simplifiée
au capital de 510.400,00 euros, ayant son siège social à SAINT-AMOUR (39160),
Chemin du Carlet, identifiée sous le numéro SIREN 645 750 019 et immatriculée au
Registre du commerce et des sociétés de LONS LE SAUNIER (Jura),

Représentée par Monsieur Olivier DUBANT, né le 18 décembre 1963,
Président du Conseil d'Administration de ladite société, ici présent, déclarant sous son
entière responsabilité avoir tous pouvoirs à l'effet des présentes.

Handwritten signature and initials.

2

D'AUTRE PART

Lesquels, préalablement à l'avenant objet des présentes, exposent ce qui suit:

EXPOSE

I.- Suivant acte reçu par Maître Bertrand DECLETY, Notaire Associé à AIME Savoie) le 12 Juin 1987, publié au service de la publicité foncière de CHAMBERY 1^{ER} le 27 Juillet 1987 Volume 87P numéro 10502.

- Madame [REDACTED] née à VILLETTE (Savoie) le 18 Décembre 1919, veuve non remariée de [REDACTED] demeurant à VILLETTE (Savoie).

- Monsieur [REDACTED] né à VILLETTE le 16 Août 1925 et Madame [REDACTED] née à AIME le 12 Août 1932, son épouse, demeurant à AIME (Savoie). Rue du Martinet.

- Et [REDACTED] née à BOURG SAINT MAURICE le 14 Avril 1919, veuve non remariée de [REDACTED] demeurant à VILLETTE (Savoie).

Ont concédé à la Société dénommée audit acte "ETABLISSEMENTS YELMINI ARTAUD SA", précision faite qu'il y a parfaite identité de personnes entre ladite société et la SAS YELMINI-ARTAUD, susnommée aux présentes,

Le droit d'exploitation de la carrière ouverte dans les terrains sis Commune de AIME (Savoie) Section de VILLETTE, cadastrés section ZM numéros 245, 511, 520, 525, 524, 530, 531 et 532.

Et d'en extraire les substances qui s'y trouvent et d'en disposer pour une durée de 33 années à compter du 12 Avril 1987.

Etant précisé qu'il a été stipulé audit acte que « les constructions existant actuellement sur les numéros 524, 530, 531 et 532 sont exclues des présentes ».

II.- Suivant acte sous seings privés en date à VILLETTE (Savoie) du 12 Juin 1987, enregistré à MOUTIERS (Savoie) le 17 Juillet 1987 Folio 1 numéro 337/1, la Société CARRIERES MAIRONI, Madame [REDACTED], veuve de Monsieur [REDACTED] et Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] son épouse, ont donné en location-gérance conformément aux dispositions de la Loi du 20 mars 1956 à la Société dénommée audit acte "ETABLISSEMENTS YELMINI-ARTAUD SA", un fonds de commerce d'exploitation de carrières de marbre, exploité sur les terrains ayant fait l'objet du contrat de fortage visé paragraphe 1 de l'exposé, pour une durée de neuf années à compter du 13 Avril 1987, jusqu'au 12 Avril 1996 inclus.

Audit acte il a été stipulé que ce contrat de location-gérance formait un tout indivisible et indissociable du contrat de fortage et qu'en conséquence si la location-gérance venait à être résiliée pour quelque cause que ce soit autre que l'achat du fonds par le locataire-gérant, le contrat de fortage prendrait fin également.

III.- Aux termes d'un acte reçu par Maître Marc LE PONCIN, Notaire à AIME le 19 Novembre 1991, publié au service de la publicité foncière de CHAMBERY 1^{ER} le 16 Décembre 1991 Volume 91P Numéro 16579, il a été établi les statuts de la SCI SAINTE ANNE, susnommée.

Aux termes de cet acte il a notamment été fait les apports ci-dessus rappelés paragraphe "ORIGINE DE PROPRIETE".

IV.- Suivant acte reçu par Maître Jean Jacques FLEURY, alors notaire à AIME le 21 Avril 1994, il a été établi un avenant au contrat de fortage du 12 Juin 1987 visé paragraphe 1 de l'exposé, aux termes duquel avenant il a été ajouté aux parcelles sur lesquelles portait le droit d'exploitation de la carrière les parcelles cadastrées section ZN numéros 39, 45, 47, 49 et section ZM numéros 579, 581 et 583.

1 27 OM

3

Précision ayant été faite que les parcelles 39, 45, 47 et 49 ne faisaient pas partie de la zone d'exploitation autorisée.

Il a en outre été stipulé que tout ce qui a été convenu aux termes de l'acte initial du 12 Juin 1987 s'appliquait dorénavant en outre aux biens objet de l'avenant, notamment que la durée de la convention pour l'ensemble des biens expirerait le 13 Avril 2020 et que la redevance annuelle payable au siège de la SCI SAINTE ANNE restait fixée à [REDACTED] révisable par mètre cube de tout-venant extrait sur l'ensemble des terrains faisant l'objet de la concession.

V. – Aux termes d'un acte reçu par Maître Bernard BRUNET, alors notaire à BOURG SAINT MAURICE Savoie), le 16 avril 1997, il a été établi un avenant au droit d'exploitation du 12 juin 1987 notamment aux conditions ci-après littéralement rapportées :

« Par suite de la cession par la SARL CARRIERES MAIRONI au profit de la SA YELMINI-ARTAUD du fonds de commerce de carrière et de l'apport fait à la S.C.I. SAINTE ANNE des terrains en ayant fait l'objet,

Le droit d'exploitation concédé pour trente trois ans à compter du 12 Avril 1987, aux termes de l'acte reçu par Maître Bertrand DECLETY, Notaire à AIME le 12 Juin 1987, publié au Premier Bureau des Hypothèques de CHAMBERY le 27 Juillet 1987 Volume 87P numéro 10502, s'est trouvé transmis purement et simplement pour la durée restant à courir, à compter rétroactivement du 12 Avril 1996, à la SA YELMINI-ARTAUD, susnommée.

Par conséquent, et à la condition de se conformer régulièrement aux clauses et conditions ci-après énoncées, la société dénommée SA YELMINI-ARTAUD a depuis lors le droit exclusif à l'exploitation de la carrière ouverte dans les terrains ci-après désignés, d'en extraire les substances qui s'y trouvent et d'en disposer.

DESIGNATION

Sur la Commune de AIME (Savoie), Section de VILLETTE:

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
ZM	245	Sainte Anne	02 a 90 ca
ZM	511	Sainte Anne	39 a 38 ca
ZM	520	Sainte Anne	04 a 98 ca
ZM	525	Sainte Anne	90 a 95 ca
ZM	524	Sainte Anne	03 a 84 ca
ZM	530	Sainte Anne	02 a 14 ca
ZM	531	Sainte Anne	00 a 16 ca
ZM	532	Sainte Anne	00 a 57 ca
ZN	39	La Rame	02 a 64 ca
ZN	45	La Rame	04 a 91 ca
ZN	47	La Rame	01 a 18 ca
ZN	49	La Rame	00 a 66 ca
ZM	579	Les Gravettes	02 a 54 ca
ZM	581	Les Gravettes	07 a 99 ca
ZM	583	Les Gravettes	02 a 26 ca

Tel que le tout existe, s'étend, se poursuit et se comporte avec toutes ses aisances, appartenances et dépendances, sans aucune exception ni réserve, la société dénommée SA YELMINI-ARTAUD déclarant au surplus connaître parfaitement les lieux pour les avoir visités et examinés en vue des présentes.

Il est toutefois expressément stipulé que les constructions existant sur les numéros 524, 530, 531 et 532 sus-désignés, sont exclues des présentes.

4

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens ci-dessus désignés, appartiennent à la S.C.I. SAINTE ANNE, savoir :

- Les parcelles numéros 245, 511, 520, 525, 524, 530, 531 et 532 :

Par suite de l'apport qui en a été fait à ladite société, aux termes d'un acte reçu par Maître Marc LE PONCIN, Notaire à AIME le 19 Novembre 1991, publié au Premier Bureau des Hypothèques de CHAMBERY (Savoie) le 16 Décembre 1991 Volume 91P Numéro 16579,

Par Monsieur et Madame [REDACTED] par [REDACTED] veuve de Monsieur [REDACTED], des immeubles ci-dessus cadastrés sous les numéros 245, 511, 520 :

Et par Monsieur et Madame [REDACTED] par Madame [REDACTED] veuve de Monsieur [REDACTED] et par Monsieur [REDACTED] né à ANNECY le 30 Avril 1959, et M. [REDACTED] son épouse, née à AIME le 7 Avril 1957, les parcelles de terrain ci-dessus cadastrées sous les numéros 525, 524, 530, 531 et 532.

- Les parcelles numéros 39 et 47 :

Pour en avoir fait l'acquisition à titre d'échange, de :

Monsieur GIROD ROUX Léon Joseph, né à BRISON SAINT INNOCENT (Savoie) le 18 Mai 1929, célibataire, demeurant à ALBI (Tarn) Avenue Albert Thomas numéro 220,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Marc LE PONCIN, Notaire à AIME (Savoie) le 9 Décembre 1992.

Cet échange a eu lieu sans soulte et avec désistement de l'action en répétition prévue à l'article 1705 du Code Civil.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au Premier Bureau des Hypothèques de CHAMBERY (Savoie) le 28 Janvier 1993 Volume 93P numéro 1212.

- La parcelle numéro 45 :

Par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de :

Madame GIROD ROUX Fernande Rose, née à PETIT COEUR (Savoie) le 4 Mai 1931, veuve non remariée de Monsieur CHAMOT CLERC Lucien Maurice Aristide, demeurant à GRENOBLE (Isère) Rue Charles Laury numéro 1,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean Jacques FLEURY, notaire Associé à AIME le 21 Avril 1994,

Moyennant un prix principal payé comptant aux termes dudit acte qui en contient quittance.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au Premier Bureau des Hypothèques de CHAMBERY (Savoie) le

- La parcelle numéro 49 :

Par suite de l'acquisition qu'elle en a faite des conjoints DIMIER VALLET Marie Joséphine,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean Jacques FLEURY, notaire Associé à AIME le 18 Novembre 1992,

Moyennant un prix principal payé comptant aux termes dudit acte qui en contient quittance.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au Premier Bureau des Hypothèques de CHAMBERY (Savoie) le 28 Janvier 1993 Volume 93P numéro 1209.

- Les parcelles numéros 579, 581 et 583 :

Pour en avoir fait l'acquisition à titre d'échange, des conjoints EXCOFFIER,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Jacques FLEURY, Notaire Associé à AIME le 22 Décembre 1992, suivi d'une attestation rectificative en date du 10 Mai 1993.

Cet échange a eu lieu sans soulte et avec désistement de l'action en répétition prévue à l'article 1705 du Code Civil.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au Premier Bureau des

5

Hypothèques de CHAMBERY (Savoie) le 22 Février 1993 Volume 93P numéro 2520 et l'attestation rectificative a été publiée au Premier Bureau des Hypothèques de CHAMBERY (Savoie) le 11 Mai 1993 Volume 93P numéro 6045.

Rappel de servitude

Aux termes de l'acte du 22 Décembre 1992 sus-analysé, contenant échange entre les consorts EXCOFFIER et la S.C.I. SAINTE ANNE, il avait été indiqué ce qui suit littéralement rapporté:

"SERVITUDE RECIPROQUE DE PASSAGE

"D'un commun accord entre les parties, il est convenu que la surface teintée en rouge au plan ci-joint (partie des numérotés 249 appartenant aux Consorts EXCOFFIER) et 525 (appartenant à la SCI SAINTE ANNE) sera grevée à titre réel et perpétuel d'une servitude de passage à talons et à voitures pour desservir le surplus desdites propriétés reprises sous partie des numéros 249 et 525.

"Fonds dominant et servant

"ZM 476 Les Gravettes 68 a 69 ca Cis EXCOFFIER

ZM 525 Sainte Anne 90 a 95 ca SCI SAINTE ANNE.

Le représentant de la SA YELMINI-ARTAUD déclare avoir une parfaite connaissance de la situation et vouloir en faire son affaire personnelle de manière que quiconque ne puisse jamais être recherché ou inquiété à ce sujet.

La convention du 12 Juin 1987 a été reconduite aux conditions y stipulées, sauf l'effet de celles ci-après stipulées:

REDEVANCES

La concession a été consentie et acceptée moyennant une redevance annuelle calculée à raison de 1 de tout-venant extrait.

En aucun cas, la redevance annuelle ne pourra être inférieure à une somme équivalente à l'extraction de tout-venant, soit

visable de la manière indiquée ci-après, alors même que la
redevance calculée sur l'extraction réelle serait inférieure à ce chiffre; ou quand bien même la carrière ne serait pas exploitée.

Pour la découverte (dépôt morainique composé de terre, sables, graviers et galets), la société dénommée SA YELMINI-ARTAUD n'acquittera pas de droit de forage. Pour ce faire le géomètre sera systématiquement appelé par société dénommée SA YELMINI-ARTAUD pour relever le volume rocheux dégarni de sa découverte, et ceci avant la mise en exploitation de la nouvelle zone.

Pour permettre à la société dénommée **SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE S.C.I. SAINTE ANNE** de contrôler le calcul de cette redevance, les parties feront appel huit jours avant chaque échéance à Messieurs FERRE ou FLEURANTIN, Géomètres Experts associés à MOUTIERS, ou à tout autre Géomètre-Expert qui sera chargé d'effectuer le cubage du tout-venant extrait durant les six derniers mois d'exploitation.

Les frais du géomètre seront supportés et acquittés par **SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE S.C.I. SAINTE ANNE** et la société dénommée **SA YELMINI-ARTAUD** à raison de moitié chacun.

Le géomètre interviendra chaque année au début du mois de février et en tout cas avant la nouvelle saison d'exploitation; et également la première quinzaine du mois de septembre de chaque année. Le cubage déterminé par lui sera transmis aux co-contractants et le paiement sera effectué par la société dénommée **SA YELMINI-ARTAUD** à la société dénommée **SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE S.C.I. SAINTE ANNE** et en son siège social dans le délai de soixante jours fin de mois de la facturation, avec le minimum de .

Le solde de la campagne d'exploitation sera calculé lors du cubage du mois de Février suivant. Le montant de la redevance annuelle sera alors définitivement fixé.

6

Le solde éventuel, compte tenu de l'acompte versé, sera payable dans un délai de soixante jours fin de mois de la facturation.

REVISION

La redevance ci-dessus sera révisée chaque année, en fonction de la variation de l'indice « Pierres calcaires et marbres », n°14 dans la catégorie des indices de prix de vente industrielle, sous catégorie produits d'extraction non énergétique, publié mensuellement par l'INSEE.

L'indice de base étant celui du quatrième trimestre 1996 (base 100 en 1990), s'élevant à 109,5, l'indice à prendre en compte lors de chaque révision sera celui du même trimestre de chaque année.

Le retard dans la publication de l'indice n'autorisera pas la société dénommée **SA YELMINI-ARTAUD** à retarder le paiement de la redevance. Celle-ci devra être payée normalement à l'échéance sur la base de l'échéance précédente, sauf redressement ultérieur.

EVALUATION

La redevance annuelle, charges comprises, a été évaluée pour la perception des frais et émoluments à

VI. - Suivant acte reçu par Maître Bernard BRUNET, alors notaire à BOURG SAINT MAURICE, le 16 avril 1997, la **SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE SCI SAINTE ANNE**, susnommée, a consenti à la société dénommée **SA YELMINI-ARTAUD**, susnommée, un bail commercial portant sur divers locaux à usage d'exploitation édifiés sur les parcelles de terrain sises à AIME (Savoie), VILLETTE, cadastrées section ZM numéros 524, 530, 531.

Ledit bail a été consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 31 mars 1997 jusqu'au 30 mars 2006.

Les parties aux présentes déclarent que ledit bail a été prorogé tacitement depuis pour une durée indéterminée, ledit bail commercial n'ayant pas fait l'objet d'un acte authentique ni d'un acte sous seing privé de renouvellement, de la volonté expresse des parties.

Les parties déclarent à ce titre avoir reçu toutes explications du notaire soussigné sur les conséquences de cette situation, et déclarent vouloir en faire leur affaire personnelle sans aucun recours contre le rédacteur des présentes.

CECI EXPOSE, les parties souhaitant procéder **uniquement** à la révision de la redevance de la concession d'exploitation relatée dans l'exposé qui précède et à la révision du loyer du bail commercial ci-dessus relaté, les comparants sont convenus de l'avenant aux acte ci-dessus visés reçus par Maître Bernard BRUNET, notaire susnommé, le 16 avril 1997, objet des présentes.

AVENANTS

I – Avenant à la concession d'exploitation

A – Les parties déclarent en tant que de besoin que le droit exclusif à procéder à l'exploitation de la carrière ci-dessus et d'en extraire les substances qui s'y trouvent et d'en disposer, porte sur les terrains désignés dans l'exposé qui précède.

B – Les paragraphes « **REDEVANCES** » et « **REVISION** » stipulés aux termes de l'acte susvisé reçu le 16 avril 1997 contenant avenant à une concession d'exploitation sont purement et simplement supprimés et remplacés par ceux ci-après, savoir :

REDEVANCES

La concession est consentie et acceptée moyennant une redevance annuelle calculée à raison de

7

de tout-venant extrait.

En aucun cas, la redevance annuelle ne pourra être inférieure à une somme équivalente à l'extraction de tout-venant, soit révisable de la manière indiquée ci-après, alors même que la redevance calculée sur l'extraction réelle serait inférieure à ce chiffre, ou quand bien même la carrière ne serait pas exploitée.

Pour la découverte (dépôt morainique composé de terre, sables, graviers et galets), la société dénommée **SAS YELMINI-ARTAUD** n'acquittera pas de droit de forage. Pour ce faire le géomètre sera systématiquement appelé par la société dénommée **SAS YELMINI-ARTAUD** pour relever le volume rocheux dégarni de sa découverte, et ceci avant la mise en exploitation de la nouvelle zone.

Pour permettre à la **SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE S.C.I. SAINTE ANNE** de contrôler le calcul de cette redevance, les parties feront appel huit jours avant chaque échéance à Messieurs FERRE ou FLEURANTIN, Géomètres Experts associés à MOUTIERS, ou à tout autre Géomètre-Expert qui sera chargé d'effectuer le cubage du tout-venant extrait durant les six derniers mois d'exploitation.

Les frais du géomètre seront supportés et acquittés par les parties aux présentes à raison de moitié chacun.

Le géomètre interviendra chaque année à la fin du mois de novembre si les conditions météorologiques le permettent ou, à défaut, en début de toute nouvelle saison d'exploitation au mois de février ou mars au plus tard. Le cubage déterminé par lui sera transmis aux co-contractants et le paiement sera effectué par la société dénommée **SAS YELMINI-ARTAUD** à la **SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE S.C.I. SAINTE ANNE** et en son siège social dans le délai de soixante jours fin de mois de la facturation, avec le minimum de ci-dessus stipulé.

Le solde de la campagne d'exploitation sera calculé lors du cubage du mois de Février suivant. Le montant de la redevance annuelle sera alors définitivement fixé. Le solde éventuel, compte tenu de l'acompte versé, sera payable dans un délai de soixante jours fin de mois de la facturation.

REVISION

La redevance ci-dessus sera révisée chaque année, en fonction de la variation de l'indice « Pierres calcaires et marbres », n°14 dans la catégorie des indices de prix de vente industrielle, sous catégorie produits d'extraction non énergétique, publié mensuellement par l'INSEE.

L'indice de base étant celui du 4^{ème} trimestre 2010, s'élevant à 118,30, l'indice à prendre en compte lors de chaque révision sera celui du même trimestre de chaque année.

Le retard dans la publication de l'indice n'autorisera pas la société dénommée **SAS YELMINI-ARTAUD** à retarder le paiement de la redevance. Celle-ci devra être payée normalement à l'échéance sur la base de l'échéance précédente, sauf redressement ultérieur.

EVALUATION

La redevance annuelle, charges comprises, est évaluée pour la perception des frais et émoluments à :

II – Avenant au bail commercial

Les paragraphes « **LOYER – Montant du loyer annuel** » et « **REVISION** » stipulés aux termes de l'acte susvisé reçu le 16 avril 1997 contenant bail commercial sont purement et simplement supprimés et remplacés par ceux ci-après, savoir :

LOYER

Montant du loyer annuel

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de

REVISION DU LOYER

Les parties précisent que pour fixer le loyer, elles se sont basées sur l'indice national du coût de la construction du 3^{ème} trimestre 2011, publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, lequel était alors de 1624.

Elles conviennent à titre de condition essentielle et déterminante des présentes que ledit loyer sera révisé de plein droit, à l'expiration de chaque période triennale, pour être augmenté ou diminué, suivant la variation de l'indice du coût de la construction du trimestre de l'année de la révision, considérée par rapport à l'indice de base ci-dessus retenu.

De convention expresse, cette révision se fera automatiquement sans qu'il soit nécessaire pour le BAILLEUR ou le LOCATAIRE, ni d'une notification par acte extra-judiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception, ni d'une mise en demeure pour rendre exigible le montant du loyer révisé.

Au cas où l'indice contractuel de comparaison ne serait pas encore publié à la date prévue pour la révision, le loyer exigible serait calculé provisoirement en prenant pour indice de comparaison le dernier indice connu à cette date et une régularisation serait effectuée lors de la publication de l'indice.

En cas de modification ou de remplacement de l'indice choisi, le nouvel indice sera de plein droit substitué à l'ancien dans les conditions et selon le coefficient de raccordement publié.

En cas de suppression pure et simple de l'indice ci-dessus choisi, il serait remplacé par un nouvel indice équivalent, fixé d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, par un tribunal arbitral.

L'absence d'indice de référence n'autorisera pas le LOCATAIRE à retarder ou différer le paiement de chaque terme de loyer, sur la base du dernier indice connu, sauf redressement ultérieur aussitôt la difficulté aplanie.

FRAIS

De convention expresse entre les parties, les frais des présentes et de leurs suites, et de la copie exécutoire des présentes, seront supportés par *la société*
YELMINI - ARTAUD SAS.

ELECTION DE DOMICILE

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

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'Office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'ADSN : service Correspondant à la Protection des Données, 95 avenue des Logissons 13107 VENELLES cpd-adsn@notaires.fr, 0820.845.988. Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'Office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.



9

DONT ACTE sur neuf pagesComprenant

- renvoi approuvé : 0
- blanc barré : 0
- ligne entière rayée : 0
- nombre rayé : 0
- mot rayé : 0

Paraphes

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.
Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le Notaire soussigné.



Page n° 1

2/15 D° 8362

Voir mention en fin
d'acte.

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT DOUZE
Le vingt deux décembre
DEVANT Me Jean-Jacques FLEURY soussigné, Notaire
associé membre de la Société Civile Professionnelle
"Marc LE PONCIN - Bertrand DECLETY et Jean-Jacques
FLEURY, Notaires associés", titulaire d'un Office Notar-
ial dont le siège est à AIME (Savoie),

ONT COMPARU :

1 - Monsieur Paul EXCOFFIER, marchand de bois, et
Madame Alice TRAISSARD, sans profession, son épouse,
demeurant ensemble à AIME - VILLETTE.

Nés savoir : le mari à MACOT (Savoie) le
vingt neuf janvier mil neuf cent vingt et l'épouse
à MONTGIROD (Savoie) le quinze mars mil neuf cent
vingt quatre.

Mariés tous deux en premières noces, sans
contrat de mariage préalable à leur union célébrée
à la Mairie de MONTGIROD, le six octobre mil neuf
cent quarante six.

Ledit régime matrimonial n'ayant subi à ce
jour aucun changement ni modification d'ordre ju-
diciaire ou conventionnel ainsi qu'ils le déclara-
rent.

2 - Madame Léa Catherine ROCHET, sans profession,
demeurant à AIME - VILLETTE, veuve en premières noces
non remariée de Monsieur Albert EXCOFFIER.

Née à BELLENTRE (Savoie) le dix sept août mil
neuf cent vingt et un.

3 - Madame Arlette Yvonne EXCOFFIER, sans profes-
sion, demeurant à AIME - VILLETTE, épouse de Monsieur
Michel OLTRA.

Née à MACOT (Savoie) le premier janvier mil
neuf cent quarante quatre.

Mariée en premières noces avec Monsieur OLTRA
à la mairie de MORZINE (Haute Savoie), le quatre
août mil neuf cent soixante dix.

Soumise au régime légal de la communauté
d'acquêts, en l'absence de contrat de mariage.

E.G. J. E.D. E.A.
E.B. O.A. E.L. E.P.

Page n° 2

Ledit régime matrimonial n'ayant subi à ce jour aucun changement ni modification d'ordre judiciaire ou conventionnel ainsi qu'elle le déclare.

4 - Monsieur Bernard EXCOFFIER, scieur, demeurant à AIME - VILLETTE, époux de Madame Yvonne Marie Louise CHAMBET.

Né à AIME le dix neuf août mil neuf cent cinquante trois.

Marié en secondes noces avec Madame CHAMBET à la mairie d'AIME, le quatre mai mil neuf cent quatre vingt onze.

Soumis au régime légal de la communauté d'acquêts, en l'absence de contrat de mariage.

Ledit régime matrimonial n'ayant subi à ce jour aucun changement ni modification d'ordre judiciaire ainsi qu'il le déclare.

5 - Monsieur Daniel EXCOFFIER, affûteur, demeurant à AIME - VILLETTE, époux de Madame Laurence CHENU.

Né à AIME le vingt deux août mil neuf cent cinquante six.

Marié en premières noces avec Madame CHENU à la mairie d'AIME, le vingt cinq juin mil neuf cent quatre vingt trois.

Soumis au régime légal de la communauté d'acquêts, en l'absence de contrat de mariage.

Ledit régime matrimonial n'ayant subi à ce jour aucun changement ni modification d'ordre judiciaire ou conventionnel ainsi qu'il le déclare.

6 - Monsieur Gilles EXCOFFIER, scieur, demeurant à MOUTIERS (Savoie) "Le Safranier", appartement 20, époux de Madame Maryse IGNACZAK.

Né à AIME le huit juin mil neuf cent soixante.

Marié en premières noces avec Madame IGNACZAK à la mairie d'AIME, le vingt décembre mil neuf cent quatre vingt six.

Soumis au régime légal de la communauté d'acquêts, en l'absence de contrat de mariage.

Ledit régime matrimonial n'ayant subi à ce jour aucun changement ni modification d'ordre judiciaire ou conventionnel ainsi qu'il le déclare.

D'UNE PART

Et Monsieur Denis TALLON, carrier, demeurant à GRANIER (Savoie),

Agissant au nom, pour le compte et en sa qualité de gérant de la Société dénommée "S.C.I. SAINTE ANNE", Société Civile Immobilière au capital de sept cent seize mille neuf cents francs dont le siège est à AIME - Le Martinet, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'ALBERTVILLE, sous le numéro D 383 847 001.

E.G. AT EA
EB ED EP
O.A. E-L

1



Page n° 3

Ladite Société constituée pour une durée de cinquante années à compter de son immatriculation, soit le douze mars mil neuf cent quatre vingt douze, aux termes de ses statuts établis aux termes d'un acte reçu par l'un des Notaires associés, le dix neuf novembre mil neuf cent quatre vingt onze, enregistré à MOUTIERS (Savoie) le vingt et un novembre mil neuf cent quatre vingt onze, F° 51 N° 405/5, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des Hypothèques de CHAMBERY le seize décembre mil neuf cent quatre vingt onze, volume 91 P numéro 16579.

Monsieur TALLON nommé aux dites fonctions aux termes des statuts, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes des articles 2 et 24-1 des statuts sus énoncés.

D'AUTRE PART

LESQUELS, préalablement à l'échange faisant l'objet des présentes, ont exposé ce qui suit :

E X P O S E- I -

Les Consorts EXCOFFIER, comparants d'une part, sont propriétaires des parcelles ci-après sises Commune d'AIME, figurant au cadastre de ladite Commune sous les relations suivantes :

S°	Numéro	Lieudit	Contenance
ZM	248	Les Gravettes	5 a 91 ca
ZM	246	Les Gravettes	10 a 31 ca
ZM	247	Les Gravettes	4 a 51 ca

De la manière et ainsi qu'il va être expliqué :

* En ce qui concerne le numéro 248

Originellement, cette parcelle appartenait en propre à Madame EXCOFFIER née TRAISSARD Alice, comparante d'une part, par suite de l'attribution qui lui en a été faite par la Commission Administrative de Remembrement de la Commune de VILLETTE, suivant procès-verbal publié au Bureau des Hypothèques de CHAMBERY le quatre mai mil neuf cent soixante dix, volume R.R. numéro 21.

Suivant acte reçu par l'un des Notaires associés le vingt deux décembre mil neuf cent quatre vingt douze Madame EXCOFFIER née TRAISSARD Alice, a vendu à Madame EXCOFFIER née ROCHET Léa, Madame OLTRA née EXCOFFIER Arlette, Messieurs Bernard, Daniel et Gilles EXCOFFIER, sus nommés, comparants d'une part,

La moitié indivise de ladite parcelle, et ce dans les proportions ci-après :

. Madame EXCOFFIER née ROCHET Albert, à concurrence d'une moitié indivise ou quatre/huitièmes,

. Chacun de Madame OLTRA, Monsieur Bernard EXCOFFIER, Monsieur Daniel EXCOFFIER, Monsieur Gilles EXCOFFIER, pour un/huitième indivis,

Cette vente a eu lieu moyennant un prix principal payé comptant aux termes dudit acte qui en contient quittance.

E.G. JT EA
EB ED EP
O.A. E-L

Page n° 4

Une copie authentique dudit acte sera publiée au premier bureau des Hypothèques de CHAMBERY avant ou en même temps que la copie authentique des présentes.

* En ce qui concerne les numéros 246 et 247 :

Originellement les numéros 246 et 247 dépendaient de la communauté légale de biens existant entre Monsieur et Madame Paul EXCOFFIER, comparants d'une part, et Monsieur Albert EXCOFFIER, ci-après nommés et Madame Léa Catherine ROCHET, comparante d'une part, à concurrence d'une moitié indivise à chacun d'eux, par suite des acquisitions que Messieurs Paul et Albert EXCOFFIER en avaient faites, pour le compte desdites communautés, savoir :

- Le numéro 246, de :

* Madame Joséphine Marcelline Apolonie MENABREA, demeurant à VILLETTE, veuve en premières noces non remariée de Monsieur Antoine Jean Joseph GIROD ROUX,

* Monsieur Léon Joseph GIROD ROUX, chauffeur mécanicien, demeurant à ALBI (Tarn) 25, Boulevard Edouard Andrieu,

* Monsieur Roger Jean Lucien GIROD ROUX, monteur électricien, demeurant à ABIDJEAN (Côte d'Ivoire) B.P. n° 4140, veuf non remarié de Madame Eléonore ESCUDERO,

* Monsieur Victor Joseph GIROD ROUX, monteur demeurant à FONTAINE (Isère) 4, rue Jean Bock, époux de Madame Gimina Lucie FRANCO,

* Madame Fernande Rose GIROD ROUX, gantière, demeurant à GRENOBLE (Isère) Rue Charles Lory n° 1, épouse de Monsieur Lucien Maurice Aristide CHAMOT CLERC,

* Madame Claudine Lucie GIROD ROUX, employée de Mairie demeurant à GRENOBLE, 23, Avenue Malherbe, épouse de Monsieur Henri ALEXANDRE,

Aux termes d'un acte reçu par l'un des Notaires associés, le vingt deux septembre mil neuf cent soixante treize,

Moyennant un prix payé comptant aux termes dudit acte qui en contient quittance.

Une expédition dudit acte a été publiée au premier bureau des Hypothèques de CHAMBERY le vingt trois octobre mil neuf cent soixante treize, volume 1193 n° 6.

Un état sur cette publication, délivré par Monsieur le Conservateur audit bureau des Hypothèques, du chef des vendeurs, s'est révélé négatif en tous points.

- Le numéro 247, de

. Madame Marie Alice BERARD BERGERY, propriétaire demeurant à VILLETTE, veuve non remariée de Monsieur Louis Alexis JOUX,

. Monsieur Georges Rémi JOUX, employé P.T.T., demeurant à CHAMBERY, Rue Samba n° 2, époux de Madame Lina CAUQUOZ,

. Monsieur Marcel Emile JOUX, commerçant, demeurant à VILLETTE, époux de Madame Raymonde Françoise MUNERET,

E.G. AT FA
EB ED EP
O.A EL

7

Page n° 5

. Monsieur Gilbert René JOUX, commerçant, demeurant à FONTAINE (Isère) 19, rue Hoche, époux de Madame Mauricette EMMANUEL,

. Madame Odette Hélène JOUX, sans profession, demeurant à POMBLIERE SAINT MARCEL (Savoie) épouse de Monsieur Dominique BELLO,

Aux termes d'un acte reçu par Me FUMEX, Notaire à MOUTIERS, le six juillet mil neuf cent soixante treize, Moyennant un prix principal payé comptant aux termes dudit acte qui en contient quittance.

Une expédition dudit acte a été publiée au premier bureau des Hypothèques de CHAMBERY le onze février mil neuf cent soixante quatorze, volume 1358 numéro 9.

Décès de Monsieur Albert EXCOFFIER

Monsieur Albert EXCOFFIER, en son vivant marchand de bois, demeurant à VILLETTE, époux de Madame Léa Catherine ROCHET,

Né à PARIS (6ème) le dix mai mil neuf cent treize,

Est décédé à VILLETTE, en son domicile, le premier mars mil neuf cent soixante quatorze, laissant :

1er/ Madame Léa Catherine ROCHET, son épouse survivante, comparante d'une part,

a) Commune en biens meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie de BELLENTRE (Savoie) le vingt six septembre mil neuf cent quarante deux,

b) Usufruitière du quart des biens composant sa succession en vertu de l'article 767 du Code Civil.

2em/ Et pour seuls héritiers de droit et à réserve, conjointement pour le tout ou divisément chacun pour un quart, sauf les droits d'usufruit de Madame ROCHET, ses quatre enfants issus de son union avec cette dernière, savoir :

- Madame Arlette EXCOFFIER, épouse OLTRA,
- Monsieur Bernard EXCOFFIER,
- Monsieur Daniel EXCOFFIER,
- Et Monsieur Gilles EXCOFFIER,

Tous sus nommés, comparants de première part.

Ainsi que ces décès et qualité sont constatés en l'acte d'intitulé d'inventaire dressé par Me Marc LE PONCIN, l'un des Notaires associés, le quinze mai mil neuf cent soixante quatorze.

La mutation étant constatée, savoir :

* Suivant acte reçu par Me Marc LE PONCIN, l'un des Notaires associés, le vingt neuf mars mil neuf cent soixante dix huit, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de CHAMBERY le dix sept avril mil neuf cent soixante dix huit, volume 3569 numéro 19 ;

E.C. ET EA
EB ED EF
O.A. E-L

7

Page n° 6

* Et suivant acte reçu par Me FLEURY
l'un des Notaires associés le vingt deux décembre
mil neuf cent quatre vingt douze, dont une copie
authentique sera publiée au premier bureau des Hy-
pothèques de CHAMBERY, avant ou en même temps que
la copie authentique des présentes.

- II -

La S.C.I. SAINTE ANNE est propriétaire des parcel-
les ci-après sises Commune d'AIME, figurant au cadastre
de ladite Commune sous les relations suivantes :

S°	Numéro	Lieudit	Contenance
ZM	252	Les Gravettes	4 a 90 ca
ZM	253	Les Gravettes	8 a 52 ca

Savoir :

* Le numéro 252

Par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de :
Monsieur Roger Gervais CHARVAZ, ouvrier d'usine,
et Madame Francine Andrée DIMIER VALLET, sans profes-
sion, son épouse, demeurant à VILLETTE (Savoie).

Nés savoir: le mari à MOUTIERS (Savoie) le
trente décembre mil neuf cent trente six et la
femme à VILLETTE, le huit juin mil neuf cent tren-
te six.

Aux termes d'un acte reçu par Me FLEURY, l'un des
Notaires associés, le cinq mai mil neuf cent quatre
vingt douze,

Moyennant un prix principal payé comptant aux ter-
mes dudit acte qui en contient quittance.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au
premier bureau des Hypothèques de CHAMBERY le vingt
deux mai mil neuf cent quatre vingt douze, volume 92 P
numéro 6290.

Audit acte, il a été stipulé ce qui suit ci-après
littéralement rapporté, en ce qui concerne l'origine de
propriété :

" Ledit immeuble dépend de la communauté de biens
existant entre Monsieur et Madame CHARVAZ, vendeurs aux
présentes, par suite de l'acquisition qu'ils en ont
faite, avec d'autres biens, de:

" Madame Marie-Vitaline DIMIER VALLET, propriétai-
re, demeurant à VILLETTE, veuve en premières noces non
remariée de Monsieur Jean Victor Camille COTE,

" Née à VILLETTE, le quatorze mai mil huit
cent quatre vingt douze,

" Suivant acte reçu par Me Pierre FUMEX, Notaire à
MOUTIERS, le vingt neuf juin mil neuf cent soixante
treize.

" Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix
principal de immédiatement converti
en une rente annuelle et viagère de r

créée et constituée au profit et sur la tête de
Madame COTE, la dite rente se trouvant aujourd'hui
éteinte par suite du décès de Madame COTE survenu de-
puis à MOUTIERS le vingt six septembre mil neuf cent
soixante dix neuf.

E.G. DT EA
EB ED EP
O.A EL

Page n° 7

" Une expédition dudit acte a été publiée au premier bureau des Hypothèques de CHAMBERY le six août mil neuf cent soixante treize, volume 1078 numéro 33."

* Le numéro 253 au moyen de l'apport que lui en ont faits :

Madame [REDACTED], architecte, son épouse, demeurant ensemble à GRANIER (Savoie) "La Thuile",

Nés : le mari à ANNECY (Haute Savoie) le trente avril mil neuf cent cinquante neuf, et l'épouse à AIME, le sept avril mil neuf cent cinquante sept,

Aux termes de l'acte constitutif de cette Société, aux minutes de l'Office Notarial du dix neuf novembre mil neuf cent quatre vingt onze, et par l'effet de l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au premier bureau des Hypothèques de CHAMBERY le seize décembre mil neuf cent quatre vingt onze, volume 91 P numéro 16579.

Originellement cette parcelle appartenait pour moitié à Monsieur et Madame TALLON, par suite de l'acquisition qu'ils en avaient faite, dans ces proportions, de :

Monsieur Bernard Paul Sosthène PAYET, stagiaire, demeurant à VIENNE (Isère) Résidence LES CHARAVELLES bâtiment C, divorcé de Madame Barbara Elke AURNHAMMER.

Né à GRENOBLE (Isère) le treize juin mil neuf cent soixante et un.

Monsieur Patrice Sébastien Joseph PAYET, étudiant, demeurant à VIENNE - Résidence LES CHARAVELLES bâtiment C. célibataire.

Né à ANTSIRABE (Madagascar) le vingt quatre juin mil neuf cent soixante sept.

Aux termes d'un acte reçu par l'un des Notaires associés le vingt six décembre mil neuf cent quatre vingt dix,

Moyennant un prix principal payé comptant aux termes dudit acte qui en contient quittance.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au premier bureau des Hypothèques de CHAMBERY le deux janvier mil neuf cent quatre vingt onze, volume 90 P numéro 18824.

Un état sur cette publication a été délivré par Monsieur le Conservateur audit bureau, du chef des vendeurs, qui s'est révélé négatif en tous points.

- III -

Pour parvenir au présent échange, il a été établi par Monsieur Jean-Pierre FERRE, Géomètre Expert Foncier à MOUTIERS, à la date du vingt deux octobre mil neuf cent quatre vingt dix :

E.G. DT EA
EB ED EF
O.A. E.L

1

Page n° 8

* Un document d'arpentage portant le numéro d'ordre 1403 F, aux termes duquel la parcelle figurant jusqu'alors au cadastre de la Commune d'AIME sous le numéro 248 de la section ZM, lieudit "Les Gravettes" pour une contenance de cinq ares quatre vingt onze centiares (5 a 91 ca),

A été divisée en deux nouveaux numéros, savoir :

- Section ZM numéro 578 lieudit "Les Gravettes" pour une contenance de trois ares trente sept centiares (3 a 37 ca), devant rester la propriété des Consorts EXCOFFIER,

- Section ZM numéro 579 lieudit "Les Gravettes" pour une contenance de deux ares cinquante quatre centiares (2 a 54 ca), devant faire l'objet du présent échange ;

* Un document d'arpentage portant le numéro d'ordre 1404 B, aux termes duquel :

. la parcelle figurant jusqu'alors au cadastre de la Commune d'AIME sous le numéro 246 de la section ZM, lieudit "Les Gravettes" pour une contenance de dix ares trente et un centiares (10 a 31 ca),

A été divisée en deux nouveaux numéros, savoir :

- Section ZM numéro 580, lieudit "Les Gravettes" d'une contenance de deux ares trente deux centiares (2 a 32 ca), devant rester la propriété des Consorts EXCOFFIER,

- Section ZM numéro 581, lieudit "Les Gravettes", d'une contenance de sept ares quatre vingt dix neuf centiares (7 a 99 ca) devant faire l'objet du présent échange.

. la parcelle figurant jusqu'alors au cadastre de la Commune d'AIME sous le numéro 247 de la section ZM, lieudit "Les Gravettes" pour une contenance de quatre ares cinquante et un centiares (4 a 51 ca),

A été divisée en deux nouveaux numéros, savoir :

- Section ZM numéro 582, lieudit "Les Gravettes" d'une contenance de deux ares vingt cinq centiares (2 a 25 ca), devant rester la propriété des Consorts EXCOFFIER,

- Section ZM numéro 583, lieudit "Les Gravettes", d'une contenance de deux ares vingt six centiares (2 a 26 ca), devant faire l'objet du présent échange.

Ainsi que le tout résulte :

1°) Des extraits de la matrice cadastrale délivrés par le CENTRE DES IMPOTS FONCIER de MOUTIERS,

2°) Des documents d'arpentage sus analysés.

Lesquels documents seront déposés au premier bureau des Hypothèques de CHAMBERY, avec la copie authentique des présentes, destinée à y être publiée.

E.G. H
EB ED EA
O.A EL EP

1

Page n° 9

Observation étant ici faite que lesdites parcelles proviennent à l'origine du remembrement de la Commune de VILLETTE, et que la division de chacune de ces parcelles a fait l'objet d'un avis favorable en date du vingt sept août mil neuf cent quatre vingt douze, de la Commission Départementale d'Aménagement Foncier de la Savoie. Ces avis demeureront ci-joints et annexés après mention.

CECI EXPOSE il est passé à l'échange objet des présentes :

E C H A N G E

Les comparants aux présentes, font entre eux l'échange d'immeubles ci-après désignés, sis sur le territoire de la Commune d'AIME

I -

Les Consorts EXCOFFIER, comparants d'une part, cèdent en s'obligeant conjointement et solidairement entre eux à toutes les garanties ordinaires et de droit en pareille matière,

A la S.C.I. SAINTE ANNE, ce qui est accepté pour elle par Monsieur TALLON, es-qualités,

Les parcelles ci-après, figurant au cadastre de la Commune d'AIME sous les relations suivantes :

S°	Numéro	Lieudit	Contenance
ZM	579	Les Gravettes	2 a 54 ca
ZM	581	Les Gravettes	7 a 99 ca
ZM	583	Les Gravettes	2 a 26 ca

II -

Monsieur TALLON, es-qualités, comparant d'autre part, cède en contre échange en obligeant la S.C.I. SAINTE ANNE qu'il représente, à toutes les garanties ordinaires et de droits en pareille matière,

Aux consorts EXCOFFIER, comparants d'une part, qui acceptent,

Les parcelles ci-après, figurant au cadastre de la Commune d'AIME, sous les relations suivantes :

S°	Numéro	Lieudit	Contenance
ZM	252	Les Gravettes	4 a 90 ca
ZM	253	Les Gravettes	8 a 52 ca

Ainsi au surplus que lesdites parcelles existent, s'étendent, se poursuivent et se comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances et dépendances, sans aucune exception ni réserve.

ORIGINE DE PROPRIETE

L'origine de propriété des immeubles, objet des présentes, résulte de l'exposé qui précède.

E.G. HT EA
EB ED EP
D.A. EL

1

Page n° 10

PROPRIETE - JOUISSANCE

Les échangistes seront propriétaires à compter de ce jour, des immeubles qui leur sont respectivement cédés.

Ils en auront la jouissance à compter de ce jour également, par la prise de possession réelle et effective, lesdits immeubles étant libres de toute location et de toute occupation, ainsi que les parties le déclarent.

C O N D I T I O N S

Le présent échange est fait sous les charges et conditions suivantes, que les co-échangistes s'obligent, chacun en ce qui le concerne, à exécuter, savoir:

1°) De prendre les immeubles reçus en échange dans leur état actuel, sans recours possible pour mauvais état, erreur de désignation ou différence entre la contenance indiquée et celle réelle, cette différence en plus ou en moins fût-elle supérieure à un vingtième.

2°) De souffrir les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues dont les immeubles reçus en échange peuvent être grevés, sauf à s'en défendre, s'il y a lieu et à profiter en retour de celles actives, s'il en existe, le tout aux risques et périls de chacun d'eux et sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers, non prescrits ou de la loi.

3°) D'acquitter à compter du jour de l'entrée en jouissance, les impôts, contributions et charges de toute nature auxquels les immeubles reçus en échange peuvent ou pourront être assujettis.

CONVENTION ENTRE LES CO-ECHANGISTES

Sur les terrains présentement cédés par les Consorts EXCOFFIER à la S.C.I. SAINTE ANNE, sont entreposés un quai de chargement et un blondin qui restent la propriété des Consorts EXCOFFIER.

D'un commun accord entre les co-échangistes, il est convenu que la S.C.I. SAINTE ANNE pourra déplacer à ses frais ces quai et blondin pour les réinstaller sur la propriété des Consorts EXCOFFIER jouxtant celle de la S.C.I. SAINTE ANNE dès qu'elle en éprouvera le besoin, et tout en conservant une surface de dépôt d'écorces équivalente à celle actuelle et située sur le terrain de la scierie EXCOFFIER.

E.G DT FA
EB ED
O.A E.L EP

7

SERVITUDE RECIPROQUE DE PASSAGE

D'un commun accord entre les parties, il est convenu que la surface teintée en rouge au plan ci-joint (partie des numéros 249 (appartenant aux Consorts EXCOFFIER) et 525 (appartenant à la S.C.I. SAINTE ANNE) sera grevée à titre réel et perpétuel d'une servitude de passage à talons et à voitures pour desservir le surplus desdites propriétés reprises sous partie des numéros 249 et 525.

Fonds dominant et servant

ZM	136		68 a 85 ca	
ZM	249	Les Gravettes	68 a 85 ca	Cts EXCOFFIER
ZM	525	Sainte Anne	90 a 95 ca	SCI SAINTE ANNE

Origine de propriété

La parcelles ZM numéro 249 appartient aux consorts EXCOFFIER savoir :

- . Partie : attribution aux termes des opérations de remembrement de la Commune de VILLETTE suivant procès verbal publié au bureau des Hypothèques de CHAMBERY le quatre mai mil neuf cent soixante dix, volume R.R. numéro 21,
- . Partie pour avoir été recueillie dans la succession de Monsieur Albert EXCOFFIER sus analysée en l'exposé qui précède.

La parcelle ZM numéro 525 appartient à la S.C.I. SAINTE ANNE par suite de l'acte d'apport qui lui en a été faite aux termes de l'acte reçu par l'un des notaires associés le dix neuf novembre mil neuf cent quatre vingt onze, sus analysé en l'exposé qui précède.

EVALUATION

Les parties estiment les immeubles cédés de part et d'autre à une valeur

En conséquence, le présent échange est fait sans soulte ni retour de part ni d'autre.

RENONCIATION A L'ACTION EN REPETITION

Comme condition expresse du présent échange, les parties déclarent respectivement se désister de l'action en répétition pouvant résulter à leur profit de l'article 1705 du Code Civil pour le cas où l'une d'elle viendrait à être évincée des immeuble reçus par elle en contre-partie. En conséquence, elles renoncent à l'exercice de toute action réelle sur les immeubles échangés, se réservant seulement, pour le cas d'éviction, une action personnelle en dommages et intérêts.

E.G. DT EA
EB ED
O.A. E-L EP

DECLARATIONS D'ETAT CIVIL ET AUTRES

Les échangistes confirment respectivement les indications portées en tête des présentes relatives à leur état civil et à leur personnalité morale.

Ils déclarent en outre qu'il n'existe de leur chef aucun obstacle ni aucune restriction d'ordre légal ou contractuel à la libre disposition des immeubles échangés, par suite de mise en sauvegarde de justice, de mise en curatelle ou en tutelle, de faillite personnelle, de règlement judiciaire, de cessation de paiement, de confiscation totale ou partielle de leurs biens, d'existence de droit de préemption ou de toute autre raison, et que lesdits immeubles ne sont grevés d'aucun privilège immobilier ni d'aucune inscription d'hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale.

PUBLICITE FONCIERE

Le présent échange sera publié au premier bureau des Hypothèques de CHAMBERY, par les soins du Notaire soussigné, dans les conditions et délais prévus par les articles 13-2° et 14 du décret du 24 Janvier 1956.

Si, nonobstant les déclarations faites ci-dessus par les comparants, il se révélait des inscriptions grevant l'une ou l'autre des parcelles échangées, l'échangiste du chef duquel ces inscriptions proviendraient serait tenu d'en obtenir, à ses frais, soit le transfert dans les conditions du décret du 24 Janvier 1956, soit à défaut, les mainlevées et radiations selon le droit commun, dans les quarante jours de la dénonciation amiable qui lui serait faite au domicile ci-après élu de l'état contenant ces inscriptions.

F R A I S

Tous les frais et émoluments des présentes et de leurs suites seront supportés et acquittés par les co-échangistes, chacun pour moitié.

D O M I C I L E

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leurs demeures et siège respectifs.

DOMICILE FISCAL

Les échangistes déclarent que leur domicile fiscal est MOUTIERS (Savoie)

E.G DT EA
EB ED EP
OA EL

1

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1.837 du Code Général des Impôts que le présent acte exprime bien la valeur des immeubles échangés et qu'il n'existe aucune soulte d'échange. Elles reconnaissent avoir été informées par le Notaire soussigné des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

En outre, le Notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre-lettre contenant une stipulation de soulte.

DONT ACTE sur treize pages

Fait et passé à AIME,

En l'Office Notarial,

Les jour, mois et an susdits,

Et lecture faite, les comparants ont signé avec le Notaire soussigné.

[Signatures]

not nul./.

G

T

B

A

D

L

A

D

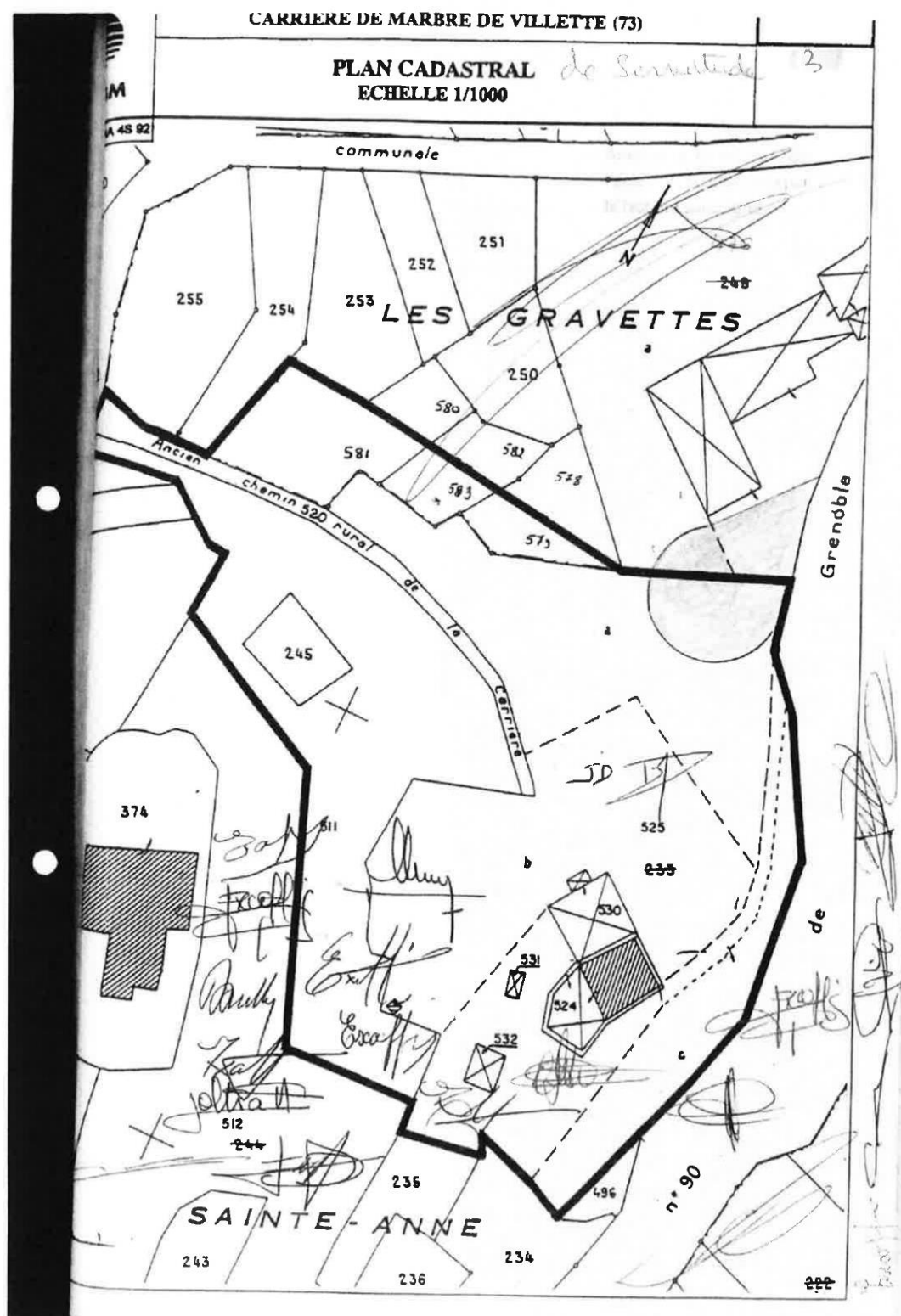
A

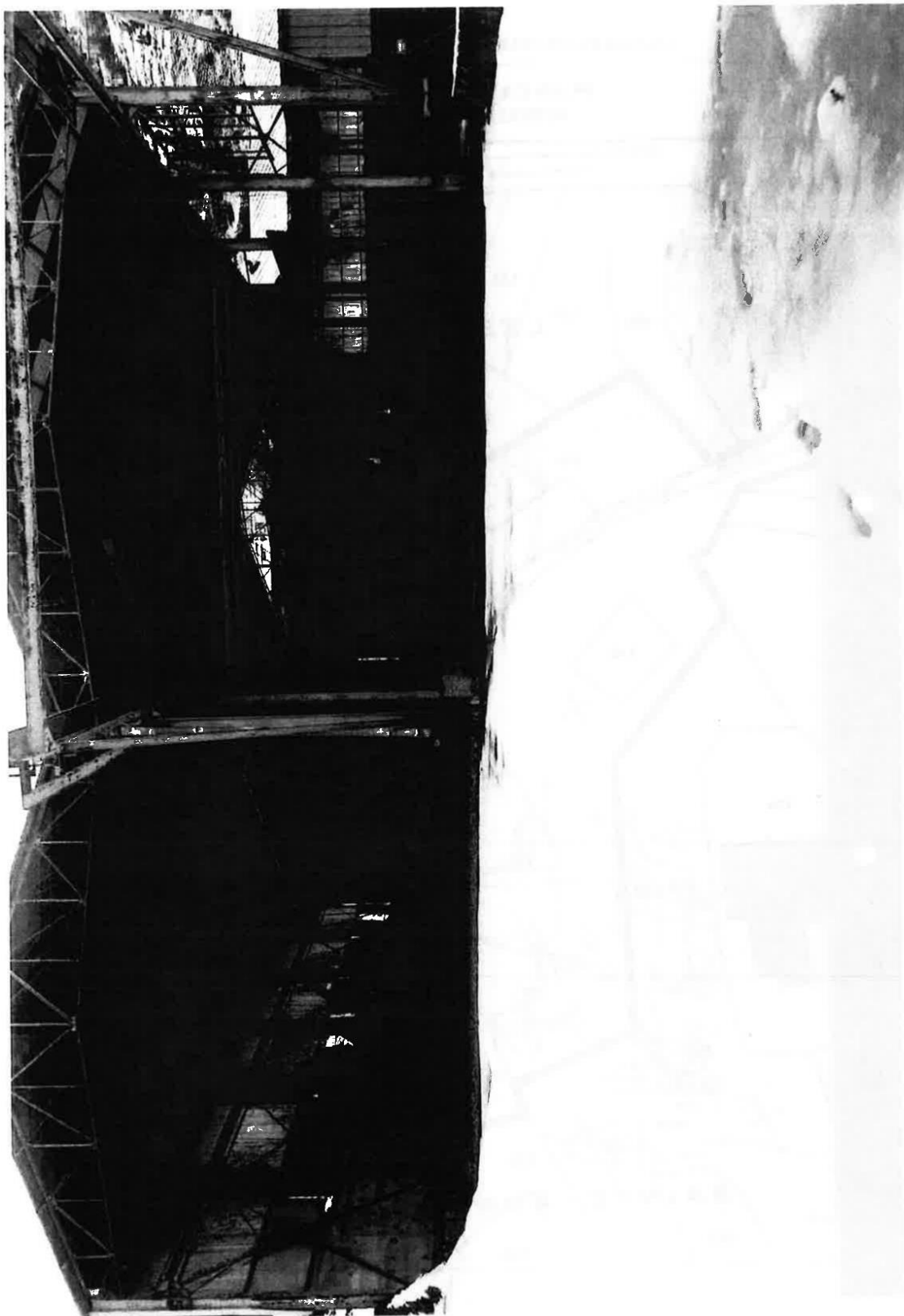
D

A

D

A

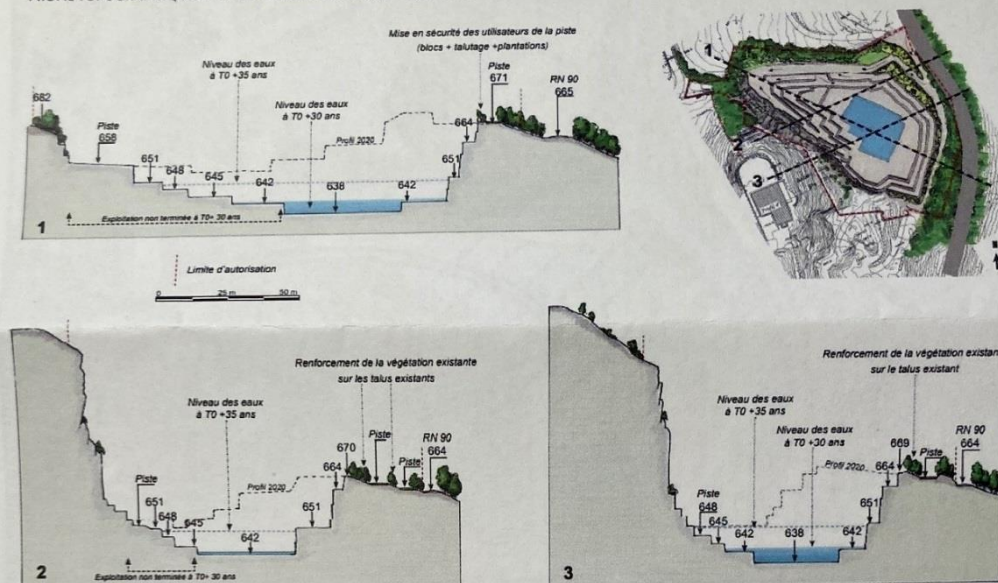




Avis des propriétaires sur les modalités de réaménagement du site

Coupes et profils T0 + 30 ans

PROFIL TOPOGRAPHIQUE DE L'ÉTAT FINAL À T0 + 30 ANS - Échelle 1/1 000'



Etat Final

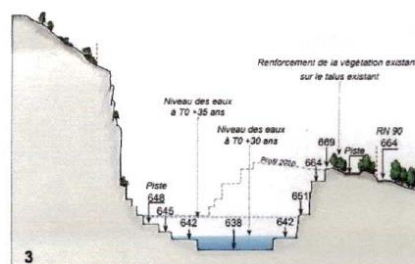
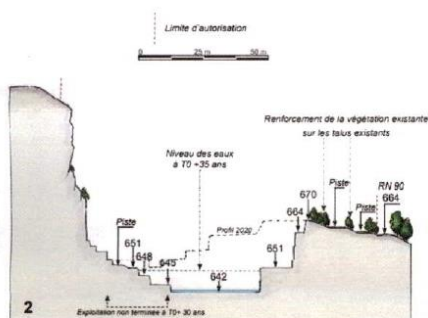
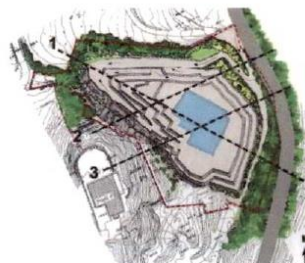
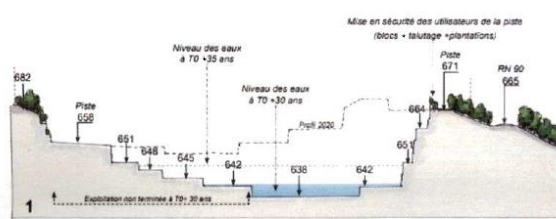


Avis : bon pour accord
 Nom : MAIRONI Grine
 Date : 30-11-2021
 Signature



Coupes et profils T0 + 30 ans

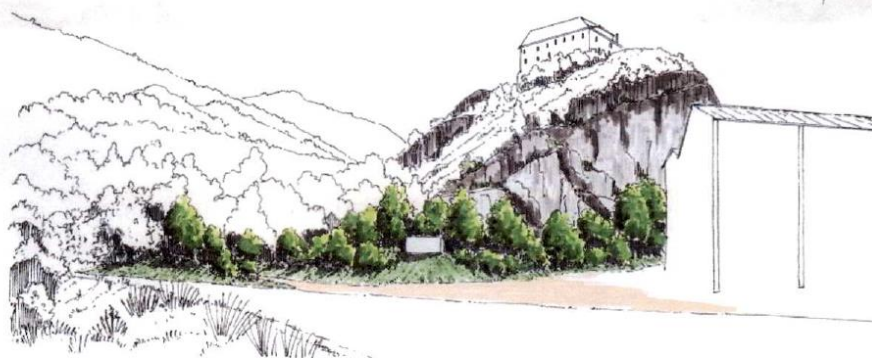
PROFIL TOPOGRAPHIQUE DE L'ÉTAT FINAL À T0 + 30 ANS - Echelle 1/1 000'



Etat Final



Avis : Bon Pour
 Nom : ARCA2E
 Date : 7/12/2021
 Signature : [Signature]



Avis de la Mairie sur les modalités de réaménagement du site

REPUBLIQUE FRANÇAISE



Compte-rendu

Séance du Conseil municipal Du 16 décembre 2021

26 conseillers étaient présents :

Georges Bouty - Bernadette Chamoussin - Frank Chenal - Azélie Chenu - Hervé Chenu - Laurent Desbrini - Anthony Destaing - Jacques Duc - Sylviane Duchosal - Guy Ducognon - Camille Dutilly - Michel Genettaz - Isabelle Gastoli De Lima - Anne Le Mouëllic - Marie Martinod - Corine Maironi-Gonthier - Rose Paviet - André Pellicier - Marie-Pierre Rebrassé - Laetitia Rigonnet - Sabine Sellini - Robert Traissard - Lucien Spigarelli - Xavier Urbain - Pascal Valentin - Amélie Viallet.

1 conseillère était excusée avec pouvoir :

Marie Latapie (pouvoir à Hervé Chenu).

2 conseillères étaient absentes :

Murielle Chenal - Sandrine Richel.

* * * * *

A 18 heures, Mme Corine Maironi-Gonthier, Maire, ouvre la séance du Conseil municipal d'Aime-la-Plagne.

Marie Martinod est désignée secrétaire de séance.

II – Urbanisme et affaires foncières :

12 - Convention pour l'installation d'un relais de radiotéléphonie sur parcelle communale à Montgirod Centron

„Le conseil municipal approuve, à l'unanimité, la convention avec SFR pour l'installation d'un relais de radiotéléphonie sur parcelle communale à Montgirod Centron, lieudit les Côtes du Villaret.

13 - Autorisation donnée à M. Dalbis représentant la société SAS FINEVE de déposer une autorisation d'urbanisme en vue de la création de commerces à Plagne Montalbert

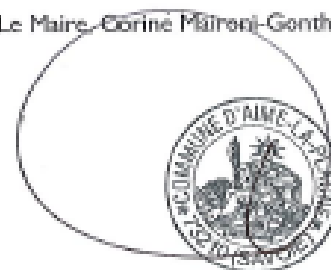
„Le conseil municipal autorise à l'unanimité la SAS FINEVE représentée par Monsieur Arnaud DALBIS à déposer une demande d'autorisation d'urbanisme pour la construction de commerces sur une partie des parcelles communales cadastrées section YA n° 467, n° 470 et n°608.

14 - Validation des conditions de réaménagement de la carrière de marbre de Villette (Madame le Maire, intéressée à l'affaire, ne participe pas à la présente délibération)

„Le conseil municipal approuve à la majorité (5 oppositions : Jacques Duc, Franck Chenu, Robert Tréissard, Azélie Chenu, Marie-Pierre Rebrassé et 1 abstention : Loétitia Rigonnet) les conditions de réaménagement de la carrière de marbre au lieu-dit « Sainte Anne » à Villette

La séance du Conseil municipal est levée.

Le Maire, Corinne Maîtreuil-Gonthier



Pour affichage, le 23 décembre 2021

A retirer de l'affichage à compter du 25 février 2022