



DEL n° – 2024/48

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE  
ARRONDISSEMENT DE SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS  
CANTON DE LA ROCHE SUR FORON  
REPUBLIQUE FRANCAISE

## MAIRIE DE CRUSEILLES



### EXTRAIT

#### DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

#### SEANCE DU 4 JUIN 2024

L'an deux mil vingt-quatre, le quatre du mois de juin, le conseil municipal de la commune de CRUSEILLES, dûment convoqué, s'est réuni dans la salle consulaire de la mairie de Cruseilles, sous la présidence de Madame Sylvie MERMILLOD, maire de cette commune.

Date de la convocation du Conseil Municipal : le mercredi 29 mai 2024.

**Présents : 17**

Sylvie MERMILLOD, Claude ANTONIELLO, Stéphanie SALLAZ-HINDLE, Robert AMAUDRY, Patrice CLAVILIER, Chrystel BUFFARD, Jean PALLUD, Neila ROBBAZ, Sonia EICHLER, Gaël HACKIERE, Nathan JACQUET, Sylvie RAHON-BISCHLER, Robert PAPES, Alexandra MEYER, Bernard DESBIOLLES, Jérôme JONFAL, Lionel DUNAND.

**Représentés : 7**

Valérie PERAY, Anne BARRAUD, Nathalie BRUGUIERE, Charline BUFFARD, Louis JACQUEMOUD, Solange PAIREL, Daniel FOURRIER.

**Absents : 3**

Alex CHASSAING, Jean -Paul VASARINO, Marylou BOUCHET.

**Quorum : 14**

Monsieur Lionel DUNAND a été désigné secrétaire de séance.

---

Nombre de Conseillers en exercice :	27
Présents :	17
Représentés :	7
Absents :	3
VOTE : Votants	24
Abstentions :	3
Suffrages exprimés :	21
Contre :	2
Pour :	19

**OBJET : AVIS DU CONSEIL MUNICIPAL SUR LE PROJET D'AMENAGEMENT FONCIER, AGRICOLE, FORESTIER ET ENVIRONNEMENTALE (AFAFE) ET SON PERIMETRE**

Madame le Maire expose aux membres du Conseil Municipal qu'un projet d'Aménagement Foncier Agricole, Forestier et Environnementale (AFAFE) est en cours d'élaboration sur la Commune.

Pour rappel, la Commission Communale d'Aménagement Foncier (CCAF) s'est réunie le 27 mars 2023 et a voté la poursuite du projet pour remédier aux dommages causés sur le parcellaire agricole par la construction de l'A41 Nord. Dans ce cadre, le Conseil Municipal a été invité à se prononcer sur le Contrat d'Objectifs et d'Aménagement Durable (COAD) présenté dans le cadre de l'AFAFE. Ce dernier a pris acte et a approuvé le COAD par la délibération n°2023/79 du 06 juin 2023.

Par la suite, une enquête publique s'est tenue du 06 novembre au 07 décembre 2023. Celle-ci a d'une part, permis de présenter les tenants et les aboutissants de l'AFAFE et a d'autre part, permis de recueillir l'avis du public sur le périmètre d'aménagement proposé. Pour la bonne information des membres du Conseil Municipal, le résumé non technique de l'étude d'AFAFE porté à connaissance lors de l'enquête publique est annexé à la présente. L'étude complète est quant à elle tenue à disposition des conseillers et celle-ci a été jointe en pièce autonome lors de l'envoi de la convocation du Conseil Municipal.

Par ailleurs, une CCAF s'est réunie le 29 mars 2024 avec pour ordre du jour :

- L'analyse des observations consécutives à l'enquête publique sur le principe et les conditions de réalisation de l'aménagement foncier ;
- La proposition définitive de mode d'aménagement, de périmètre et des prescriptions que devront respecter le plan et les travaux connexes ;
- L'évocation de points divers de des suites de la procédure.

Lors de cette CCAF, le périmètre d'aménagement arrêté est très similaire à celui présenté lors de l'enquête publique ; il représente aujourd'hui 929,4 hectares. Pour la complète information des membres du Conseil Municipal, le procès-verbal de la CCAF ainsi que le périmètre d'aménagement foncier sont annexés à la présente.

Madame le Maire propose donc aux membres du Conseil Municipal de bien vouloir prendre acte et d'approuver :

- Le projet d'Aménagement Foncier, Agricole, Forestier et Environnemental sur la Commune ;
- Le périmètre d'Aménagement Foncier, Agricole, Forestier et Environnemental tel que présenté.

**VU** la Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'État ;

**VU** la Loi du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux et le décret d'application n°2006-394 du 30 mars 2006 ;

**VU** le Décret n° 83-385 du 11 mai 1983 pris pour l'application des dispositions des articles 4 et 32 de la Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'État ;

**VU** le Décret du 3 mai 1995, prorogé le 3 mai 2000, puis le 5 mai 2004 déclarant d'utilité publique les travaux de construction de l'autoroute A41 Nord et faisant obligation au maître d'ouvrage de remédier aux dommages causés en participant financièrement à l'exécution d'opérations d'aménagement foncier et de travaux connexes ;

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales ;

**VU** le Titre II du livre I<sup>er</sup> du Code Rural et de la Pêche Maritime ;

**VU** la délibération n°2021/37 du 06 avril 2021 portant renouvellement des membres propriétaires et des représentants de la Commune au sein de la Commission Communale d'Aménagement Foncier ;

**VU** la délibération n°2023/79 du 06 juin 2023 concernant le Contrat d'Objectifs et d'Aménagement Durable (COAD) dans le cadre de l'étude d'Aménagement Foncier, Agricole, Forestier et Environnemental ;

**CONSIDERANT** l'intérêt pour la Commune d'approuver le projet d'Aménagement Foncier, Agricole, Forestier et Environnemental et le périmètre tels que présentés ;

**LE CONSEIL MUNICIPAL,  
Après en avoir délibéré,**

- **PREND ACTE** du projet d'Aménagement Foncier, Agricole, Forestier et Environnemental sur la Commune et de son périmètre.
- **APPROUVE** le projet d'Aménagement Foncier, Agricole, Forestier et Environnemental sur la Commune et son périmètre.

**Pour Copie Conforme**

Signatures

**Le secrétaire de séance**

**Lionel DUNAND**



**Le Maire**

**Sylvie MERMILLOD**



Télétransmise en Sous-Préfecture le : - 6 JUIN 2024

Mise en ligne sur le site internet le : - 6 JUIN 2024

ETUDE D'AMENAGEMENT FONCIER AGRICOLE FORESTIER ET  
ENVIRONNEMENTAL  
COMMUNE DE CRUSEILLES

## OBJECTIF DE L'ETUDE

À la suite de la construction de l'autoroute 41 Nord en 2008, des Commissions Communales d'Aménagement Foncier (CCAF) ont été constituées par le Département de Haute-Savoie dans les communes traversées par l'infrastructure. Il en est ressorti la nécessité de lancer une procédure d'aménagement foncier afin de remédier aux perturbations engendrées par l'autoroute A41 Nord sur le foncier, le paysage ainsi que les milieux naturels et agricoles. Seules les communes de Cruseilles et Présilly ont poursuivi la procédure d'aménagement.

Cette étude est réalisée en application des articles L. 123-24 et R. 121-20 du Code rural et de la pêche maritime qui indiquent que « lorsque les expropriations en vue de la réalisation des aménagements ou ouvrages mentionnés aux articles L. 122-1 à L. 122-3 du Code de l'environnement sont susceptibles de compromettre la structure des exploitations dans une zone déterminée, l'obligation est faite au maître de l'ouvrage, dans l'acte déclaratif d'utilité publique, de remédier aux dommages causés en participant financièrement à l'exécution d'opérations d'aménagement foncier mentionnées au 1° de l'article L. 121-1 et de travaux connexes ».

C'est le cas ici avec la construction de l'autoroute A41.

La présente étude a pour but de permettre à la Commission Communale d'Aménagement Foncier de Cruseilles d'apprécier l'opportunité de la réalisation d'un aménagement foncier, ses modalités et son périmètre.

Les différents modes d'aménagement foncier rural qui se présentent sont les suivants :

- L'Aménagement foncier Agricole Forestier et environnemental
- Les échanges et cessions amiables d'immeubles ruraux
- La mise en valeur des terres incultes

Les objectifs de L'aménagement foncier rural sont :

- D'améliorer les conditions d'exploitation des propriétés rurales agricoles ou forestières en regroupant le parcellaire des sites d'exploitations ;
- D'assurer la mise en valeur et la protection du patrimoine rural et des paysages,
- De contribuer à l'aménagement du territoire communal ou intercommunal par la constitution de réserves foncières ou la création de nouveaux chemins agricoles par exemple.

**RESUME NON TECHNIQUE****ÉTAT INITIAL****1. Présentation du territoire**

La commune de Cruseilles se situe sur le département de Haute-Savoie à environ 20 km d'Annecy et 25 km de Genève ; elle est limitrophe aux communes de Présilly, Vovray-en-Bornes, Villy-le-Bouveret, Groisy, Villy-le-Pelloux, Allonzier-la-Caille, Cercier, Copponex et Saint-Blaise. Il s'agit d'une commune périurbaine, peu dense selon la grille INSEE. Elle se situe à une altitude comprise entre 450 et 1 352 mètres et présente une superficie de 2 541 ha (25,41 km<sup>2</sup>).

La commune de Cruseilles présente un habitat assez dispersé. En plus du village principal dans lequel les constructions sont relativement groupées, on trouve de nombreux hameaux qui se sont développés autour des principaux axes de communication. Ces hameaux sont présents sur l'ensemble du territoire mais sont plus nombreux dans la moitié sud de la commune.

**2. L'environnement humain**

La zone d'étude appartient à l'unité paysagère du « Plateau des Bornes ». Cette unité paysagère est caractérisée par un paysage à dominante rurale, parfois forestière, en cours d'urbanisation. **Le paysage est marqué par une succession de milieux ouverts (prairies) et fermés (forêts).** La zone d'étude, par sa nature vallonnée, offre quelques points de vue sur cette succession de milieux.

**3. L'environnement physique**

La géologie de la zone d'étude comprend majoritairement des dépôts glaciaires sédimentaires. Il y a 5 anciens sites industriels au droit du projet. La pollution des sols et les activités industrielles ne constituent pas un enjeu pour le projet d'AFAFE.

Les sols au droit de la zone d'étude sont principalement calcaires puis sableux sur la partie Est. Une fine bande de brunisols est présente à l'Est. Il s'agit de sols le plus souvent moyennement épais à épais (plus de 35 cm d'épaisseur) et peu perméable avec un pH neutre à basique.

Compte tenu de la nature principalement perméable des terrains et de l'usage des eaux souterraines au sein de la zone d'étude (alimentation en eau potable), la nappe est moyennement voire faiblement vulnérable à toutes formes de pollutions proches ou lointaines.

Le périmètre de la zone étude est situé en bordure (rive droite) du cours d'eau « Les Usses » qui constitue le milieu récepteur de l'ensemble des eaux s'écoulant au sein de la zone d'étude. Ce cours d'eau « Les Usses » présente un régime hydrologique de type pluvial à caractère torrentiel : des crues brutales concentrées entre septembre et mars, et des étiages estivaux sévères entre juillet et septembre.

La commune de Cruseilles est soumise à un Plan de Prévention des Risques Naturels prévisible approuvé en mars 2008 (Torrentiel ; Glissement de terrain, terrain hydromorphe et ravinement ; Chutes de pierres ; Avalanches ; Séismes). **Le projet d'AFAFE est concerné par ces différents risques. Des prescriptions seront donc à respecter afin d'assurer la cohérence du projet face aux risques naturels identifiés.**

## RESUME NON TECHNIQUE

### Servitudes

La commune de Cruseilles est soumise à un certain nombre de Servitudes d'Utilité Publique (SUP). Les servitudes sont des éléments importants à prendre en compte lors d'un aménagement foncier. Elles peuvent entraîner différentes contraintes. Elles peuvent notamment imposer un libre accès, voire parfois un libre usage sur une propriété. La zone d'étude est concernée par 9 servitudes publiques telles que la protection de sites inscrits et classés, la protection des eaux potables et les servitudes spécifiques aux différents réseaux existants (canalisation de gaz, voisinage des lignes électriques, installations pour eaux potables...).

### 6. Voirie

Outre l'autoroute A41 nord qui est à l'origine de cette étude sur une portion de 5 km, la zone d'étude est couverte par **11 km** de voirie départementale, **20 km** de voies communales, **15 km** de chemins ruraux et **5 km** de chemins privés. Celle-ci est donc plutôt bien desservie même si un aménagement foncier pourrait apporter des améliorations, notamment au niveau des espaces boisés.

### 7. Propriétés Foncières

Le morcellement du parcellaire est une problématique fréquemment rencontrée dans les espaces agricoles. On parle de morcellement lorsque les parcelles d'un territoire sont petites et nombreuses. Cela entraîne des conséquences sur l'agriculture comme la baisse de la productivité, les difficultés à développer certains types de cultures, les multiples propriétaires lorsque les exploitants ont recours au fermage.

La commune de Cruseilles n'a jamais connu d'aménagement foncier ou de remembrement. La zone d'étude, qui couvre une surface totale de 1 062 ha pour une superficie cadastrale de 1 007 ha, représente 3 743 parcelles et 698 comptes de propriété et donc un **morcellement important** soit une moyenne de 2700m<sup>2</sup> par parcelle et de 5 parcelles par propriétaire.

Les comptes de moins de 1 ha prédominent : ils représentent un peu plus de 75% des comptes de la zone d'étude. A l'inverse, les comptes de plus de 10 ha représentent près de 40% de la surface de la zone d'étude mais seulement 3,2% des comptes soit 22 propriétaires.

Les propriétés des collectivités représentent 800 parcelles dans le périmètre d'étude, pour une surface d'environ 131 ha soit 13,1% de la zone d'étude. Parmi ces 800 parcelles, 405 appartiennent à la commune de Cruseilles soit un peu plus de la moitié.

### 8. Exploitations Agricoles

32 exploitants agricoles sont recensés sur la commune. 22 d'entre eux ont leur siège d'exploitation sur la commune de Cruseilles. Il apparaît que près de la moitié des exploitations présente une surface comprise entre 10 et 30 ha sur la commune et que seules 6 exploitations s'étendent sur plus de 30 ha sur la commune.

Sur la zone d'étude, les prairies couvrent 505 ha soit 91% de la surface agricole. Les prairies permanentes représentent 398 ha et les prairies temporaires 107 ha. Ces prairies sont surtout utilisées pour l'élevage bovin pour la fabrication de fromage sous signe officiels de qualité : 2 AOP, Abondance et Reblochon, et 3 IGP, Tomme, Raclette et Emmental de Savoie. Néanmoins, la production agricole reste diversifiée puisqu'on trouve également des cultures céréalières, du maraîchage, des vignes ou encore des vergers.

**RESUME NON TECHNIQUE****4. Environnement naturel**

Le projet est inclus en totalité dans cinq plans nationaux d'actions pour des protections d'espèces (la Loutre d'Europe, des chiroptères, du Gypaète barbu, du Milan royal et du Sonneur à ventre jaune). Il est situé en partie dans le site inscrit « *Abords du pont de la Caille* ».

La majorité des terrains relevés sur la zone d'étude sont des parcelles agricoles, des parcelles pour le pâturage ainsi que des parcelles urbanisées (habitations, jardins privés, bâtiments agricoles, bassins de rétention) qui présentent des enjeux de conservation estimés à très faibles.

Les prairies présentent un enjeu estimé à faible au vu du peu d'intérêt qu'elles représentent pour la faune en termes de refuge mais également pour la chasse de certains groupes biologiques comme les chauves-souris.

On trouve également des zones humides présentant un fort enjeu de conservation.

Concernant la flore, aucune espèce floristique patrimoniale n'a été recensée sur la zone d'étude et aucune n'est considérée comme potentielle.

Les haies constituent un élément central des espaces agricoles. Elles sont évaluées via les 4 fonctions suivantes : hydraulique, écologique, brise-vent, paysagère. De plus, les atouts agronomiques, culturels et écologiques des réseaux de haies contribuent fortement à l'amélioration des paysages et de la biodiversité. Les prospections de terrain ont permis de recenser près de 16 km de haies sur la zone d'étude. Les haies qualifiées comme étant « efficace » représentent 42% des haies présentes sur la zone d'étude tandis que les haies qualifiées de « moyennement efficace » représentent 51% de la globalité des haies présentes sur la zone d'étude.

Également, des boisements, des haies et des cours d'eau ont été comptabilisés et permettent l'installation d'une faune patrimoniale. De ce fait, les boisements présentent un enjeu de modéré à fort et certaines haies présentent un enjeu modéré.

**5. L'occupation du sol****L'occupation générale du Sol**

L'occupation du sol est un enjeu majeur en matière d'aménagement foncier, les échanges de foncier agricole n'étant possibles que sur des terres de type similaire.

Les prairies et terres sont prédominantes sur la zone d'étude et représentent 60 % de sa surface. L'on y trouve également des bois (30 %), des landes (3 %), des surfaces anthropisées ou artificialisées (7 %) et des surfaces en eau (moins de 1 %).

**Plan de zonage du PLU**

Lors de l'étude, la commune de Cruseilles disposait d'un PLU (Plan Local d'Urbanisme) en cours de révision. Il a été approuvé le 04/04/2023 par délibération n° DEL 2023/42.

Il fixe les zones agricoles et naturelles, les zones urbaines et à urbaniser et les éléments contraignants pour une opération d'aménagement foncier tel que les emplacements réservés (emprise foncière que la commune réserve afin de réaliser à terme un projet précis), les espaces boisés classés (espaces protégés par le code de l'environnement) et les servitudes d'utilité publique.

## RESUME NON TECHNIQUE

Un questionnaire a été envoyé à chaque exploitant recensé. D'après les questionnaires, les conditions d'exploitations sont jugées plutôt bonnes, les problèmes rencontrés sont la qualité des chemins et la taille des parcelles.

### 9. La Forêt

La forêt occupe une place importante dans la zone d'étude puisque d'après les données relatives à l'occupation du sol, elle recouvre 310 ha soit un peu plus de 30% de la zone d'étude. Une partie des espaces boisés de la zone d'étude est peu accessible et on observe un certain nombre de parcelles enclavées dans les zones forestières. Une opération d'aménagement foncier pourrait permettre d'améliorer la desserte forestière notamment par la création de nouveaux chemins et /ou une redistribution parcellaire.



**RESUME NON TECHNIQUE****IMPACT DE L'OUVRAGE LINEAIRE**

Pour bien analyser la nécessité d'un aménagement foncier agricole sur la commune de Cruseilles suite à la construction de l'autoroute A41 nord, il est nécessaire d'étudier l'impact qu'a eu l'autoroute sur la propriété foncière, sur les exploitations et sur l'environnement dans la zone d'étude.

**1. Incidences sur le foncier et l'agriculture**

Nous nous sommes intéressés **aux comptes de propriété** qui se retrouvent désormais avec des parcelles des deux côtés de l'autoroute. On dénombre 33 comptes de propriété concernés, ce qui représente environ 5% des 698 comptes de la zone d'étude. Au total, les comptes impactés par l'autoroute représentent 305 ha et 1 306 parcelles pour une moyenne de 9,2 ha et 39,6 parcelles par compte.

**Comme pour les propriétés**, nous avons évalué l'impact de l'A41 nord sur les exploitations agricoles en observant celles qui se retrouvent désormais de part et d'autre de l'autoroute. On en recense 11 sur les 32 exploitations que compte la zone d'étude soit 34%. Cela représente 820 parcelles pour 351 ha.

Dans l'ensemble, l'autoroute a un impact limité sur le **réseau de voirie** de la zone d'étude mais a engendré un maillage différent de la voirie ayant pour conséquence la suppression ou la création d'accès. Néanmoins, les accès restent assez éloignés les uns des autres dans certaines zones et les agriculteurs qui exploitent des parcelles des deux côtés de l'autoroute peuvent rencontrer des difficultés pour se déplacer d'une zone à l'autre d'où un allongement du temps de parcours entraînant également une augmentation de la consommation du carburant et de l'usage des machines.

**2. Incidences sur l'environnement****Impact de l'autoroute sur le paysage**

La création de l'autoroute A41 a eu des incidences sur l'agencement et la fonctionnalité des milieux qu'elle traverse. Toutefois, son incidence visuelle sur le paysage reste limitée du fait de son positionnement en contre-bas de la commune de Cruseilles et sa réalisation en tronçon encaissé camouflé par des grandes haies. Son incidence sur le paysage est donc modérée.

**Impact de l'autoroute sur les eaux superficielles**

L'autoroute A41 constitue un obstacle aux écoulements du réseau hydrographique traversant le périmètre d'étude globalement du nord vers le sud. Cependant des mesures ont été mises en œuvre pour éviter, réduire et compenser cet impact, notamment au regard des enjeux existants. Ces mesures ont principalement consisté en la création d'ouvrages de rétablissement des écoulements.

**Impact de l'autoroute sur l'environnement naturel**

La présence de l'autoroute A41 crée une coupure directe entre ces corridors écologiques. De plus, au niveau des ponts qui permettent de traverser l'autoroute, aucun aménagement paysager permettant une réduction de la fragmentation et permettant d'assurer une continuité écologique n'a été constaté. Il existe donc une rupture entre la partie Nord et la partie Sud de la zone d'étude.

**RESUME NON TECHNIQUE**

**AMÉNAGEMENT FONCIER**

**1. Opportunité d'un Aménagement Foncier**

Il apparait que l'autoroute a un impact hétérogène sur la propriété foncière selon les zones et un impact plutôt limité sur les exploitations agricoles. Néanmoins, elle est venue renforcer des problèmes préexistants sur le territoire tels que le morcellement du parcellaire ou les difficultés d'exploitation liées aux parcours à réaliser entre les parcelles.

Le tableau ci-dessous montre une synthèse des différents thèmes étudiés.



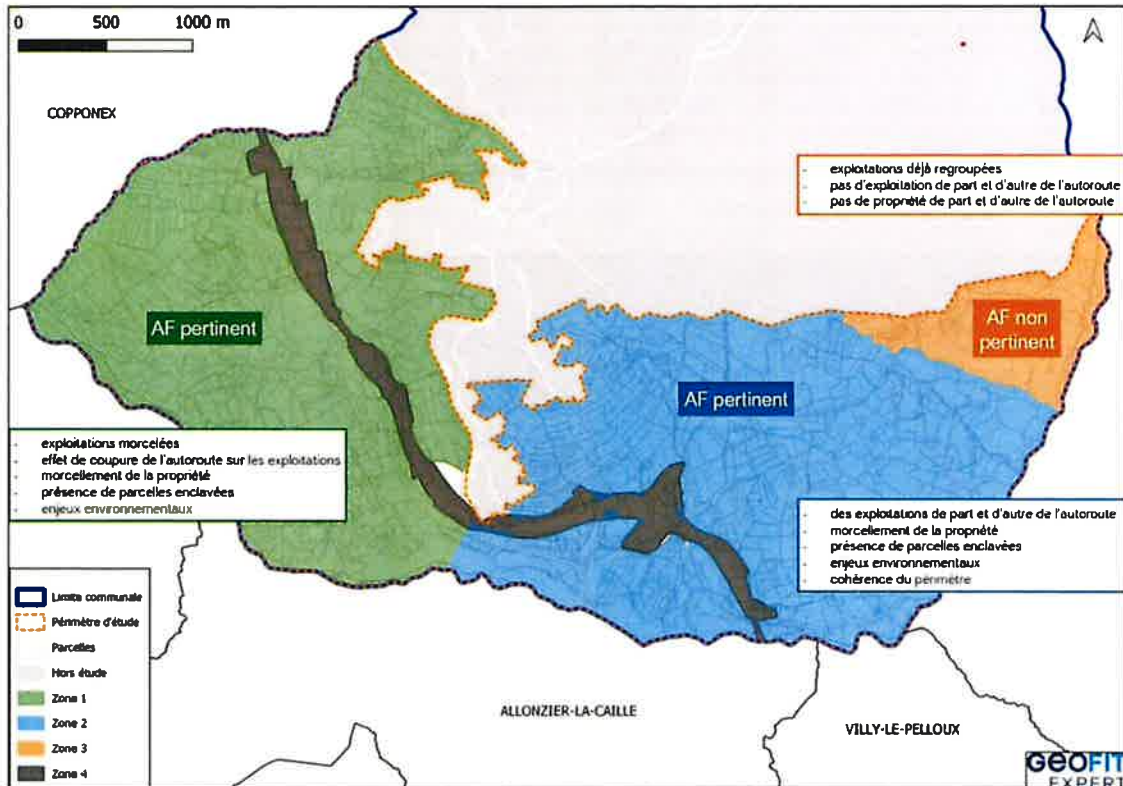
Thématique	Synthèse
<b>Volet foncier et agricole</b>	
Occupation du sol	Hétérogénéité avec deux types dominants : prairies et forêts
Voie	Desserte suffisante sauf au niveau des zones boisées Quelques accès supprimés par l'autoroute
Propriété foncière	Parcellaire morcelé Présence de parcelles enclavées, notamment dans les zones boisées Beaucoup de comptes mono ou bi parcellaires Impact hétérogène de l'autoroute selon les zones
Agriculture	Activité pérenne et dynamique Conditions d'exploitation perfectibles Incidences de l'autoroute limitées Manque d'intérêt des exploitants pour le projet d'AF
Forêt	Manque de chemins
<b>Volet environnemental</b>	
Milieu physique	De faibles contraintes liées aux eaux souterraines par rapport à la présence de périmètre de captage, à prendre en compte lors de la redistribution des parcelles Des contraintes liées au risque naturel (PPRN) à prendre en compte pour les futurs travaux et la redistribution des parcelles Un réseau hydrographique superficiel présentant des enjeux économiques et écologiques à prendre en compte pour les futurs travaux et la redistribution des parcelles Des possibilités d'amélioration de la situation actuelle pour ce réseau hydrographique superficiel (restauration de ripisylve, de la trame bleue)
Milieu naturel	Milieux d'intérêt écologique et haies à préserver par les travaux (zones humides, ripisylves...). Variété des milieux à conserver suite à la redistribution des parcelles Des possibilités d'amélioration de la situation actuelle pour le milieu naturel (plantation de haies, restauration ripisylve...)
Milieu humain	Structure du paysage à préserver par l'AF Contraintes urbanistiques à respecter pour les travaux

Étude d'Aménagement Foncier



**RESUME NON TECHNIQUE**

Il ressort de cette étude qu'un aménagement foncier semble opportun dans la mesure où la commune de Cruseilles n'a jamais été remembrée et où la construction de l'A41 nord est venue amplifier des problèmes de morcellement et d'accès déjà présents sur le territoire. Toutefois, l'étude a montré qu'il existe des disparités selon les zones.



Lorsqu'un aménagement foncier est lié à la construction d'un ouvrage linéaire, il peut être réalisé de deux manières : en incluant ou en excluant l'emprise de l'ouvrage du périmètre d'aménagement. Dans le cas de la commune de Cruseilles, les rétrocessions suite à la construction de l'ouvrage ayant déjà eu lieu, il ne pourra s'agir que d'un

**Aménagement Foncier Agricole Forestier et Environnemental avec exclusion d'emprise**

## RESUME NON TECHNIQUE

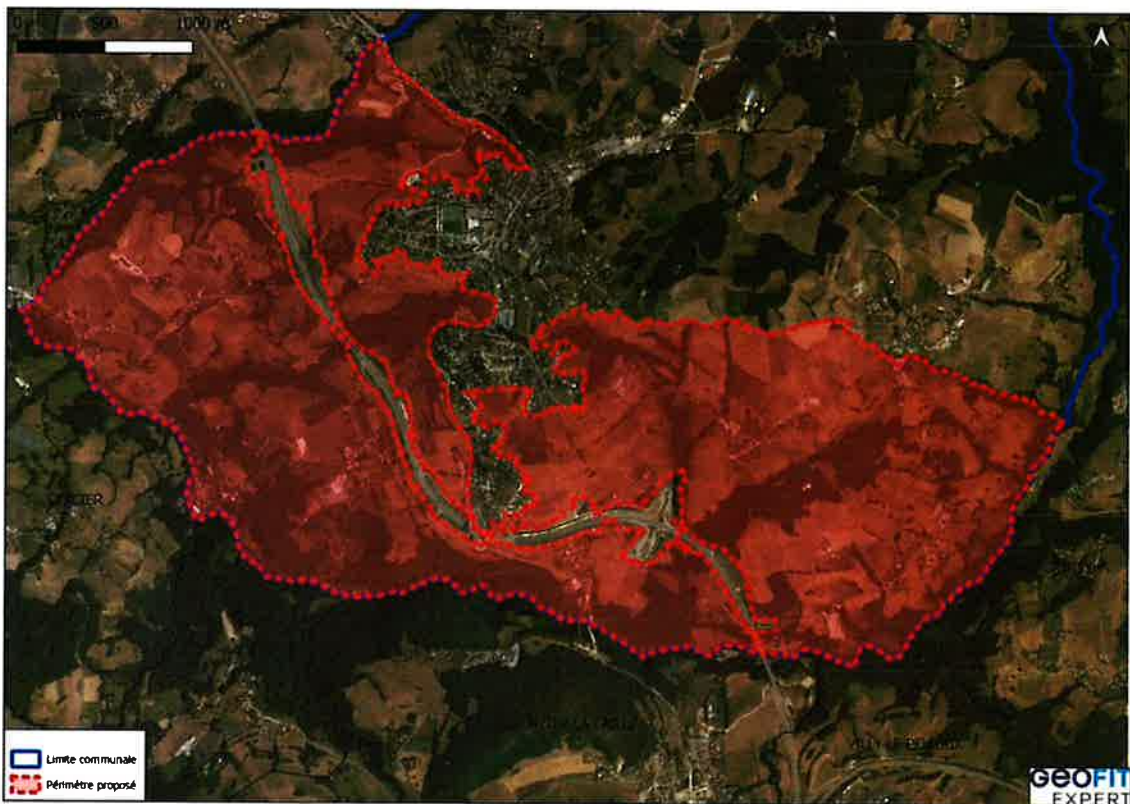
À noter que la procédure d'Aménagement Foncier Agricole Forestier et Environnemental et des travaux connexes liés à l'AFAFE fera l'objet d'une prise en charge financière par le concessionnaire autoroutier en vertu de l'article L.123-24 du Code Rural.

### 2. Proposition de Périmètre

À partir des données de l'état des lieux, des impacts constatés de l'autoroute sur le foncier, les exploitations et l'environnement et en tenant compte des besoins exprimés par les acteurs locaux, un périmètre a été proposé à la CCAF de Cruseilles dans le cadre du rendu de l'étude préalable. Au vu des arguments présentés, celui-ci a été validé par la CCAF du 27 mars 2023 et approuvé par le Conseil Départemental lors de la séance de sa Commission Permanente du 26 juin 2023.

Ainsi, le périmètre proposé à l'enquête publique a les caractéristiques suivantes :

**932 ha      3 227 parcelles      634 comptes de propriété      32 exploitations**



**RESUME NON TECHNIQUE****CONTRAT D'OBJECTIFS ET D'AMENAGEMENT DURABLE (COAD)**

Le Contrat d'Objectifs et d'Aménagement Durable (COAD) expose la synthèse des données techniques des propositions et recommandations, notamment environnementales, de l'étude d'Aménagement Foncier Agricole et Forestier (AFAFE). Pour rappel, le COAD est un outil stratégique et opérationnel pour la mise en place du futur aménagement. Il comprend en outre, la proposition d'aménagement exposée par la CCAF selon l'article R.121-20-1 du code rural et de la pêche.

La non-application des différents objectifs présentés dans le COAD devra être justifiée par des raisons d'intérêt général et la mise en place de mesures compensatoires.

Les objectifs à atteindre inclus dans le COAD validé par le Conseil départemental, la Commune de Cruseilles et la CCAF de Cruseilles sont déclinés ainsi :

**Objectif 1 – Améliorer et pérenniser les structures d'exploitations agricoles**

Le réaménagement parcellaire devra faire en sorte de :

- Diminuer le nombre de parcelles par compte de propriété
- Regrouper les parcelles d'un même propriétaire
- Supprimer les parcelles enclavées en rendant l'ensemble des parcelles accessibles et en améliorant les chemins d'exploitation
- Rassembler les parcelles d'un même exploitant d'un seul côté de l'autoroute
- Rapprocher les îlots d'exploitation du siège

Les travaux connexes devront permettre de rendre l'ensemble des parcelles accessibles et d'améliorer les déplacements agricoles notamment les chemins d'exploitation.

**Objectif 2 – Un projet intégrant la préservation de la ressource en eau et des milieux aquatiques**

En adaptant le projet au droit des captages AEP afin d'assurer la préservation de la ressource en eau sous-jacente et d'éviter les risques de pollution et d'interférences.

En améliorant l'écoulement et l'épuration des eaux de ruissellement en évitant par exemple l'artificialisation et la création de nouvelles surfaces imperméabilisées.

En préservant et restaurant les cours d'eau, ripisylves et zones humides afin de lutter contre l'érosion des sols, le ralentissement des ruissellements, l'épuration des eaux, le stockage de l'eau dans les nappes phréatiques et soutien des débits des cours d'eau, et la qualité paysagère, et ce en application des réglementations sur l'eau.

En veillant à la mise en place de mesures préventives en cas de travaux au droit ou à proximité des cours d'eau.

En tendant vers une réduction de la dispersion d'intrants chimiques (pesticides, fongicides, désherbants) dans une logique de développement durable, en évitant les modifications parcellaires des cultures qui en utilisent, et en appliquant des zones tampon de 5,0m minimum le long des cours d'eau.

## RESUME NON TECHNIQUE

### Objectif 3 – Des travaux connexes adaptés aux risques naturels

Lors de la réalisation du projet d'AFAFE, les propriétaires devront avoir à disposition le règlement du **Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles (PPRNp)** approuvé en 2008 auquel est soumis la commune de Cruseilles, et la cartographie des risques naturels afin de pouvoir appliquer les différents règlements à leurs parcelles.

Ainsi dans les zones exposées à un risque fort, il conviendra de proscrire strictement toute nouvelle installation, construction, remblai, terrassement, et imperméabilisation. Il s'agit de zones concernées par les risques suivants : torrentiel, glissement de terrain, ravinement, chutes de pierres et avalanche.

### Objectif 4 – Protéger les milieux naturels

En assurant le maintien et la restauration des milieux boisés et humides et notamment les ripisylves ;

En encourageant la création de nouvelles haies en essences locales et en protégeant le réseau existant, en maintenant les arbres isolés ;

En maintenant en l'état les mares et plans d'eau : Aucun drainage ni comblement ne devra y être effectué au droit des milieux humides ;

En maintenant les connexions entre les fossés et éviter le curage de ces derniers en période de reproduction des amphibiens (septembre à mars).

### Objectif 5 – Préserver et mettre en valeur le patrimoine culturel et paysager

Le paysage est un élément clé de la qualité de vie des habitants d'un territoire. Il joue un rôle majeur dans l'épanouissement des habitants et fait l'objet d'attractivité. A l'échelle nationale, le paysage représente, un emblème de la France et l'entité de chaque territoire.

A ce titre, il est essentiel de conserver le paysage au droit du périmètre d'AFAFE caractérisé comme hétérogène alternant milieux ouverts et fermés (rôle paysager et écologique non négligeable).

Il devra également tenir compte de la présence de certaines parcelles inscrites dans des zones à contraintes urbanistiques et à servitudes d'utilité publiques, qui impliquent des restrictions potentiellement importantes pour les futurs propriétaires.

Il devra également veiller à la préservation de l'espace naturel du site touristique du Pont de la Caille ainsi qu'à la préservation des bâtisses vernaculaires.

Étude d'Aménagement Foncier



RESUME NON TECHNIQUE

Cartographie synthétique



- Légende**
- Limites communales
  - Objectif 1.1 - Améliorer et entretenir les structures existantes agricoles
  - Objectif 1.2 - Améliorer et entretenir les structures existantes agricoles
  - Objectif 1.3 - Assurer le débouchement des parcelles
  - Objectif 2.1 - Préserver et restaurer les zones d'eau et des milieux aquatiques
  - Objectif 2.2 - Préserver et restaurer les zones d'eau et des milieux aquatiques
  - Objectif 3.1 - Éviter tout travail aux abords des cours d'eau référencés police de l'eau
  - Objectif 3.2 - Protéger les zones humides existantes
  - Objectif 3.3 - Des travaux adaptés aux risques naturels
  - Objectif 3.4 - Éviter tout nouvel aménagement dans les zones à enjeux forts identifiés par le PPRN
  - Objectif 4.1 - Protéger les milieux naturels
  - Objectif 4.2 - Protéger le réseau existant de haies
  - Assurer le maintien des milieux boisés
  - Objectif 5.1 - Préserver et mettre en valeur le patrimoine culturel et paysager
  - Protéger les biens d'intérêt patrimonial et architectural
  - Objectif 5.2 - Protéger tout nouvel aménagement en zone CAP
  - Objectif 5.3 - Protéger tout nouvel aménagement en zone STECAL N° 1 à 6
  - Objectif 5.4 - Éviter tout nouvel aménagement en zone non assainie et non syvendi
  - Objectif 5.5 - Protéger les éléments du patrimoine (Pont de la Collie)
  - Maintenir le paysage au droit des périmètres de protection des monuments historiques

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DE LA COMMISSION COMMUNALE D'AMENAGEMENT FONCIER  
DE CRUSEILLES**

**Séance du 29 mars 2024**

Le secrétariat de séance est assuré par M. Gilles DA SILVA, agent du service Agriculture et Forêt du Conseil départemental de la Haute-Savoie.  
Le groupement de bureaux d'études est représenté par M. Thierry TACCARD et Mme Marlène ROCHE pour le cabinet GEOFIT.

Monsieur le Président ouvre la séance à 9 h 55 et remercie les membres de la CCAF pour leur présence ce jour. Il constate, après appel, que la CCAF de Cruseilles remplit les conditions requises pour délibérer valablement, conformément à l'article R.121-4 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

Il précise que les personnes suppléantes présentes dans la salle, en même temps que leur titulaire, ne prendront pas part aux votes.

M. Le Président procède à la lecture de l'ordre du jour diffusé sur les convocations.

**ORDRE DU JOUR :**

1. Analyse des observations consécutives à l'enquête publique sur le principe et les conditions de réalisation de l'aménagement foncier ;
2. Proposition définitive de mode d'aménagement, de périmètre et des prescriptions que devront respecter le plan et les travaux connexes ;
3. Points divers et suites de la procédure.

M. DA SILVA rappelle que, lors de sa séance du 12 octobre 2021, la CCAF a décidé de relancer la procédure d'aménagement foncier rural. A sa demande, le Conseil départemental a confié la mise en œuvre d'une étude préalable d'aménagement au groupement de bureaux d'études GEOFIT et CEREG. Les résultats de cette étude ont été rendus publics lors de la séance du 23 mars 2023 de la CCAF de Cruseilles.

A l'issue de cette réunion, la Commission Communale d'Aménagement Foncier de Cruseilles s'est notamment prononcée en faveur :

- d'un aménagement foncier rural ;
- sur le mode d'un aménagement foncier agricole forestier et environnemental en exclusion d'emprise ;
- sur un périmètre de 932 hectares ;
- sur les prescriptions, sous forme d'un COAD (contrat d'objectifs pour un aménagement durable) en 5 axes, que devront respecter le plan du nouveau parcellaire et les travaux connexes ;

et cela en réparation des dommages causés par la construction de l'autoroute A41-Nord au parcellaire agricole, conformément au Décret du 3 mai 1995 déclarant d'utilité publique les travaux de construction de la section Saint-Julien-en-Genevois/Villy-le-Pelloux de l'autoroute A41 et au Décret de prorogation du 3 mai 2000.

La CCAF a décidé de soumettre ce projet au Conseil départemental pour mise à enquête publique.

Le Département a délibéré en cette faveur le 26 juin 2023. Il a saisi le Tribunal Administratif de Grenoble pour désignation d'un commissaire-enquêteur par courrier du 2 août 2023.

Après mise en œuvre de la procédure de publicité liée à cette enquête publique, celle-ci a été menée du 6 novembre 2023 au 7 décembre 2023, sous la conduite de M. André PENET. 904 propriétaires ont été contactés individuellement, et 122 contributions enregistrées sur les registres en ligne ou physique en Mairie de Cruseilles, notamment au cours des 4 permanences assurées par le commissaire-enquêteur.

Par ailleurs, aucun courrier ne faisant état de contestations judiciaires n'a été reçu. En revanche, quelques courriers faisant référence à des contentieux administratifs ouverts, liés aux modifications récentes de classement au PLU, ont été réceptionnés. Il convient à ce titre de rappeler que la procédure de révision du PLU et celle de l'aménagement foncier rural sont totalement disjointes.



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DE LA COMMISSION COMMUNALE D'AMENAGEMENT FONCIER  
DE CRUSEILLES**

**Séance du 29 mars 2024**

La Commission Communale d'Aménagement Foncier de Cruseilles s'est réunie le 29 mars 2024 en Mairie de Cruseilles, sous la Présidence de Monsieur Jean-François DUBOSSON,

Sur convocation de celui-ci,

**Etaient présents :**

- M. Jean-François DUBOSSON, Président de la Commission Communale d'Aménagement Foncier de Cruseilles,
- Mme Sylvie MERMILLOD, Maire de Cruseilles
- M. Nathan JACQUET, Conseiller municipal
- M. Mikaël HERVE, propriétaire
- M. Cédric DECHOSAL, propriétaire
- M. Didier BUNAZ, propriétaire (suppléant de M Stéphane BOUCHET)
- Mme Célia JACQUET, exploitante
- M. Pascal COLOMB, exploitant
- M. Jean-Marc NICOLLIN, membre exploitant suppléant (suppléant de M Didier BOUCHET)
- M. Bernard NICOLLIN, personne qualifiée en matière de faune, de flore et de protection de la nature et des paysages ; titulaire
- M. Pierre REBELLE, personne qualifiée en matière de faune, de flore et de protection de la nature et des paysages ; titulaire
- M. Pierre-Baptiste HUMBERT, personne qualifiée en matière de faune, de flore et de protection de la nature et des paysages (suppléant de M Philippe AILLOUD)
- M. Pascal REYNAUD, chef du service agriculture et forêt, Conseil départemental de la Haute-Savoie
- M. David RATSIMBA, Conseiller départemental du canton de la Roche-sur-Foron

**Etaient excusés :**

- M. Claude ANTONIELLO, Conseiller municipal suppléant
- M. Stéphane BOUCHET, propriétaire
- M. Jean-Noël HUMBERT, propriétaire
- M. Didier BOUCHET, exploitant
- M. Philippe AILLOUD, personne qualifiée
- M. José SOS MONTALBO, personne qualifiée
- Mme Isabelle PAGE, chef du service contentieux et conseil juridique, Conseil départemental de la Haute-Savoie
- M. Bruno GRAND, directeur, direction animation territoriale et développement durable, Conseil départemental de la Haute-Savoie
- Mme Evelyne CHEUZEVILLE, service contentieux et conseil juridique, Conseil départemental de la Haute-Savoie
- Mme Catherine PELLECUER, représentante des Finances Publiques
- Mme Alexandra DUTHU, représentante de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité
- Mme Christelle PETEX-LEVET, Conseillère départementale du Canton de la Roche-sur-Foron

**Etait invité et n'a pas pris part au vote :**

- M. François MARIE, Président suppléant de la Commission Communale d'Aménagement Foncier de Cruseilles
- M. Patrice CLAVILLIER, Conseiller municipal, suppléant
- M. Eric DECARROUX, membre exploitant suppléant

**Etaient invités et excusés :**

- M. Alexandre CLAUDE, société ADELAC
- Mme Violaine CHANLIAUD, société ADELAC
- M. Florent GODET, représentant de la Direction Départementale des Territoires
- M. David AUBIN, Chambre d'Agriculture Savoie Mont Blanc – Service Aménagement
- Mme Lucille MOUCHET représentant de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité.

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DE LA COMMISSION COMMUNALE D'AMENAGEMENT FONCIER  
DE CRUSEILLES**

**Séance du 29 mars 2024**

Le commissaire-enquêteur a remis rapport et conclusions motivées en fin d'année 2023. Celui-ci a émis un avis favorable et sans réserve au projet soumis à l'enquête, avec les recommandations suivantes :

- il incombe à la CCAF de se prononcer sur les observations et notamment les demandes d'exclusion du périmètre ;
- le commissaire-enquêteur dit que les refus d'exclusion du périmètre ne doivent pas être de nature à porter atteinte aux intérêts des propriétaires ;
- il rappelle le concept d'intérêt général qui s'attache au projet d'AFAGE et demande qu'il soit expliqué et justifié pour limiter les recours contentieux. Notamment, les exclusions du périmètre ne doivent pas être de nature à compromettre la réalisation des travaux connexes ;
- il reconnaît qu'il importe que le périmètre soit suffisamment étendu pour permettre de lisser l'impact de l'A41 Nord sur le territoire et que le périmètre soit suffisamment homogène ;
- il recommande d'exclure du périmètre parcelles boisées et jardins, sans plus de justifications.

Enfin, au retour de ce rapport, l'avis des communes sensibles a été sollicité en date du 5 janvier 2024. A ce jour seule la commune de Croisy a délibéré, approuvant le projet soumis à Enquête Publique. Silence valant accord au bout d'un mois (art. R.121-21-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime), l'avis des autres communes sensibles est également réputé favorable à ce jour.

**1. Analyse des observations consécutives à l'enquête publique sur le principe et les conditions de réalisation de l'aménagement foncier :**

La parole est donnée à M. TACCARD et Mme ROCHE pour la présentation des résultats de l'enquête publique et des analyses et préconisations émises par le bureau d'études.

Il est présenté une carte générale des observations nécessitant un positionnement de la CCAF. Ces observations ont été présentées selon une typologie, par souci d'équité quant aux réponses à apporter. Toutes les observations ont été analysées individuellement.

**Demandes d'exclusions du périmètre de Parcelles bâties et jardins.**

Il est rappelé que les hameaux ont été conservés à l'intérieur du périmètre d'aménagement foncier par souci de cohérence d'un point de vue agricole, paysager et en termes d'aménagement, et également pour éviter un mitage du périmètre. En effet, un mitage pourrait bloquer d'éventuelles modifications de limites de parcelles, ou l'exécution de travaux connexes dans les phases suivantes.

Il convient de rappeler que les propriétaires de ces parcelles sont protégés par le Code Rural et notamment ses articles L.123-2 et L.123-3. En effet, à ce titre, les parcelles bâties ainsi que leurs dépendances indispensables et immédiates sont réattribuées d'office à leur propriétaire et sans modifications de limites, sauf accord exprès de leur propriétaire. Les parcelles bâties ne peuvent donc pas être échangées, ni modifiées.

Ainsi, au vu des dispositions législatives et réglementaires précédemment mentionnées, protectrices envers les propriétaires, la CCAF se prononce pour le maintien dans le périmètre d'AFAGE des parcelles concernées par des demandes d'exclusion au vu de leur caractère bâti ou de jardins attenants à des parcelles bâties. Ces demandes d'exclusion relèvent en effet d'un intérêt particulier et nuiraient à la cohérence de l'aménagement d'un point de vue agricole et paysager.

Les parcelles OD 3743 (observation n°5), OC 2613/OC 2248/OC 2250 (observations 73 et 104), et par soucis de cohérence, les parcelles OC 2612/OC 2244/OC 2245 sont néanmoins identifiées par la CCAF comme des cas particuliers liés à des problématiques de morcellement extrême du cadastre qu'il conviendrait de retirer du périmètre. En effet, ces parcelles étant situées en marge du périmètre, et l'impact de leur retrait paraît nul pour la poursuite de la procédure. Ces parcelles sont constitutives de jardins de convenance morcelés attenants à des maisons. Les documents d'arpentage nécessaires à une éventuelle simplification du parcellaire resteront dès lors à la charge des propriétaires. Ces 7 parcelles représentent un total de 648 m<sup>2</sup> (soit une moyenne de 92m<sup>2</sup> environ).

**Le maintien dans le périmètre d'AFAGE de l'ensemble des parcelles concernées par des problématiques de bâti ou de présence en zone U du PLU, à l'exception des parcelles OD3743,**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DE LA COMMISSION COMMUNALE D'AMENAGEMENT FONCIER  
DE CRUSEILLES**

**Séance du 29 mars 2024**

**0C2612, 0C 2613, 0C2244, 0C2245, 0C 2248, 0C2250, est adopté à l'unanimité des 14 membres présents ou représentés, par vote à main levée.**

**Les parcelles 0D3743, 0C2612, 0C 2613, 0C2244, 0C2245, 0C 2248, 0C2250 sont donc retirées du périmètre d'aménagement foncier.**

Demands d'exclusions du périmètre pour cause de proximité avec l'urbanisation.

La CCAF, à l'unanimité des votants se prononce pour la conservation des parcelles au sein du périmètre, ces demandes relevant d'un intérêt particulier. Les parcelles concernées revêtent un caractère agricole. Il est donc nécessaire de les prendre en compte à l'aune de l'intérêt général suscité par cette opération.

Concernant l'observation n°46, il est proposé par des membres de la CCAF d'exclure les 2 parcelles 0D3744 et 0D2788 (pour un total de 5 244 m<sup>2</sup>) concernées par les dents creuses du secteur et par souci de cohérence du périmètre lié au retrait de la parcelle 0D3743 décidé ci-dessus.

**Le maintien de l'ensemble des parcelles concernées par des problématiques de proximité avec l'urbanisation, à l'exception des parcelles 0D3744 et 0D2788, est adopté à l'unanimité des 14 membres présents ou représentés, par vote à main levée.**

**Les parcelles 0D3744 et 0D2788 sont donc retirées du périmètre d'aménagement foncier.**

Demands d'exclusions du périmètre pour cause de périmètre jugé trop étendu ou d'éloignement de l'autoroute.

M. Taccard rappelle que le périmètre est défini par une large étude du territoire, reposant sur des critères établis et vérifiés. Les résultats de l'étude ont été validés par la CCAF. L'étude a abouti à la définition du périmètre proposé en enquête publique afin notamment d'inclure l'ensemble des comptes de propriétés et les exploitations concernées par une rupture de continuité liée à la construction de l'autoroute, il rappelle qu'il convient également d'avoir un périmètre suffisamment large pour permettre des réorganisations parcellaires pertinentes. Enfin, il rappelle que le ratio entre l'emprise de l'ouvrage concerné par la nécessité de réparation et le périmètre est cohérent. Ces ratios sont ordinairement de l'ordre de 14 à 16 fois l'emprise de l'ouvrage, pour un AFAFE en exclusion d'emprise. Cela représente un périmètre projeté de l'ordre de 825 à 945 ha, en cohérence avec le périmètre proposé de 931 ha.

La CCAF, après en avoir débattu, estime que compte tenu de l'absence de raisons valables justifiant une ou plusieurs exclusions du périmètre selon ces arguments relevant d'intérêts individuels et d'appréciations subjectives, il convient de conserver l'ensemble de ces parcelles dans le périmètre projeté.

**Le maintien de l'ensemble des parcelles concernées par des observations liées au périmètre jugé trop étendu ou à des problématiques d'éloignement de l'autoroute est adopté à l'unanimité des 14 membres présents ou représentés, par vote à main levée.**

Demands d'exclusions du périmètre pour cause d'attachement sentimental particulier.

La CCAF se prononce pour le maintien des parcelles concernées dans le périmètre, ces demandes faisant état d'intérêts particuliers. Le géomètre, en phase opérationnelle, essaiera toutefois de tenir compte au mieux des demandes individuelles lors des phases d'avant-projet et projet, sans perdre de vue l'intérêt général attaché à la procédure d'AFAFE.

**Le maintien dans le périmètre d'AFAFE de l'ensemble des parcelles concernées par des observations liées à un attachement sentimental particulier est adopté à 13 voix pour et 1 abstention.**

Demands d'exclusion du périmètre du fait de la proximité des parcelles au siège d'exploitation actuel ou futur.

Les deux observations concernées font état d'exploitations très regroupées autour de leur siège. M. Taccard rappelle que les parcelles réattribuées ne pourront pas être plus éloignées du centre d'exploitation que les parcelles d'apport. Les propriétaires concernés pourront donc bénéficier de

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DE LA COMMISSION COMMUNALE D'AMENAGEMENT FONCIER  
DE CRUSEILLES**

**Séance du 29 mars 2024**

l'aménagement foncier en regroupant encore davantage de parcelles autour du centre d'exploitation ou des parcelles exploitées d'une part, et d'aménagements d'intérêt général d'autre part.

M. Nicollin fait remarquer que, au-delà des sièges d'exploitation existant, il convient de ne pas démembrer des parcelles agricoles groupées autour de bâtiments à potentiel agricole même s'il ne s'agit pas de l'usage actuel.

La CCAF propose de maintenir ces parcelles dans le périmètre pour conserver la cohérence globale du périmètre d'un point de vue agricole, paysager et en termes d'aménagement.

**Le maintien dans le périmètre d'AFAFE de l'ensemble des parcelles concernées par des observations liées à la proximité actuelle des parcelles du siège d'exploitation est adopté à l'unanimité des 14 membres présents ou représentés**

Demandes d'exclusion au motif de la proximité avec l'urbanisation, d'un récent déclassement au PLU et du dépôt préalable de demandes d'autorisations d'urbaniser

Plusieurs observations se retrouvent dans une classe spécifique répondant à 3 critères simultanés :

- les parcelles concernées sont situées en marge du périmètre et limitrophes de la zone U du PLU ;
- elles ont été récemment déclassées au PLU de zone U à zone A ;
- et elles faisaient l'objet, avant déclassement, de procédures d'urbanisme (certificat d'urbanisme, permis construire, OAP).

Sont ainsi concernées les parcelles incluses dans l'ex-OAP2 (orientation d'aménagement et de programmation) du lieu-dit les Fourches, soit les parcelles 0C1642, 0C2064, 0C2065, 0C2066, 0C3316 pour un total de 16 175m<sup>2</sup>. La CCAF estime que le fait d'exclure ces parcelles n'entrave pas la possibilité de réorganisation agricole du secteur. De plus, ces propriétaires ne disposent pas d'autres parcelles d'apport (ce sont des comptes monoparcélaires). L'enjeu de conserver ces parcelles au sein du périmètre est ainsi très marginal.

Il est réalisé 2 votes sur ces parcelles :

- **le retrait du périmètre de la parcelle 0C3316 est voté à 12 voix pour et 2 abstentions ;**
- **le retrait du périmètre des parcelles 0C1642, 0C2064, 0C2065, 0C2066, est voté à l'unanimité des 14 membres présents ou représentés.**

Par ailleurs, la parcelle 0C229 pour une contenance de 1 980 m<sup>2</sup> au lieu-dit « Le Clus » fait l'objet d'un permis de construire à jour et la parcelle est nouvellement bâtie (travaux en cours). Cette parcelle étant en marge du périmètre, la CCAF propose de l'exclure. Le Président de la CCAF procède au vote :

- **le retrait du périmètre de la parcelle 0C229 est voté à l'unanimité des 14 membres présents ou représentés.**

Dans un souci de cohérence avec les précédents cas votés, il est présenté la situation des parcelles 0C2180 et 0C2181 au lieu-dit « le Clus » d'une contenance totale de 3 761 m<sup>2</sup>, attenantes à la parcelle 0C229 exclue ci-dessus. Ces parcelles ont fait l'objet par le passé de certificat d'urbanisme. La dernière demande a fait l'objet d'un refus. Pour autant, ces parcelles se situent de facto en marge du périmètre, ont été récemment déclassées et faisaient l'objet précédemment d'autorisations d'urbanisme. Il est proposé par souci d'équité de procéder à leur exclusion également. Après débat et en l'absence de consensus, le Président de la CCAF propose ce cas au vote.

- **le retrait du périmètre des parcelles 0C2180 et 0C2181 est voté à 7 voix pour et 7 abstentions, la voix du Président étant prépondérante en cas d'égalité en application de l'art. R.121-4 du Code rural et de la pêche maritime.**

Demandes d'exclusion du périmètre en l'absence de justification

Un certain nombre d'observations font état d'une simple volonté de sortir du périmètre tout ou partie des parcelles détenues. D'autres relèvent d'une opposition de principe au projet d'aménagement foncier sans plus de justifications. La CCAF estime que ces observations relèvent de la défense d'intérêts particuliers et que la cohérence du périmètre doit être privilégiée.

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DE LA COMMISSION COMMUNALE D'AMENAGEMENT FONCIER  
DE CRUSEILLES**

Séance du 29 mars 2024

**Le maintien dans le périmètre d'AFAGE de l'ensemble des parcelles concernées par les demandes d'exclusion du périmètre en l'absence de justification est adopté à l'unanimité des 14 membres présents ou représentés.**

Observations concernant le COAD (contrat d'objectifs pour un aménagement durable).

Certaines observations relèvent d'un manque de compréhension des enjeux de protection inscrit au COAD, ou plus simplement de l'absence de prise en compte de ce document.

Plusieurs observations font état d'une opposition de principe au projet au motif que celui-ci pourrait porter atteinte aux haies présentes sur le périmètre. Or, la protection des haies, des zones humides et cours d'eau en particulier fait bien partie de ce document soumis également à enquête publique et dont le contenu était consultable.

Par ailleurs, au sujet de l'observation n°111, l'étude environnementale n'a pas répertorié la présence d'espèces protégées dans le secteur du Bois de Ronzier. La CCAF prend note de cette observation qui sera transmise au géomètre et au bureau d'étude d'impact afin qu'une vigilance accrue soit adoptée dans le projet concernant ce secteur.

**2. Proposition définitive de mode d'aménagement foncier, de périmètre et des prescriptions que devront respecter le plan et les travaux connexes.**

A la suite des débats et votes concernant l'analyse des observations consécutives à l'enquête publique sur le principe et les conditions de réalisation de l'aménagement foncier, M. le Président sournet au vote de la CCAF la proposition définitive de périmètre, soit le périmètre soumis à enquête publique, duquel il aura été retiré :

- les parcelles 0D3743, 0C2612, 0C 2613, 0C2244, 0C2245, 0C 2248, 0C2250 pour un total de 648 m<sup>2</sup>
- les parcelles 0D3744 et 0D2788 pour un total de 5 244 m<sup>2</sup>
- les parcelles 0C1642, 0C2064, 0C2065, 0C2066, 0C3316 pour un total de 16 175m<sup>2</sup>
- les parcelles 0C229, 0C2180 et 0C2181 pour un total de 5 741 m<sup>2</sup>

Le président propose un vote à bulletin secret.

**La question posée est « êtes-vous favorable au projet de périmètre modifié ce jour, suite à l'analyse des observations consécutives à l'enquête publique sur le principe et les conditions de réalisation de l'aménagement foncier ? »**

**Nombre de votants : 14**

**Se sont prononcés favorablement : 14**

**Se sont prononcés défavorablement : 00**

**Se sont abstenus : 00**

**La Commission Communale d'Aménagement Foncier de Cruseilles valide donc à l'unanimité le périmètre d'aménagement foncier modifié ce jour, suite à l'analyse des observations consécutives à l'enquête publique sur le principe et les conditions de réalisation de l'aménagement foncier.**

Considérant l'unanimité enregistrée sur le précédent vote, M. le Président propose un vote à main levée sur la poursuite de la procédure selon les modalités et modifications du projet soumis à enquête publique enregistrées ce jour.

**La question posée est « êtes-vous favorable à la poursuite de la procédure d'aménagement foncier rural ? »**

**Nombre de votants : 14**

**Se sont prononcés favorablement : 14**

**Se sont prononcés défavorablement : 00**

**Se sont abstenus : 00**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DE LA COMMISSION COMMUNALE D'AMENAGEMENT FONCIER  
DE CRUSEILLES**

Séance du 29 mars 2023

**La Commission Communale d'Aménagement Foncier de Cruseilles valide donc à l'unanimité la poursuite de la procédure d'aménagement foncier suite aux modifications du projet enregistrées ce jour.**

### **3. Points divers**

#### **3.1 Secrétariat de la CCAF**

M. REYNAUD informe la CCAF que conformément à l'Art R.121-4 du Code rural et de la Pêche Maritime, le secrétariat de la CCAF est assuré par un agent des services du Conseil départemental.

M. Gilles DA SILVA assurait jusqu'alors cette fonction en remplacement de Mme Magalie DUCRET. M. le Président propose de le désigner secrétaire de la CCAF officiellement.

#### **3.2 Modifications de la composition de la CCAF**

M. DA SILVA informe les membres de la CCAF de modifications à venir concernant sa composition :

- l'information est parvenue au secrétariat du décès de M. Yves DABRY de l'association France Nature Environnement, membre suppléant du Collège des personnes qualifiées en matière de faune, de flore et de protection de la nature et des paysages. Le Conseil départemental lancera prochainement les procédures et consultations nécessaires à la nomination d'un membre au poste occupé par M DABRY jusqu'alors ;

- l'information d'un changement d'organigramme au sein de la Direction Générale des Finances Publiques est également parvenue au secrétariat. Il sera nécessaire de régulariser la composition de la Commission.

#### **3.3 Suites de la procédure**

M. DA SILVA informe la CCAF de la suite de la procédure :

- délibération de la Commune de Cruseilles pour avis sur l'ensemble du projet et au vu des modifications apportées ce jour.

- l'ensemble des avis (délibération du Conseil départemental, rapport d'enquête publique, présent avis de la CCAF, délibération de la Commune de Cruseilles, et enfin délibération des communes sensibles) est ensuite porté à la connaissance de M. le Préfet par le Président du Département.

A cette occasion, il sera demandé également la prise d'un arrêté préfectoral fixant les prescriptions environnementales qui devront être suivies jusqu'à livraison des travaux connexes. Il sera sollicité également la prorogation de l'arrêté de permission de pénétration sur les propriétés privées dans le cadre de l'étude parcellaire.

- le Président du Département pourra alors prendre les arrêtés fixant la liste des travaux soumis à autorisation et l'arrêté ordonnant le démarrage des opérations.

- une procédure de marché public pour la désignation d'un géomètre sera également mise en œuvre avec pour objectif à ce jour une désignation avant fin 2024.

- dès notification du marché à l'entreprise attributaire, il faudra compter a minima un an de travail sur le classement des terres et la fourniture d'un avant-projet.

- la prochaine CCAF pour présenter le géomètre qui sera désigné et expliquer la suite de la procédure pourrait avoir lieu fin 2024, début 2025.

- la Commune de Cruseilles souhaite qu'une réunion publique soit organisée dans une optique de sensibilisation et d'explication de la procédure auprès des propriétaires. Une date sera définie pour le mois de mai 2024 avec les acteurs concernés.

**Monsieur le Président,**

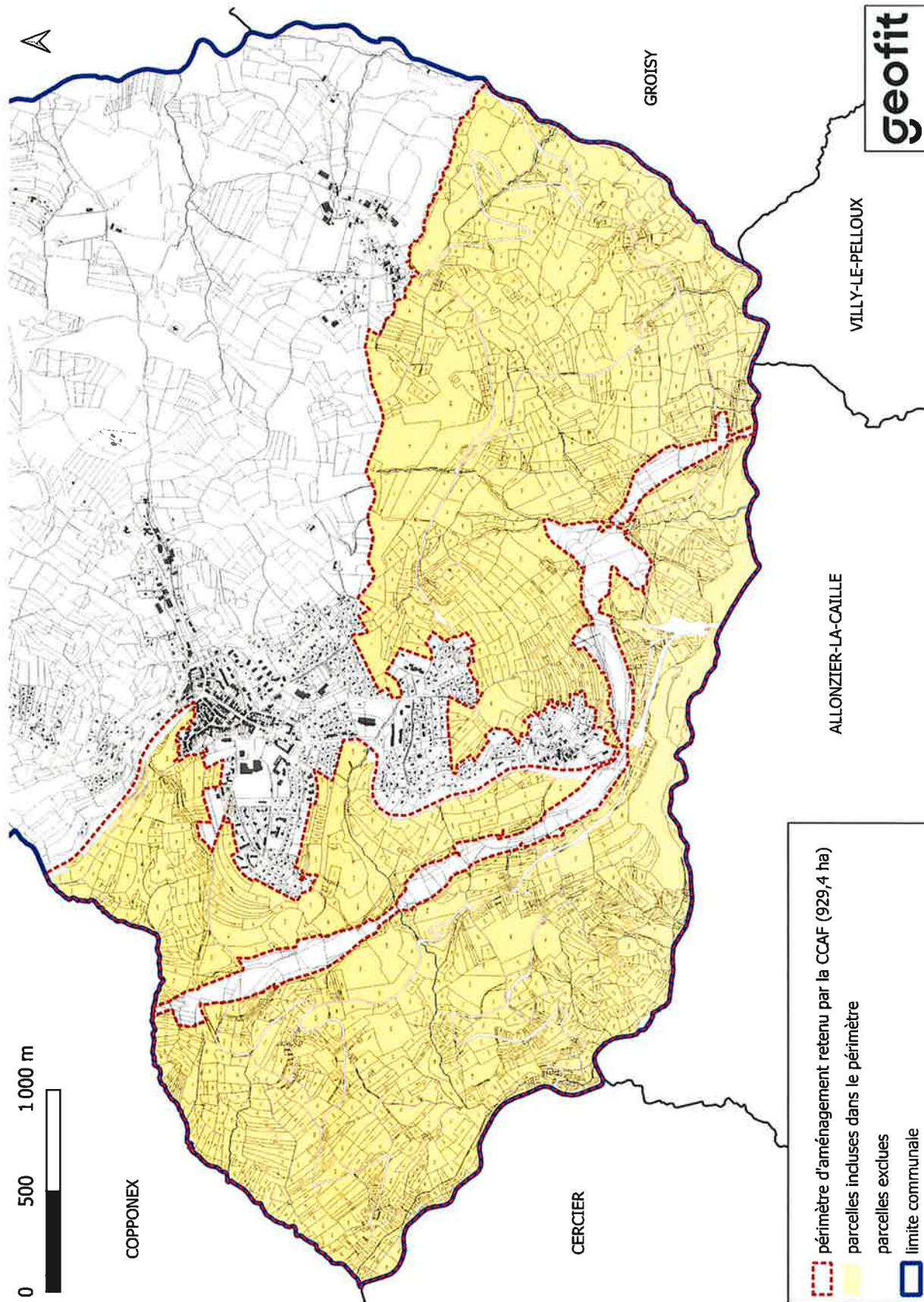


**Jean-François DUBOSSON**

**Le secrétaire de séance,**



**Gilles DA SILVA**





DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE  
ARRONDISSEMENT DE SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS  
CANTON DE LA ROCHE SUR FORON  
REPUBLIQUE FRANCAISE

DEL n°- 2024/49

**MAIRIE DE CRUSEILLES**



**EXTRAIT**

**DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL  
SEANCE DU 4 JUN 2024**

L'an deux mil vingt-quatre, le quatre du mois de juin, le conseil municipal de la commune de CRUSEILLES, dûment convoqué, s'est réuni dans la salle consulaire de la mairie de Cruseilles, sous la présidence de Madame Sylvie MERMILLOD, maire de cette commune.

Date de la convocation du Conseil Municipal : le mercredi 29 mai 2024.

**Présents : 17**

Sylvie MERMILLOD, Claude ANTONIELLO, Stéphanie SALLAZ-HINDLE, Robert AMAUDRY, Patrice CLAVILIER, Chrystel BUFFARD, Jean PALLUD, Neila ROBBAZ, Sonia EICHLER, Gaël HACKIERE, Nathan JACQUET, Sylvie RAHON-BISCHLER, Robert PAPES, Alexandra MEYER, Bernard DESBIOLLES, Jérôme JONFAL, Lionel DUNAND.

**Représentés : 7**

Valérie PERAY, Anne BARRAUD, Nathalie BRUGUIERE, Charline BUFFARD, Louis JACQUEMOUD, Solange PAIREL, Daniel FOURRIER.

**Absents : 3**

Alex CHASSAING, Jean -Paul VASARINO, Marylou BOUCHET.

**Quorum : 14**

Monsieur Lionel DUNAND a été désigné secrétaire de séance.

---

Nombre de Conseillers en exercice :	27
Présents :	17
Représentés :	7
Absents :	3
VOTE : Votants	24
Abstentions :	4
Suffrages exprimés :	20
Pour :	20

**OBJET : CONCLUSION D'UN BAIL COMMERCIAL AVEC LA SARL L'ANCOLIE ET  
FIXATION DES LOYERS DANS LE CADRE DUDIT BAIL COMMERCIAL**



Madame le Maire expose aux membres du Conseil Municipal qu'un portage foncier est en cours par l'Établissement Public Foncier de la Haute-Savoie pour l'établissement de L'ANCOLIE. Pour rappel, l'acquisition de L'ANCOLIE a été motivée par le fait de compléter la maîtrise foncière aux abords du Lac des Dronières. Aussi, un des leitmotifs de cette acquisition était d'être en mesure de maintenir une offre de restauration et d'hôtellerie qualitative pour ce site à l'attrait touristique grandissant.

Après la parution d'une annonce concernant la recherche de nouveaux gérants pour l'établissement L'ANCOLIE dans le bulletin municipal n°13 de l'automne 2023, plusieurs projets ont été reçus.

Après étude, il s'est avéré que seuls Monsieur et Madame DELETRAZ, actuels gérants de l'Arborescence, restaurant gastronomique à Cercier, étaient en capacité de répondre aux attentes de la Commune. Aussi, il a été décidé de leur attribuer l'exploitation de L'ANCOLIE.

Afin de permettre la bonne exploitation de l'établissement, ils est proposé de conclure un bail commercial avec la SARL L'ANCOLIE, Société à responsabilité limitée au capital de 2 000,00 €, dont le siège est à CRUSEILLES (74350), 175 Route du Lac, en cours d'identification au SIREN. Ladite société est représentée par Madame Jennifer KLEIN, épouse DELETRAZ et Monsieur Loïc DELETRAZ agissant en leur qualité de co-gérant.

Il est ici précisé que la Commune est autorisée à conclure directement ce type de bail en raison de l'existence d'un autre bail constitutif de droits réels, celui-ci, dans le cadre du portage foncier de L'ANCOLIE par l'Établissement Public Foncier de la Haute-Savoie ; bail approuvé par la délibération n°2024/21 du 05 mars 2024 et qui confère à la Commune tous les droits du propriétaire.

Concernant le bail commercial avec la SARL L'ANCOLIE (dénommée le preneur ci-dessous), les principaux points sont les suivants :

- Le bail permet au preneur d'en faire l'exploitation suivante :
  - o Toutes activités de restauration, brasserie, café, bar, salon de thé, traiteur, confection de plats cuisinés sous toutes ses formes à consommer sur place et ou à emporter ;
  - o Toutes prestations de parahôtellerie comprenant notamment la fourniture de petits déjeuners, le nettoyage quotidien des locaux, la fourniture de linge de maison, ainsi que toutes prestations annexes et connexes d'hébergement, de séjour et de loisirs ;
  - o La réalisation et la mise en œuvre de toutes prestations de service, étude, conseil, formation, ainsi que l'organisation d'évènements (réceptions et animations diverses), le tout se rapportant à la gastronomie et à l'œnologie.
- Le bail est conclu à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2024 jusqu'au 30 juin 2033, soit une durée de neuf ans. Il est ici à noter qu'une franchise de loyer d'un mois est accordé au preneur afin de lui permettre de réaliser les travaux utiles à son installation ; le premier loyer exigible sera donc celui du 1<sup>er</sup> août 2024.
- Le bail est consenti moyennant un loyer :
  - o pour la période correspondant aux deux premières années, un montant annuel de 90 000,00 euros HT soit 7 500,00 euros HT par mois ;
  - o et à compter de la troisième année, un montant annuel de 120 000,00 euros HT soit 10 000,00 euros HT par mois.
- Un dépôt de garantie correspondant à un mois de loyer, soit 7 500,00 euros sera demandé au preneur à la signature du bail.

Pour la complète information des membres du Conseil Municipal, l'ensemble des modalités (état des lieux, travaux, jouissance des lieux, assurance, etc.) sont explicitées dans le projet de bail commercial annexé à la présente.

Madame le Maire propose donc aux membres du Conseil Municipal de bien vouloir approuver le projet de bail commercial et bien vouloir l'autoriser à signer ledit bail ainsi que tous les documents et pièces nécessaires à la bonne exécution de la présente.

**VU** l'article L. 2122-21 du Code Général des Collectivités Territoriales relatif aux attributions exercées au nom de la commune ;

**VU** les articles L. 145-1 à L. 145-60 du Code du Commerce relatifs aux dispositions régissant les baux commerciaux ;

**VU** la délibération n°2023/84 du 28 juin 2023 concernant le portage foncier pour l'acquisition de L'Ancolie par l'Établissement Public Foncier de la Haute-Savoie ;

**VU** la délibération n°2024/21 du 05 mars 2024 concernant la signature d'un bail constitutif de droits réels dans le cadre du portage foncier de L'Ancolie par l'Établissement Public Foncier de la Haute-Savoie ;

**VU** la parution dans le bulletin municipal n°13 d'automne 2023 concernant la recherche de nouveaux gérants pour l'établissement L'ANCOLIE ;

**VU** le projet de bail commercial annexé à la présente ;

**CONSIDERANT** l'intérêt pour la Commune de conclure ce bail commercial avec la SARL L'ANCOLIE ;

**LE CONSEIL MUNICIPAL,  
Après en avoir délibéré,**

- **APPROUVE** le projet de bail commercial avec la SARL L'ANCOLIE.
- **AUTORISE** Madame le Maire à signer ledit bail ainsi que tous les documents et pièces nécessaires à la bonne exécution de la présente.
- **FIXE** les loyers comme suit :
  - o pour la période correspondant aux deux premières années, un montant annuel de 90 000,00 euros HT soit 7 500,00 euros HT par mois ;
  - o et à compter de la troisième année, un montant annuel de 120 000,00 euros HT soit 10 000,00 euros HT par mois.
- **FIXE** le montant du dépôt de garantie comme suit : égal à un mois de loyer, soit 7 500,00 euros qui sera demandé au preneur à la signature du bail.

**Pour Copie Conforme**

Signatures

Le secrétaire de séance

Lionel DUNAND



Le Maire

Sylvie MERMILLOD



Télétransmise en Sous-Préfecture le : - 6 JUIN 2024

Mise en ligne sur le site internet le : - 6 JUIN 2024

12188301  
JE/CV

**BAIL COMMERCIAL**

**Par**  
**La commune de CRUSEILLES (74350)**

**Au profit de**  
**La SARL L'ANCOLIE**

**L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,**  
**LE**  
**A CRUSEILLES (Haute-Savoie), 239 Route des Dronières, au siège**  
**de l'Office Notarial, ci-après nommé,**  
**Maître Jon ETCHARRY, Notaire soussigné associé de la Société à**  
**Responsabilité Limitée dénommée « Rodolphe MERLIN, Jon**  
**ETCHARRY, Fanny BERGUET, notaires associés », titulaire d'un Office**  
**Notarial dont le siège social est à CRUSEILLES, 239 Route des Dronières ,**  
**A reçu le présent acte contenant BAIL COMMERCIAL,**

**A LA REQUETE DE :**

**BAILLEUR**

La commune de CRUSEILLES, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de la Haute-Savoie, ayant son siège en la mairie dont l'adresse est à CRUSEILLES (74350), 35 place de la Mairie, identifiée au SIREN sous le numéro 217400969.

Habilitée aux présentes en vertu d'un acte reçu en la forme administrative par Madame le Maire de CRUSEILLES (74350), en date du 15 mars 2024 contenant bail constitutif de droits réels et en cours de publication au service de la publicité foncière d'ANNECY.

La commune de CRUSEILLES plus particulièrement représentée à l'acte par Madame Sylvie MERMILLOD, Madame le Maire en exercice de ladite commune, spécialement autorisée à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du +++ 2024, télétransmise en préfecture le +++ 2024 dont une ampliation est annexée.

**PRENEUR**

La société dénommée L'ANCOLIE, Société à responsabilité limitée au capital de 2000,00 €, dont le siège est à CRUSEILLES (74350), 175 Route du Lac, en cours d'identification au SIREN.

Cette société constituée aux termes d'un acte sous signature privée en date à ARCHAMPS (74160), du 8 avril 2024.

Représentée à l'acte par :

- Madame Jennifer **KLEIN**, épouse **DELETRAZ** et Monsieur Loïc **DELETRAZ**, demeurant ensemble à CERCIER (74350), 24 route de l'Eglise.

Agissant en leur qualité de co-gérant statutairement nommés à cette fonction pour une durée illimitée et plus spécialement habilités aux présentes en vertu de l'article 29 desdits statuts.

A cet effet il plus particulièrement est précisé que :

1°) La présente opération est réalisée au nom et pour le compte de la société en formation dans le cadre des dispositions des articles L 210-1 à L 210-9 du Code de commerce et de celles du décret numéro 67-236 du 23 mars 1967.

2°) La personne dénommée aux présentes agissant au nom de la société est habilitée à cet effet en vertu d'un mandat qui lui a été conféré par tous les membres fondateurs aux termes même des statuts. Ce mandat détermine les engagements à prendre au nom et pour le compte de la société et en précise les modalités.

3°) Un extrait des statuts relatant le mandat est annexé.

**L'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés emportera de plein droit reprise par elle des présentes qui seront alors réputées avoir été conclues dès l'origine par la société elle-même.**

**DECLARATION 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 civils et commerciaux du **PRENEUR** par suite de faillite personnelle, redressement ou liquidation 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 ET  
A LA QUALITE DES PARTIES**

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

**Concernant la société Commune de CRUSEILLES**

- Avis de situation au répertoire SIRENE

**Concernant la société L'ANCOLIE**

- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

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

#### **CONVENTION ENTRE LE BAILLEUR ET LE PROPRIETAIRE**

Aux termes d'un acte reçu en la forme administrative par Madame le Maire de CRUSEILLES (74350), en date du 15 mars 2024 en cours de publication au service de la publicité foncière d'ANNECY, contenant bail constitutif de droits réels entre :

- l'**ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LA HAUTE-SAVOIE** (abrégi EPF74), propriétaire du bien objet des présentes ;  
- et la **commune de CRUSEILLES** (74350), le **BAILLEUR** aux présentes.

Ladite commune s'est vu concédé par l'**EPF 74**, dans le cadre d'une opération de portage au sens de l'article L 300-1 du Code de l'urbanisme, pour une période de vingt ans l'ensemble des droits réels immobilier sur le **BIEN** objet des présentes, de sorte qu'elle puisse se comporter comme le propriétaire.

Par conséquent le **BAILLEUR** conclut le présent bail sans le concours de l'**EPF 74**.

D'un commun accord entre l'**EPF74** et la commune, il a été stipulé audit acte administratif ce qui suit, littéralement retranscrit :

#### **« TRAVAUX-USAGE**

*Dans l'attente de sa revente, LE PRENEUR se comporte comme le propriétaire du bien pour lequel il dispose de l'ensemble des droits réels. Il en assure la maintenance, la gestion, les charges et impôts correspondants, mais également en retire les fruits le cas échéant.*

*Il est seul responsable des démarches et autorisations qui lui incombent en vue de réaliser les projets envisagés.*

*L'usage définitif du bien devra être conforme avec la thématique pour laquelle l'EPF 74 est intervenu, à savoir « Activités économiques ».*

*LE PRENEUR assurera, sous son entière responsabilité, la maîtrise d'ouvrage des travaux qu'il décidera d'entreprendre sur le bien mis à bail.*

*Il en assurera également la maîtrise d'œuvre, lui-même ou par délégation sous couvert d'un contrat souscrit avec un organisme ou un professionnel de son choix, dûment habilité.*

*LE PRENEUR est tenu d'informer LE BAILLEUR de l'usage qu'il fera du bien (démolition, aménagement, dépôt de permis, location...) avant la date d'achèvement et de réception qui sera organisée en présence du BAILLEUR.*

*Pendant toute la durée du présent bail, LE PRENEUR prendra toutes dispositions sous son contrôle et sa responsabilité, pour se prémunir des risques liés aux travaux entrepris en conformité avec les règles applicables en la matière ».*

Aussi le **BAILLEUR** déclare avoir informé l'**EPF74** de la présente opération.

#### **DELIBERATION MUNICIPALE**

Le représentant de la commune est spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération motivée de son conseil municipal en date du +++ 2024 télétransmise à la préfecture le +++ 2024, dont une ampliation est annexée.

Il déclare :

- que la délibération a été publiée dans la huitaine sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que sur le site internet de la commune, tel que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,
- que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales n'est pas écoulé mais qu'à ce jour il n'y a eu aucune notification d'un recours devant le tribunal administratif pour acte contraire à la légalité.

**SOLIDARITE**

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

**BAIL COMMERCIAL**

Par les présentes, la **commune de CRUSEILLES** (74350), le **BAILLEUR**, loue par bail à loyer à titre commercial à la société **L'ANCOLIE**, le **PRENEUR**, qui accepte, les **BIENS** et droits immobiliers ci-après désignés.

Le **BAILLEUR** confère un bail commercial, conformément aux articles L 145-1 et suivants du Code de commerce, et des textes subséquents qui viendraient ultérieurement les modifier ou les compléter, et ce, en application de l'article L 145-1 du Code de commerce.

**IDENTIFICATION DU BIEN****DESIGNATION**

**A CRUSEILLES (HAUTE-SAVOIE) 74350, 175 Route du Lac.**

Un bâtiment à usage d'hôtel-restaurant édifié sur trois niveaux, comprenant à savoir :

- sous-sol : deux salles à manger, une cuisine professionnelle, sanitaires, réserve, cave à vin, lingerie, chaufferie ;
  - rez-de-chaussée : un accueil, deux salles de restaurant, salon, cuisine professionnelle et une chambre d'hôtel ;
  - au premier niveau : neuf chambres d'hôtel.
- Avec terrasses et terrain autour.

Figurant au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	2281	LES GORGES	00 ha 00 a 13 ca
B	2282	LES GORGES	00 ha 00 a 63 ca
B	3142	LES GORGES	00 ha 00 a 96 ca
B	3144	LES GORGES	00 ha 00 a 55 ca
B	3146	LES GORGES	00 ha 00 a 58 ca
B	3154	TROINET	00 ha 00 a 13 ca
B	3156	TROINET	00 ha 00 a 38 ca
B	3259	1050 RTE DES DRONIERES	00 ha 17 a 34 ca
B	3260	LES GORGES	00 ha 09 a 54 ca
B	3262	LES GORGES	00 ha 02 a 42 ca
B	3264	1050 RTE DES DRONIERES	00 ha 06 a 39 ca
B	3266	LES GORGES	00 ha 00 a 31 ca
B	3267	LES GORGES	00 ha 04 a 78 ca

Total surface : 00 ha 44 a 14 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

#### CONCORDANCE CADASTRALE

Afin d'établir la concordance cadastrale exacte figurant sur les titres antérieurs par rapport à la désignation cadastrale actuelle, il est établi le tableau ci-après :

Anciennes et successives références cadastrales			Référence cadastrale actuelle correspondante
B 1960			B 3142
B 2280			B 3144
B 2283			B 3146
B 2291			B 3154
2291			B 3156
B 2292			B 3262
B 2200	B 2287	B 3150	B 3259
B 2291		B 3152	B 3260
B 1959			B 3264
B 2285			B 3266
B 2290			B 3267

#### ACCES AU BIEN

Le **BAILLEUR** déclare que l'accès au **BIEN** vendu s'effectue via les parcelles cadastrées section B sous les numéros 3145, 3147, 3149, 2286 et 2288 appartenant à la commune de CRUSEILLES, jusqu'à la route des Dronières.

Le **PRENEUR** atteste avoir pu vérifier les modalités d'accès.

#### EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Fanny BERGUET notaire à CRUSEILLES le 2 octobre 2023 publié au service de la publicité foncière d'ANNECY, le 16 octobre 2023, volume 2023P, numéro 18696.

Bail constitutif de droits réels suivant acte administratif reçu par Madame le Maire de CRUSEILLES (74350), le 15 mars 2024, en cours de publication au service de la publicité foncière d'ANNECY.

#### SITUATION HYPOTHECAIRE

Un état hypothécaire délivré par le service de la publicité foncière de d'ANNECY le 24 mai 2024 ne révèle aucune inscription empêchant la réalisation des présentes.

#### DUREE

Le bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le 1er juillet 2024, pour se terminer le 30 juin 2033.

### **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 extrajudiciaire, un congé avec offre de renouvellement.

À 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 extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

À 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**

#### **SATURNISME**

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



**AMIANTE**

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<sup>er</sup> 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 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 communiquée par le bailleur.

Un état établi par le cabinet AUDITEC, 37 avenue Jean Jaurès - ZAE La Baronnie 73330 LE PONT DE BEAUVOISIN le **20 octobre 2022**, accompagné de la certification de compétence, est annexé.

**Les conclusions sont les suivantes** : « Il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante.

**2.1. Liste des matériaux ou produits contenant de l'amiante**

Il est nécessaire d'avertir de la présence d'amiante toute personne pouvant intervenir sur ou à proximité des matériaux amiantés ou de ceux les recouvrant ou les protégeant.

Selon le jugement personnel de l'opérateur de repérage :

<i>Liste B</i>			
<i>Description</i>	<i>Localisation</i>	<i>Type de recommandation</i>	<i>Recommandations*</i>
<i>Conduits de fluides (eau)/Conduits</i>	<i>Pièce préparation (Sous-sol)</i>	<i>EP</i>	<i>Evaluation périodique</i>
<i>Conduits de fluides (eau)/Conduits</i>	<i>Buanderie (Sous-sol)</i>	<i>EP</i>	<i>Evaluation périodique</i>
<i>Conduits de fluides (eau)/Conduits</i>	<i>Réserve (Sous-sol)</i>	<i>EP</i>	<i>Evaluation périodique</i>
<i>Conduits de fluides (eau)/Conduits</i>	<i>Chaufferie (Sous-sol)</i>	<i>EP</i>	<i>Evaluation périodique</i>

».

**DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

Un diagnostic établi par le cabinet AUDITEC, 37 avenue Jean Jaurès - ZAE La Baronnie 73330 LE PONT DE BEAUVOISIN, le 24 octobre 2022, est annexé.

Un diagnostic de performance énergétique doit notamment permettre d'évaluer :

- les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements,
- le bon état des systèmes de chauffage fixes et de ventilation,
- la valeur isolante du bien immobilier,
- la consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

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

**Les conclusions du diagnostic sont les suivantes :**

- **Consommation énergétique : 365 kWh/m<sup>2</sup>.an (classe E)**
- **Émissions de gaz à effet de serre : 45 kg éqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an (classe E)**
- **Numéro ADEME : 2274T2486765H**

La personne qui établit le diagnostic de performance énergétique le transmet à l'agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie selon un format standardisé par l'intermédiaire de l'application définie à l'article R 126-6 du Code de la construction et de l'habitation, en retour, elle reçoit le numéro d'identifiant du document.

**URBANISME**

**CERTIFICAT D'URBANISME**

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé a été délivré sous le numéro CU 074 096 23 X 0084, le 9 août 2023.

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

- Les dispositions d'urbanisme applicables au terrain.
- Les limitations administratives au droit de propriété affectant le terrain.
- Les équipements publics existants et prévus.
- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.
- La mention indiquant si le terrain est situé sur un site répertorié sur la carte des anciens sites industriels et activités de services mentionnée à l'article L. 125-6 du Code de l'environnement ou dans un ancien site industriel ou de service dont le service instructeur a connaissance.
- La mention indiquant si le terrain est situé sur un secteur d'information sur les sols prévu à l'article L. 125-6 du Code de l'environnement.
- La mention que le terrain peut être utilisé pour l'opération mentionnée dans la demande, ou si le terrain ne peut pas être utilisé pour l'opération envisagée, les raisons qui justifient cette impossibilité.
- La mention précisant que le terrain est situé à l'intérieur d'une zone de préemption définie par le Code de l'urbanisme.

Il est précisé que la durée de validité de ce certificat est de dix-huit mois. Par suite, les dispositions, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du certificat, à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique, ont vocation à s'appliquer à tout permis obtenu ou déclaration préalable faite à l'intérieur de cette durée de dix-huit mois.

**ZONES A ET N - REGLEMENTATION**

L'immeuble se trouve partie en zone A et partie en zone N du règlement d'urbanisme applicable en l'espèce.

**Pour la partie en zone A**

Les zones A sont en principe inconstructibles comme étant réservées aux activités agricoles ou forestières. En conséquence, seules sont admises les constructions directement liées et nécessaires aux exploitations (en ce compris les installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la

commercialisation des produits lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, ainsi que le logement des exploitants eux-mêmes), sous réserve de l'obtention des autorisations prescrites.

Toutefois, le règlement peut délimiter des secteurs dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, le règlement précise alors les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Enfin, sous certaines conditions et dans certains secteurs, des annexes aux logements existants pourront être construits.

#### **Pour la partie en zone N**

Le principe est qu'en zone N peuvent seules être admises :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière (en ce compris les installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, ainsi que le logement des exploitants eux-mêmes), sous réserve de l'obtention des autorisations prescrites,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- sous certaines conditions et dans certains secteurs, les constructions d'annexes aux logements existants.

#### **Pour les deux zones**

Le changement de destination est en principe interdit, sauf sous la double condition suivante :

- le bâtiment doit être expressément visé par une liste spéciale du Plan local d'urbanisme ;
- le changement doit être compatible avec la vocation agricole ou naturelle de la zone et ne compromet pas la qualité paysagère du site.

### **DIAGNOSTICS**

#### **DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX**

##### **Etat des risques**

Un état des risques délivré par le cabinet MEDIA IMMO le 22 mai 2024 fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé.

A cet état sont annexées :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'immeuble concerné sur le plan cadastral,
- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

Le **LOCATAIRE** déclare que ledit état lui a été remis ce jour.

Celui-ci comportait notamment un extrait du document graphique

situant le **BIEN** au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1° au 4° de l'article R 125-23 du Code de l'environnement.

**Plan de prévention des risques naturels**

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels.

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un autre plan de prévention des risques naturels.

**Plan de prévention des risques miniers**

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

**Plan de prévention des risques technologiques**

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

**Sismicité**

L'immeuble est situé dans une **zone de sismicité moyenne (4)**.

**Radon**

L'immeuble n'est pas situé dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3.

**Secteur d'information sur les sols**

Des secteurs d'information sur les sols comprenant les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement peuvent être créés conformément aux dispositions de l'article L 125.6 du Code de l'environnement.

Il n'existe pas actuellement de secteur d'information sur les sols créé par arrêté préfectoral ni projeté.

**Absence de sinistres avec indemnisation**

Le CEDANT déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

**Etat des risques de pollution des sols**

Un état des risques de pollution des sols délivré par le cabinet MEDIA IMMO le 22 mai 2024 en application des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement est annexé.

**Il en résulte que le nombre de sites BASOL et BASIAS est le suivant :**

- à moins de 200 mètres autour de l'immeuble : zéro site,
- entre 200 et 500 mètres autour de l'immeuble : zéro site.

Le nombre de sites dont la situation est inconnue est de : zéro site.

La base de données **BASOL**, développée par le Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de l'Aménagement du Territoire (MEEDDAT) - Direction Générale de la Prévention et des Risques (DGPR) recense les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (<http://basol.environnement.gouv.fr>).

La base de données **BASIAS**, développée par le Bureau des Ressources Géologiques et Minières pour le MEEDDAT, propose un inventaire des sites industriels et des activités de service, en activité ou non, susceptibles d'engendrer une pollution (<http://basias.brgm.fr>).

#### Aléa – Retrait gonflement des argiles

Le terrain est concerné par la cartographie des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols établie par les ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

La carte d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel identifie quatre catégories de zones :

- Les **zones d'exposition forte**, qui correspondent à des formations essentiellement argileuses, épaisses et continues, où les minéraux argileux gonflants sont largement majoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau très sensible au phénomène.
- Les **zones d'exposition moyenne**, qui correspondent à des formations argileuses minces ou discontinues, présentant un terme argileux non prédominant, où les minéraux argileux gonflants sont en proportion équilibrée et dont le comportement géotechnique indique un matériau moyennement sensible au phénomène.
- Les **zones d'exposition faible**, qui correspondent à des formations non argileuses mais contenant localement des passées ou des poches argileuses, où les minéraux argileux gonflants sont minoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau peu ou pas sensible au phénomène, selon l'endroit où on le mesure.
- Les territoires qui ne sont pas classés dans l'une des trois zones précédentes sont des **zones d'exposition résiduelle**, où la présence de terrain argileux n'est, en l'état des connaissances, pas identifiée.

En l'espèce le terrain se trouve dans une **zone d'aléa faible**.

Une copie de la cartographie est jointe à l'état des risques susvisé et demeuré ci-annexé.

#### CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- Un système d'information géographique (Google Earth).
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (Géorisques).
- La base de données des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'Environnement, de l'énergie et de la mer.

Une copie de ces consultations est annexée.

### **DESTINATION DES LIEUX LOUES**

Les locaux faisant l'objet du bail devront être consacrés par le preneur à l'exploitation de son activité, à savoir :

- Toutes activités de restauration, brasserie, café, bar, salon de thé, traiteur, confection de plats cuisinés sous toutes ses formes à consommer sur place et ou à emporter ;
- Toutes prestations de parahôtellerie comprenant notamment la fourniture de petits déjeuners, le nettoyage quotidien des locaux, la fourniture de linge de maison, ainsi que toutes prestations annexes et connexes d'hébergement, de séjour et de loisirs ;
- La réalisation et la mise en œuvre de toutes prestations de service, étude, conseil, formation, ainsi que l'organisation d'évènements (réceptions et animations diverses), le tout se rapportant à la gastronomie et à l'œnologie ;

Toute contravention à la présente clause entraînera, si bon semble au **BAILLEUR**, la résiliation immédiate du bail.

Le **PRENEUR** devra par ailleurs, se conformer rigoureusement aux prescriptions administratives et autres concernant l'exploitation de son activité, étant formellement entendu que l'ensemble des lieux loués forme une location considérée comme indivisible et à titre commercial pour le tout.

Le **PRENEUR** garantit le **BAILLEUR** contre toute action en réparation qui pourrait être intentée par les autres exploitants en raison du préjudice subi du fait du non-respect par le **PRENEUR** des obligations mises à sa charge par la présente clause.

### **DESPECIALISATION**

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

Toutefois, le premier locataire d'un local compris dans un ensemble constituant une unité commerciale définie par un programme de construction ne peut se prévaloir de cette faculté pendant un délai de neuf ans à compter de la date de son entrée en jouissance.

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 ou contractuelles pouvant exister.

### **CHARGES ET CONDITIONS**

**-ETAT DES LIEUX** - Les parties sont informées des dispositions de l'article L145-40-1 du Code de commerce aux termes desquelles un état des lieux doit être établi contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire lors de la prise de possession des locaux par le locataire ainsi qu'au moment de leur restitution.

Si l'état des lieux ne peut être établi contradictoirement et amiablement, il devra être établi par un commissaire de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le preneur.

Il est fait observer que le bailleur qui n'a pas fait toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne peut invoquer la présomption de l'article 1731 du Code civil aux termes duquel "s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire".

**Le BAILLEUR déclare que l'état des lieux sera dressé le 1<sup>er</sup> juillet 2024.**

- **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.

Toutes les autres réparations, grosses ou menues, seront à la seule charge du **PRENEUR**, notamment les réfections et remplacements des glaces, vitres, volets ou rideaux de fermeture. Le **PRENEUR** devra maintenir en bon état de fraîcheur les peintures intérieures et extérieures. L'entretien de la devanture et des ferrures des locaux présentement loués restera à la charge du **PRENEUR**.

Le **PRENEUR** ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués et devra prévenir sans aucun retard et par écrit, sous peine d'en être personnellement responsable, le **BAILLEUR** de toute atteinte qui serait portée à la propriété et toutes dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les lieux loués.

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.

A l'expiration du bail, le **PRENEUR** rendra le tout en bon état de réparations, d'entretien et de fonctionnement et de propreté.

Il est précisé qu'aux termes des dispositions des 1<sup>o</sup> et 2<sup>o</sup> 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<sup>o</sup>.

**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.

**Dérogation étant faite aux stipulations ci-dessus en ce qui concerne la durée des travaux d'installation du PRENEUR dans les lieux loués.**

- **AMÉNAGEMENTS.** - Le PRENEUR aura à sa charge exclusive tous les aménagements et réparations nécessités par l'exercice de son activité.

Ces aménagements ne pourront être faits qu'après avis favorable et sous la surveillance et le contrôle d'un architecte dont les honoraires seront à la charge du preneur.

**Dès à présent, le preneur peut notamment effectuer à ses frais les travaux d'aménagement et installation suivants, à savoir :**

- l'aménagement/installation d'une nouvelle cuisine et de ses équipements en ce compris les hottes ;
- travaux de peintures (en ce compris tout projet dit « artistique ») et réfection des sols ;
- travaux de plomberie (hors rénovation de la salle de bains pour passage en PMR à la charge du BAILLEUR) ;
- installation d'une pergola ;
- travaux de menuiserie ;
- installation de nouveaux dispositifs de sécurité ;
- installation de nouveaux mobiliers et équipements (cuisine, salle, hôtel, terrasse).

Le PRENEUR devra réaliser lesdits travaux d'aménagement et de finition en conformité avec les règles de l'art notamment en matière d'isolation phonique, thermique et de sécurité et avec l'ensemble des réglementations applicables (architecte, coordonnateur SPS, respect du droit du travail, etc...). Plus généralement, il devra s'assurer de la compatibilité des travaux restant à sa charge avec ceux assurés par le BAILLEUR.

A cet égard, le PRENEUR devra faire toutes diligences, effectuer toutes démarches, obtenir toutes autorisations administratives ou autres, notamment en matière d'urbanisme, et devra respecter les normes de sécurité, d'hygiène et d'isolation phonique et thermiques en vigueur, ainsi que les normes incendie, et faire intervenir les hommes de l'art nécessaires tels qu'architecte, bureau de contrôle, etc...

En particulier, il souscrira les polices d'assurances dommages au BIEN notamment au titre des travaux et aménagement qu'il réalisera ou fera réaliser, ainsi qu'une police d'assurance Responsabilité Civile de locataire.

**Il communiquera au BAILLEUR l'attestation d'assurance correspondante chaque année, à la date anniversaire du présent acte.**

- **MISES AUX NORMES.** - Par dérogation à l'article 1719 alinéa premier du Code civil, le preneur aura la charge exclusive du coût 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 personnes handicapées, d'hygiène, d'isolation phonique, ou les normes de salubrité spécifiques à son activité, sauf à tenir compte des dispositions de l'article R 145-35 du Code de commerce.



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

Le **PRENEUR** devra exécuter ces travaux dès l'entrée en vigueur d'une réglementation spécifique à son activité, sans attendre un contrôle ou injonction, de sorte que le local loué soit toujours conforme aux normes administratives attachées à celle-ci.

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** et éventuellement de la copropriété aucune démolition, aucun percement de murs ou de cloisons, ni aucun changement de distribution.

En cas d'autorisation du **BAILLEUR**, les travaux devront être effectués sous le contrôle d'un architecte dont les honoraires seront à la charge du **PRENEUR**.

En fin de bail les travaux resteront la propriété du **BAILLEUR** sans indemnité d'aucune sorte.

Il est toutefois rappelé que les équipements, matériels et installations non fixés à demeure et qui, de ce fait, ne peuvent être considérés comme immeubles par destination, resteront la propriété du **PRENEUR** et devront être enlevés par lui lors de son départ, à charge pour lui de remettre les lieux en l'état et de supprimer toute trace de leurs emplacements.

- **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**.

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.

Il est précisé que cette accession en fin de bail stipulée sans indemnité n'exclut en rien le droit du locataire évincé à demander une indemnité d'éviction à titre indemnitaire, ainsi que les frais entraînés par sa réinstallation dans un nouveau local bénéficiant d'aménagements et d'équipements similaires à celui qu'il a été contraint de quitter.

En outre, la valeur de cet avantage constitue pour le **BAILLEUR** un complément de loyer imposable au titre de l'année au cours de laquelle le bail expire ou est résilié, ce montant étant égal au surcroît de valeur vénale du bien loué.

- **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, qu'ils soient d'entretien ou 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 prévoit au cours des trois prochaines années la réalisation des travaux de réfection suivants :

- de rénovation électrique suivant devis approuvé ci-annexé dressé par la société STEFANI ELECTROTECHNIQUE, société à responsabilité limitée, immatriculée sous le numéro de SIREN 498577535, ayant son siège à VILLAZ (74370), 515 Route des Aulnes ;

- le remplacement des chauffe-eaux suivant devis approuvé ci-annexé dressé par la société FRED'EAU, entreprise unipersonnelle ayant son siège à VIRY (74580), 303 rue des entrepreneurs, immatriculée sous le numéro de SIREN 499440600 ;

- de rénovation de la salle de bains pour passage en PMR suivant devis approuvé ci-annexé dressé par la société NOUVELLE PICCHIOTTINO, société à responsabilité limitée, immatriculée sous le numéro de SIREN 482931078, ayant son siège à MEYTHET (74960), 2 rue de l'Euro.

#### **Il indique qu'il n'envisage pas d'autres travaux.**

- **JOUISSANCE DES LIEUX.** - Le **PRENEUR** devra jouir paisiblement des lieux en se conformant à leur usage, au règlement de copropriété et au règlement intérieur de l'immeuble s'il existe. Le **PRENEUR** ne fera rien 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, rien faire, ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués, ou faire supporter aux sols une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être tenu personnellement responsable de tous désordres ou accidents.

Le **PRENEUR** devra prévenir le **BAILLEUR** sans retard et par écrit, de toute atteinte qui serait portée à sa propriété et de toute dégradation et détérioration qui viendraient à être causées aux biens loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au **BAILLEUR**.

Il devra, enfin, supporter les travaux exécutés sur la voie publique.

**Conditions spéciales relatives à l'hygiène et à la réglementation existant dans le cadre de l'activité exercée au sein des locaux objet des présentes**

Le bac à graisse devra être vidangé régulièrement par le preneur.

Les justificatifs annuels d'entretien des systèmes d'extraction (hotte et fumées) et de vérification des systèmes de cuisson pour prévenir tous risques d'incendie, réalisés par des professionnels compétents en la matière, devront être fournis au bailleur par le preneur.

De même, il sera demandé chaque année au preneur de fournir au bailleur le justificatif de vérification de l'installation électrique dans l'hypothèse où le preneur employait un ou plusieurs salariés.

Il faudra également préciser que le preneur doit se conformer à la législation applicable en cas de vente d'alcool, et notamment être titulaire du permis d'exploitation et établir une déclaration en mairie au moins 15 jours avant.

**Le PRENEUR devra en outre faire un stage HACCP (normes hygiène), sauf à justifier qu'il dispose de diplômes lui permettant d'en être dispensé.**

- **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.

Le ou les établissements (hôtel-restaurant) devront être constamment ouvert sauf fermeture hebdomadaire ou pour congés ou pour permettre l'exécution de travaux.

**- ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC - INFORMATION -**

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.).

La réglementation est contenue aux articles R 164-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations, et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

Seuil d'accueil de l'ERP	Catégorie
Plus de 1500 personnes	1ère
de 701 à 1500 personnes	2ème

de 301 à 700 personnes Moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie)	3ème 4ème
Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH) pour chaque type d'établissement. Dans cette catégorie : - le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif, - les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées.	5ème

Le **PRENEUR** déclare être informé que les caractéristiques du local commercial, de ses installations et de ses dégagements, doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité.

Les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont les suivantes, outre le cas des dégagements évoqués ci-dessus :

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

Le **BAILLEUR** déclare à ce jour n'avoir pas entamé personnellement de démarches en application de la réglementation applicable aux établissements recevant du public ce dont le **PRENEUR** déclare avoir été expressément informé et vouloir en faire son affaire personnelle eu égard à l'exploitation qu'il entend faire des lieux sans qu'aucune garantie de conformité ne soit conférée par le **BAILLEUR**.

Le **BAILLEUR** précise que l'établissement dispose au rez-de-chaussée d'une chambre accessible aux personnes à mobilité réduite (PMR), ainsi que de toilettes accessible PMR.

En outre, tel qu'énoncé ci-dessus, des travaux de rénovation seront pour un passage de la salle de bains en PMR.

Le **PRENEUR** en prend acte, s'engageant à faire en sorte que les dispositions d'accessibilité des personnes handicapées soient prises en compte dans le cadre de son activité.

- **ENSEIGNES.**- Le **PRENEUR** pourra apposer sur la façade du **BIEN** 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.

Le montant du loyer du présent bail est fixé en tenant compte notamment du fait que la taxe foncière incombera au **PRENEUR**.

Dans cette hypothèse, et dans la mesure où le loyer est soumis à la taxe sur la valeur ajoutée, celle-ci sera due sur ces remboursements, considérés alors comme un "loyer supplémentaire".

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 R 145-35 3° du Code de commerce).

- **ASSURANCES.** - Le **PRENEUR** souscritra 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.

- **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 ou au bénéficiaire du transfert universel de son patrimoine professionnel.

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, pendant une durée de trois années à compter de la date de la cession ou de la sous-location et ce, exception faite si le bail est résilié avant, la solidarité ne s'appliquant alors qu'aux loyers impayés à cette date. Cependant, en vertu des dispositions de l'article L 622-15 du Code de commerce, en cas de cession du bail par le liquidateur ou l'administrateur cette clause est réputée non écrite. Il en est de même en vertu de celles de l'article L 642-7 du même Code en cas de cession effectuée dans le cadre d'un plan de cession tel que défini par l'article L 642-5.

Toute cession ou sous-location devra être réalisée par acte authentique, auquel le bailleur sera appelé, sauf si la cession était ordonnée dans le cadre d'un plan de cession. Une copie exécutoire par extrait lui sera remise, sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de cession ou de sous-location.

L'article L 145-16-1 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, sous peine de perdre le droit de se retourner contre le cédant.

#### **- 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 la résiliation totale du bail, sous réserve des particularités suivantes convenues entre les parties :

Si le **PRENEUR** subit des troubles sérieux dans son exploitation et si la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est supérieure à quinze (15) jours aux dires de l'architecte du **BAILLEUR**, les parties pourront résilier le bail sans indemnité de part ni d'autre et ce dans les quinze (15) jours de la notification de l'avis de l'architecte du bailleur.

L'avis de l'architecte devra être adressé par le bailleur au preneur, par lettre recommandée avec avis de réception.

La demande de résiliation devra être notifiée à l'autre partie par acte extrajudiciaire. Dans l'hypothèse où ni le **PRENEUR**, ni le **BAILLEUR** ne demanderaient la résiliation du bail, il serait procédé comme ci-dessous.

Si le **PRENEUR** ne subit pas de troubles sérieux dans son exploitation et que la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est, aux dires de l'architecte du **BAILLEUR**, inférieure à quinze (15) jours, le **BAILLEUR** entreprendra les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit au remboursement de ces travaux par sa compagnie d'assurances. En raison de la privation de jouissance résultant de la destruction partielle des

locaux et des travaux susvisés, le preneur aura droit à une réduction de loyer calculée en fonction de la durée de la privation de jouissance et de la superficie des locaux inutilisables, sous condition que le **BAILLEUR** recouvre une indemnisation compensatrice de perte de loyer équivalente, de la part de la compagnie d'assurances.

La réduction de loyer ci-dessus sera calculée par l'expert d'assurance. Le **PRENEUR** renonce d'ores et déjà à tout recours contre le **BAILLEUR**, en ce qui concerne tant la privation de jouissance que la réduction éventuelle de loyer, comme il est prévu ci-dessus.

**- 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.

Dans ces divers cas, les visites pourront avoir lieu par toutes personnes munies d'une autorisation du **BAILLEUR** ou de son représentant.

**- 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 précédait. La remise des clefs et télécommandes d'ouverture, s'il en existe, 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.

Il est rappelé en tant que de besoin que l'intention du **BAILLEUR** de reprendre ou de faire reprendre l'activité exercée par le preneur est sans incidence sur l'obligation légale particulière pesant sur ce dernier de mettre en sécurité et remettre en état les lieux donnés à bail, notamment en matière de pollution.

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 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.

À 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 maintient indûment dans les lieux, il encourrait **une astreinte de cinq cents euros (500,00 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 judiciaire 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,
- 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.

Le **PRENEUR** devra faire son affaire personnelle des cas ci-dessus et généralement de tous autres cas fortuits et imprévus, sauf son recours contre qui de droit en dehors du **BAILLEUR**.

Pour plus de sécurité, le **PRENEUR** devra contacter toutes assurances nécessaires de façon que la responsabilité du **BAILLEUR** soit entièrement déchargée.

#### **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.

### LICENCE

Le notaire rappelle aux parties les dispositions de l'article L 3331-2 du Code de la santé publique, lequel dispose :

*"Les restaurants qui ne sont pas titulaires d'une licence de débit de boissons à consommer sur place doivent, pour vendre des boissons alcooliques, être pourvus de l'une des deux catégories de licence ci-après :*

*1° La " petite licence restaurant " qui permet de vendre des boissons du troisième groupe pour les consommer sur place, mais seulement à l'occasion des principaux repas et comme accessoires de la nourriture ;*

*2° La " licence restaurant " proprement dite qui permet de vendre pour consommer sur place toutes les boissons dont la consommation est autorisée, mais seulement à l'occasion des principaux repas et comme accessoires de la nourriture.*

*Les établissements dont il s'agit ne sont soumis ni aux interdictions mentionnées aux articles L. 3332-1 et L. 3332-2, ni à la réglementation établie en application des articles L. 3335-1, L. 3335-2 et L. 3335-8."*

**A cet effet, les PARTIES déclarent qu'il sera régularisé entres elles, un acte de cession de jouissance d'une licence de débit de boissons.**

Le nouvel exploitant déclare avoir été informé par le notaire soussigné des dispositions des articles L 3332-1-1 et R 3332-7 du Code de la santé publique ci-après littéralement rapportées :

#### **Article L3332-1-1**

*Toute personne déclarant l'ouverture, la mutation, la translation ou le transfert d'un débit de boissons à consommer sur place de troisième et quatrième catégorie ou toute personne déclarant un établissement pourvu de la " petite licence restaurant " ou de la " licence restaurant " doit suivre une formation spécifique sur les droits et obligations attachés à l'exploitation d'un débit de boissons ou d'un établissement pourvu de la " petite licence restaurant " ou de la " licence restaurant ".*

*Toute personne visée à l'article L. 3331-4 doit suivre une formation spécifique sur les droits et obligations attachés à la vente à emporter de boissons alcooliques entre 22 heures et 8 heures.*

*A l'issue de cette formation, les personnes visées à l'alinéa précédent doivent avoir une connaissance notamment des dispositions du présent code relatives à la prévention et la lutte contre l'alcoolisme, la protection des mineurs et la répression de l'ivresse publique mais aussi de la législation sur les stupéfiants, la revente de tabac, la lutte contre le bruit, les faits susceptibles d'entraîner une fermeture administrative, les principes généraux de la responsabilité civile et pénale des personnes physiques et des personnes morales et la lutte contre la discrimination.*

*Tout organisme de formation établi sur le territoire national qui dispense les formations visées aux alinéas précédents doit être agréé par arrêté du ministre de l'intérieur.*

*Les organismes de formation légalement établis dans un autre Etat membre de la Communauté européenne ou dans un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen souhaitant dispenser ces formations à titre temporaire et occasionnel sur le territoire national sont présumés détenir cet*

*agrément dès lors que le programme de la formation qu'ils dispensent est conforme au présent article.*

*Cette formation est obligatoire.*

*Elle donne lieu à la délivrance d'un permis d'exploitation valable dix années. À l'issue de cette période, la participation à une formation de mise à jour des connaissances permet de prolonger la validité du permis d'exploitation pour une nouvelle période de dix années.*

*Les modalités d'application du présent article sont fixées par décret en Conseil d'Etat.*

#### **Article R3332-7**

*I.-Le programme de la formation mentionnée au premier alinéa de l'article L. 3332-1-1 pour la délivrance d'un permis d'exploitation est constitué d'enseignements d'une durée minimale de vingt heures réparties sur au moins trois jours. Ces enseignements ne comportent aucune forme de propagande, de publicité, ni de promotion directe ou indirecte en faveur de boissons alcooliques ou de produits du tabac.*

*Par dérogation au premier alinéa, si l'intéressé justifie, à la date de l'ouverture, de la mutation, de la translation ou du transfert d'une expérience professionnelle de dix ans en qualité d'exploitant, la formation est d'une durée minimale de six heures.*

*La formation dispensée pour la mise à jour des connaissances prévue au huitième alinéa de l'article L. 3332-1-1 en vue du renouvellement du permis d'exploitation est d'une durée minimale de six heures.*

*Ces formations comportent une partie théorique, relative à la connaissance de la législation et de la réglementation applicables aux débits de boissons à consommer sur place et aux restaurants, aux obligations en matière de santé publique et d'ordre public, ainsi qu'une partie pratique comprenant des mises en situation et une évaluation des connaissances acquises.*

*Le programme et l'organisation de ces formations sont précisés par arrêté conjoint des ministres chargés de la santé et de l'intérieur.*

*II.-Le programme des formations initiales et de mise à jour des connaissances mentionnées aux deuxième et huitième alinéas de l'article L. 3332-1-1 est constitué d'enseignements d'une durée de sept heures effectuée en une journée. Ces enseignements ne doivent comporter aucune forme de propagande, de publicité, ni de promotion directe ou indirecte en faveur des boissons alcooliques et des produits du tabac.*

*Ce programme comporte une partie théorique, relative à la connaissance de la législation et de la réglementation applicables au commerce de détail, à la vente à emporter et à la vente à distance, aux obligations en matière de santé publique et d'ordre public, ainsi qu'une partie pratique comprenant des mises en situation et une évaluation des connaissances acquises.*

*Le programme et l'organisation des formations sont précisés par arrêté conjoint des ministres chargés de la santé et de l'intérieur.*

#### **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 fixé comme suit :

- pour la période correspondant aux deux premières années du présent bail, soit jusqu'au ++++, un montant de loyer annuel de QUATRE-VINGT-DIX MILLE EUROS (90 000,00 EUR) que le PRENEUR s'oblige à payer au domicile ou siège du BAILLEUR ou en tout autre endroit indiqué par lui, en douze (12) termes égaux de SEPT MILLE CINQ CENT EUROS (7 500,00 EUR) chacun ;

- et à compter de la troisième année du présent bail, un montant de loyer annuel de CENT VINGT MILLE EUROS (120 000,00 EUR) que le PRENEUR s'oblige à payer au domicile ou siège du BAILLEUR ou en tout autre endroit indiqué par lui, en douze (12) termes égaux de DIX MILLE EUROS (10 000,00 EUR) chacun.

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

Les parties sont averties que le dé plafonnement 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). Il s'applique également en cas d'extension de l'exploitation sur le domaine public, autorisée et payante ou non.

**Ce loyer sera payable mensuellement les premiers de chaque mois de chaque année.**

### **FRANCHISE DE LOYER**

Pour permettre au PRENEUR de réaliser les travaux utiles à son installation dans le BIEN, le BAILLEUR lui accorde une franchise **d'un (1) mois de loyer**.

Le premier loyer exigible sera donc celui du 1<sup>er</sup> août 2024.

Cette franchise est concédée à la condition que ces travaux soient totalement achevés par le PRENEUR au plus tard à l'ouverture du restaurant objet du présent bail.

Les parties constateront contradictoirement cet achèvement.

En cas de non-achèvement des travaux dans le délai convenu, cette franchise de loyer sera sans objet et le preneur sera immédiatement redevable sans mise en demeure préalable du loyer remis.

Cette franchise de loyer n'est concédée qu'au profit du PRENEUR aux présentes.

### **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 quatrième trimestre de l'année 2023, soit 132,63.**

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 judiciaire, 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 ce jour en dehors de la comptabilité de l'office notarial, au **BAILLEUR** qui le reconnaît et lui en donne quittance, une somme de SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (7 500,00 EUR), 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 transmission du bail ou de l'immeuble et du bail, les parties conviennent expressément que le disposant devra également transmettre le dépôt de garantie au nouveau titulaire afin que ce dernier, en sa qualité de **BAILLEUR**, profite des droits et supporte les obligations attachées à celui-ci, le nouveau titulaire devant alors se substituer purement et simplement au disposant afin que ce dernier ne soit ni recherché ni inquiété.

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.

Dans la mesure où le loyer est stipulé payable d'avance, l'article L 145-40 du Code de commerce dispose que les loyers payés d'avance, sous quelque forme que ce soit, et même à titre de garantie, portent intérêt au profit du locataire au taux pratiqué par la Banque de France, pour les avances sur titres, pour les sommes excédant celle qui correspond au prix du loyer de plus de deux termes.

Le **PRENEUR** dispense le **BAILLEUR** de devoir mettre cette somme sur un compte destiné spécialement et uniquement à ce dépôt.

#### **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, du non-paiement de frais de poursuite, 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 judiciaire compétent, exécutoire par provision, nonobstant appel. De plus, il encourrait une astreinte **de cinq cents euros (500,00 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 renouvellement, 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. Étant 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 2° 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 de sauvegarde, redressement ou liquidation, 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. Dans un tel cas, selon la jurisprudence actuelle de la chambre commerciale de la Cour de cassation, le juge-commissaire doit se borner à constater la résiliation de plein droit du bail si les conditions en sont réunies et il ne peut accorder des délais de paiement.

#### TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Le bailleur déclare, en vertu des dispositions de l'article 260 2° du Code général des impôts, vouloir assujettir le bail à la taxe sur la valeur ajoutée qui sera à la charge du preneur en sus du loyer ci-dessus fixé, et acquittée entre les mains du bailleur en même temps que chaque règlement, ce que le preneur en sa qualité d'assujetti à cette taxe accepte en tant que de besoin.

Il reconnaît avoir été averti par le notaire soussigné qu'il s'agit d'une option et qu'il devra souscrire auprès du service des impôts compétent, la déclaration prévue à l'article 286 I 1° et 2° du Code général des impôts aux termes desquels :

*"1° Dans les quinze jours du commencement de ses opérations, souscrire au bureau désigné par un arrêté une déclaration conforme au modèle fourni par l'administration. Une déclaration est également obligatoire en cas de cessation d'entreprise ;*

*2° Fournir, sur un imprimé remis par l'administration, tous renseignements relatifs à son activité professionnelle ;"*

**L'option à la taxe sur la valeur ajoutée prend effet le premier jour du mois au cours duquel elle est formulée au service des impôts.**

L'assujettissement du bail à la taxe sur la valeur ajoutée dispense du

paiement de la contribution sur les revenus locatifs.

### **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, à l'exception des dispositions de l'article L 321-5 du Code du tourisme aux termes desquelles l'exploitant d'une résidence de tourisme, située en zone de montagne, peut céder par écrit et à titre gratuit ce droit à un établissement public y ayant vocation, à une société d'économie mixte, à une société publique locale ou à un opérateur agréé par l'Etat.

Il est également précisé que ce droit ne peut s'exercer si la vente a lieu par autorité de justice.

#### **L'article L 145-46-1 du Code de commerce dispose :**

*"Lorsque le propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal envisage de vendre celui-ci, il en informe le locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Cette notification doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. Ce dernier dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer. En cas d'acceptation, le locataire dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de la vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois.*

*Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.*

*Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire dans les formes prévues au premier alinéa, à peine de nullité de la vente, ces conditions et ce prix. Cette notification vaut offre de vente au profit du locataire. Cette offre de vente est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans ce délai est caduque.*

*Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.*

*Les dispositions des quatre premiers alinéas du présent article sont reproduites, à peine de nullité, dans chaque notification.*

*Le présent article n'est pas applicable en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial. Il n'est pas non plus applicable à la cession globale*



*d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ou à la cession d'un local au conjoint du bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du bailleur ou de son conjoint. Il n'est pas non plus applicable lorsqu'il est fait application du droit de préemption institué aux chapitres Ier et II du titre Ier du livre II du code de l'urbanisme ou à l'occasion de l'aliénation d'un bien sur le fondement de l'article L. 213-11 du même code."*

Etant ici précisé que les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce n'a pas vocation à conférer au **PRENEUR** un droit de préférence lorsque l'activité de celui-ci s'avère être une activité industrielle.

#### **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 L 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 national des entreprises, ainsi que des conséquences du défaut d'immatriculation telles que le risque de se voir refuser le bénéfice du statut des baux commerciaux, le droit au renouvellement du bail et le droit à l'indemnité d'éviction.

Si le preneur est déjà immatriculé, il y aura lieu de déposer un dossier de modification de l'immatriculation.

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 copreneurs 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 personne physique, 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.

En cas de dissolution du preneur personne morale, un dossier de radiation doit être déposé dans le mois de la clôture de la liquidation.

Cette obligation disparaît lorsque les parties optent expressément pour le statut des baux commerciaux alors que le preneur tant dans son statut que dans son activité ne remplit pas les conditions d'application automatique de ce statut. Par suite le bailleur ne pourra pas alors invoquer le fait que le preneur ne soit pas immatriculé au registre national des entreprises.

#### **PRESCRIPTION**

Par application des dispositions de l'article L 145-60 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 HONORAIRES**

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 les **PARTIES** à concurrence de la moitié chacun.

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 savoir :

- Le **BAILLEUR**, en la mairie de CRUSEILLES (74350), sise au 35

Place de la Mairie.

- Le **PRENEUR**, à l'adresse ci-après : 175 Route du Lac, 74350 CRUSEILLES.

#### **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.

#### **MEDIATION**

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <https://www.mediation.notaires.fr>.

#### **ENVOI ELECTRONIQUE**

Chacune des parties donne son accord pour que l'envoi d'une lettre recommandée, lorsque la loi permet cette forme de notification, soit effectué, pour les besoins du dossier, par courrier recommandé avec accusé de réception électronique à l'adresse courriel indiquée dans l'acte, et ce conformément aux dispositions de l'article L 100 du Code des postes et des communications électroniques.

Elle reconnaît et garantit qu'elle dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'elle a indiqué, notamment pour son accès régulier, la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder, et la gestion des paramètres de réception et de filtrage de courriers entrants. Le cas échéant, elle garantit que tout tiers accédant au compte e-mail est autorisé par elle à le représenter et agir en son nom. Elle s'engage à maintenir son adresse en fonctionnement, et à avertir, par tous moyens compatibles avec la procédure écrite, sans délai, son ou ses cocontractants et l'office notarial de tout changement, de tout usage abusif, ou de toute interruption de celle-ci (à l'exclusion des interruptions momentanées). Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par elle au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par elle et relèvera de la responsabilité exclusive de cette dernière.

Il est précisé que le prestataire chargé de la remise est **AR24**. Ce prestataire est soumis aux dispositions du décret numéro 2018-347 du 9 mai 2018 qui précise les conditions d'application visant à garantir l'équivalence de l'envoi d'une lettre recommandée électronique avec l'envoi d'une lettre recommandée.

En application des dispositions de l'article R 53-3 du Code des postes et des communications électroniques, le prestataire doit informer le destinataire, par voie électronique, qu'une lettre recommandée lui est destinée et qu'il a la possibilité, pendant un délai de quinze jours à compter du lendemain de l'envoi de cette information, d'accepter ou non sa réception.

### ADRESSES ELECTRONIQUES

Afin de procéder à l'envoi de documents par lettre recommandée électronique, les adresses électroniques des parties sont les suivantes :

**La SARL L'ANCOLIE : restaurant.arborescence@gmail.com**

**La commune de CRUSEILLES : mairie@cruseilles.fr**

### CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les stipulations de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles, le preneur n'étant pas un partenaire commercial du bailleur pouvant impliquer une soumission de l'un vis-à-vis de l'autre, en ce sens qu'ils n'ont pas de relations commerciales suivies dans des activités de production, de distribution ou de services.

### COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au bailleur.

### DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

L'article 1112-1 du Code civil impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix. L'ensemble des informations dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.

Les parties reconnaissent être informées qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de leur responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat si le consentement du cocontractant a été vicié.

Chacune des parties déclare avoir rempli ce devoir d'information préalable.

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

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat, et qui rend l'exécution du contrat excessivement onéreuse.

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

Aux termes de l'article 1218 du Code civil "*Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et*

*dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur.*

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

#### **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 : [dpo.notaires@datavigiprotection.fr](mailto:dpo.notaires@datavigiprotection.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 en-tête du présent acte.

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

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



DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE  
ARRONDISSEMENT DE SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS  
CANTON DE LA ROCHE SUR FORON  
REPUBLIQUE FRANCAISE

DEL n° – 2024/50

**MAIRIE DE CRUSEILLES**



**EXTRAIT**

**DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL  
SEANCE DU 4 JUN 2024**

L'an deux mil vingt-quatre, le quatre du mois de juin, le conseil municipal de la commune de CRUSEILLES, dûment convoqué, s'est réuni dans la salle consulaire de la mairie de Cruseilles, sous la présidence de Madame Sylvie MERMILLOD, maire de cette commune.

Date de la convocation du Conseil Municipal : le mercredi 29 mai 2024.

**Présents : 17**

Sylvie MERMILLOD, Claude ANTONIELLO, Stéphanie SALLAZ-HINDLE, Robert AMAUDRY, Patrice CLAVILIER, Chrystel BUFFARD, Jean PALLUD, Neila ROBBAZ, Sonia EICHLER, Gaël HACKIERE, Nathan JACQUET, Sylvie RAHON-BISCHLER, Robert PAPES, Alexandra MEYER, Bernard DESBIOLLES, Jérôme JONFAL, Lionel DUNAND.

**Représentés : 7**

Valérie PERAY, Anne BARRAUD, Nathalie BRUGUIERE, Charline BUFFARD, Louis JACQUEMOUD, Solange PAIREL, Daniel FOURRIER.

**Absents : 3**

Alex CHASSAING, Jean -Paul VASARINO, Marylou BOUCHET.

**Quorum : 14**

Monsieur Lionel DUNAND a été désigné secrétaire de séance.

---

<b>Nombre de Conseillers en exercice :</b>	27
<b>Présents :</b>	17
<b>Représentés :</b>	7
<b>Absents :</b>	3
<b>VOTE : Votants</b>	24
<b>Abstention :</b>	1
<b>Suffrages exprimés :</b>	23
<b>Pour :</b>	23

**OBJET : CONTRAT DE LOCATION DE DEBIT DE BOISSONS (LICENCE IV)**

Madame le Maire expose aux membres du Conseil Municipal que la Commune de Cruseilles est propriétaire d'une licence de débit de boissons de quatrième catégorie qui l'autorise à vendre des boissons alcoolisées des groupes 4 et 5, en vue de leur consommation sur place.

Lors de la mise aux enchères effectuée le 17 septembre 2022 dans le cadre de la liquidation judiciaire de la SAS L'ANCOLIE sise 1050 Route du Lac à CRUSEILLES (74350), la Commune de Cruseilles s'est portée acquéreur de la Licence IV affiliée à l'établissement au prix de 22 000 euros. Le titre de propriété de cette Licence IV a été enregistré au Service de la Publicité Foncière d'Annecy le 02 décembre 2022 sous la référence 7404P01 2022 A 06349.

Il est rappelé que la Commune de Cruseilles a conclu un bail commercial pour une durée de neuf ans avec la SARL L'ANCOLIE, Société à responsabilité limitée au capital de 2 000,00 €, dont le siège est à CRUSEILLES (74350), 175 Route du Lac, en cours d'identification au SIREN. Ladite société est représentée par Madame Jennifer KLEIN, épouse DELETRAZ et Monsieur Loïc DELETRAZ agissant en leur qualité de co-gérant.

Il est précisé que les licences pour les débits de boissons de 3<sup>e</sup> et de 4<sup>e</sup> catégorie sont soumis à des quotas géographiques : il ne peut exister qu'une licence III ou IV par tranche de 450 habitants sauf exception (transfert d'un établissement dans une autre commune ou commune qualifiée de touristique dont le nombre autorisé est défini par décret).

Suivant l'article L 3333-1 du Code de la Santé Publique, un débit de boissons de 3<sup>e</sup> et de 4<sup>e</sup> catégorie qui a cessé d'exister depuis plus de cinq ans est considéré comme supprimé et ne peut plus être transmis. Or, la licence dont la Commune est titulaire a été exploitée jusqu'au 27 juin 2022 ; par conséquent cette dernière est encore valide.

La Commune n'ayant pas vocation à exploiter directement sa Licence IV, et dans un souci de pleine exploitation de l'établissement L'ANCOLIE, Madame le Maire propose que celle-ci fasse l'objet d'un contrat de location à la SARL L'ANCOLIE.

Le contrat de location, annexé à la présente, sera consenti pour une durée de neuf ans et fera l'objet d'une redevance mensuelle de 100 euros.

**VU** la décision n°2022/18 du 24 juin 2022, télétransmise à la Sous-Préfecture de Saint-Julien-en-Genevois le 24 juin 2022, fixant le tarif de location de la Licence IV appartenant à la Commune de Cruseilles,

**CONSIDERANT** l'intérêt de conclure un contrat de location de débit de boissons (Licence IV) avec la SARL L'ANCOLIE,

**CONSIDERANT** que la SARL L'ANCOLIE répond à l'ensemble des conditions légales et réglementaires exigées pour l'exploitation d'une licence de 4<sup>e</sup> catégorie,

.../...



**LE CONSEIL MUNICIPAL,**

**Après en avoir délibéré,**

- **AUTORISE** Madame le Maire à conclure un contrat de location de débit de boissons (Licence IV) avec la SARL L'ANCOLIE pour une durée de neuf ans et moyennant une redevance mensuelle de 100 euros,
- **AUTORISE** Madame le Maire à signer ledit contrat de location ainsi que tous les documents et pièces nécessaires à la bonne exécution de la présente.

**Pour Copie Conforme**

Signatures

Le secrétaire de séance

Lionel DUNAND



Le Maire

Sylvie MERMILLOD



Télétransmise en Sous-Préfecture le : - 6 JUIN 2024

Mise en ligne sur le site internet le : - 6 JUIN 2024



## CONTRAT DE LOCATION DE DEBIT DE BOISSONS (LICENCE IV)

### I. DESIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

1°/ Madame Sylvie MERMILLOD, Maire de la Commune de Cruseilles, agissant au nom et pour le compte de cette dernière en vertu de la délibération n°2024/xx du 04 juin 2024, télétransmise à la Sous-Préfecture de Saint-Julien-en-Genevois le xx juin 2024, dont copie demeurera annexée à l'exemplaire du présent contrat de location.

*Ci-après dénommé LE PROPRIETAIRE*

D'UNE PART

2°/ La Société dénommée L'ANCOLIE, Société à responsabilité limitée au capital de 2 000,00 €, dont le siège est à CRUSEILLES (74350), 175 Route du Lac, en cours d'identification au SIREN. Ladite société est représentée par Madame Jennifer KLEIN, épouse DELETRAZ et Monsieur Loïc DELETRAZ agissant en leur qualité de co-gérant.

*Ci-après dénommé LE PRENEUR*

D'AUTRE PART

Il est rappelé et exposé ce qui suit :

Le PROPRIETAIRE est titulaire d'une Licence IV qui l'autorise à vendre des boissons alcoolisées des groupes 4 et 5, en vue de leur consommation sur place.

Lors de la mise aux enchères effectuée le 17 septembre 2022 dans le cadre de la liquidation judiciaire de la SAS L'ANCOLIE sise 1050 Route du Lac à CRUSEILLES (74350), la Commune de Cruseilles s'est portée acquéreur de la Licence IV affiliée à l'établissement au prix de 22 000 euros. Le titre de propriété de cette Licence IV a été enregistré au Service de la Publicité Foncière d'Annecy le 02 décembre 2022 sous la référence 7404P01 2022 A 06349.

Le PRENEUR déclare que l'exploitant de la licence est Madame Jennifer KLEIN, épouse DELETRAZ qu'elle a suivi la formation obligatoire prévue par l'article L 3332-1-1 du Code de la Santé Publique pour l'exploitation d'un débit de boissons alcoolisées. Elle a obtenu un permis d'exploiter délivré le 20 mai 2022 par l'organisme agréé FORCONVEST.

Ceci rappelé et exposé, il est convenu ce qui suit :

### II. OBJET DU CONTRAT

Le PROPRIETAIRE accorde au PRENEUR une location de sa licence, ce que le PRENEUR accepte. En conséquence, le PROPRIETAIRE renonce à exercer les droits que lui donne la licence et il autorise le PRENEUR à exploiter lesdits droits pour la durée du présent contrat.

### III. DATE DE PRISE D'EFFET ET DUREE

A. Date de prise d'effet

Le contrat de location prend effet à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2024.

B. Durée

Le contrat de location est conclu pour une durée de neuf ans, soit jusqu'au 30 juin 2033.

### IV. CONDITIONS FINANCIERES

La location est consentie à titre payant conformément à la décision n°2022/18 du 24 juin 2022, télétransmise à la Sous-Préfecture de Saint-Julien-en-Genevois le 24 juin 2022, fixant le tarif de location de la Licence IV, dont copie demeurera annexée à l'exemplaire du présent contrat de location.

A. Montant de la redevance

La présente location est consentie et acceptée moyennant une redevance de 100 euros par mois.

B. Modalités de paiement

La redevance est payable d'avance et en totalité au 15 de chaque mois au Service de Gestion Comptable d'ANNEMASSE.

### V. DECLARATION DU PROPRIETAIRE

Le PROPRIETAIRE déclare :

- que la licence a été exploitée par le précédent propriétaire jusqu'au 27 juin 2022 (date du jugement prononçant la résolution du plan de redressement et la liquidation judiciaire au greffe du Tribunal de THONON-LES-BAINS du précédent propriétaire) et que cette licence n'est donc pas périmée ;
- avoir toujours respecté les textes légaux et réglementaire applicables à la vente de boissons alcoolisées ;
- n'être concerné par aucune décision de fermeture du débit de boissons prononcée par une autorité administrative ou judiciaire ni faire l'objet d'aucune procédure pouvant aboutir à une telle décision ;
- avoir acquitté toutes les taxes due en raison de l'exploitation de sa Licence IV.

### VI. DECLARATION DU PRENEUR

Le PRENEUR déclare :

- répondre à l'ensemble des conditions légales et réglementaires exigées pour l'exploitation de la licence visée par le présent contrat ;
- avoir suivi la formation imposée par l'article L 3332-1-1 du Code de la Santé Publique pour l'exploitation d'un débit de boisson alcoolisées et que Madame Jennifer KLEIN, épouse DELETRAZ a obtenu un permis d'exploiter délivré le 20 mai 2022 par l'organisme agréé FORCONVEST.
- n'avoir fait l'objet d'aucune condamnation de nature à lui interdire l'exploitation de cette licence ;
- s'engager à acquitter l'ensemble des frais et taxes qui seront dues en raison de l'exploitation de cette licence, à compter de la signature du présent contrat et à s'acquitter des formalités nécessaires au transfert de la licence à son profit auprès des administrations compétentes ;

- s'engager à déclarer l'exploitation de sa Licence débit de boissons auprès de sa compagnie d'assurance et à en fournir une copie au PROPRIETAIRE.

## VII. PROPRIETE – JOUISSANCE – CONDITIONS

Il est expressément convenu à titre de disposition essentielle de la volonté commune des parties que le PROPRIETAIRE demeure seul et exclusivement propriétaire de la licence louée et des droits qui y sont attachés.

Il n'est conféré au PRENEUR que le seul droit à la jouissance des droits d'exploitation sur la durée indiquée dans le présent contrat.

La licence louée ne pourra, sous peine de résiliation du présent contrat, en aucune manière être déplacée en dehors de la Commune de Cruseilles. Au sein de la Commune, la licence ne pourra être affectée à un autre lieu que celui indiqué dans le présent contrat (175 Route du Lac, 74350 CRUSEILLES) sauf accord préalable exprès et écrit du PROPRIETAIRE.

## VIII. RESPONSABILITE

Le PROPRIETAIRE décline toute responsabilité quant à l'exploitation de sa Licence pendant la durée du contrat.

## IX. CLAUSE RÉSOLUTOIRE

La résiliation de plein droit du présent contrat pourra être prononcée pour un défaut de paiement du loyer aux termes convenus, la non-souscription d'une assurance pour l'exploitation de la licence ou pour non-respect de la législation en vigueur constaté par une décision de justice passée en force de chose jugée.

## X. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les Parties font élection de domicile :

LE PROPRIETAIRE : Madame Sylvie MERMILLOD, Maire de Cruseilles – 35 Place de la Mairie, 74350 CRUSEILLES.

LE PRENEUR : Madame Jennifer KLEIN, épouse DELETRAZ et Monsieur Loïc DELETRAZ, co-gérant de la SARL L'ANCOLIE – 175 Route du Lac, 74350 CRUSEILLES

## XI. ANNEXES

Sont annexées et jointes présent contrat les pièces suivantes :

- Une décision n° DC 2022/18 du 24 juin 2022 ;
- Une délibération n° DEL 2024/xx du 04 juin 2024 ;
- Un Relevé d'Identité Bancaire du Service de Gestion Comptable d'ANNEMASSE.

*Fait à Cruseilles en 2 exemplaires,*

Le *date*

**Signature du PROPRIETAIRE**

Pour la Commune de CRUSEILLES

Madame le Maire, Sylvie MERMILLOD

**Signature du PRENEUR**

Pour la SARL L'ANCOLIE

Monsieur et Madame DELETRAZ



DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE  
ARRONDISSEMENT DE SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS  
CANTON DE LA ROCHE SUR FORON  
REPUBLIQUE FRANCAISE

DEL n° – 2024/51

**MAIRIE DE CRUSEILLES**

XXXXXXXXXXXX

**EXTRAIT**

**DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL  
SEANCE DU 4 JUIN 2024**

L'an deux mil vingt-quatre, le quatre du mois de juin, le conseil municipal de la commune de CRUSEILLES, dûment convoqué, s'est réuni dans la salle consulaire de la mairie de Cruseilles, sous la présidence de Madame Sylvie MERMILLOD, maire de cette commune.

Date de la convocation du Conseil Municipal : le mercredi 29 mai 2024.

**Présents : 17**

Sylvie MERMILLOD, Claude ANTONIELLO, Stéphanie SALLAZ-HINDLE, Robert AMAUDRY, Patrice CLAVILIER, Chrystel BUFFARD, Jean PALLUD, Neila ROBBAZ, Sonia EICHLER, Gaël HACKIERE, Nathan JACQUET, Sylvie RAHON-BISCHLER, Robert PAPES, Alexandra MEYER, Bernard DESBIOLLES, Jérôme JONFAL, Lionel DUNAND.

**Représentés : 7**

Valérie PERAY, Anne BARRAUD, Nathalie BRUGUIERE, Charline BUFFARD, Louis JACQUEMOUD, Solange PAIREL, Daniel FOURRIER.

**Absents : 3**

Alex CHASSAING, Jean -Paul VASARINO, Marylou BOUCHET.

**Quorum : 14**

Monsieur Lionel DUNAND a été désigné secrétaire de séance.

---

Nombre de Conseillers en exercice :	27
Présents :	17
Représentés :	7
Absents :	3
VOTE : Votants	24
Pour :	24

**OBJET : RECRUTEMENT D'UN VACATAIRE DANS LE CADRE DE LA DISTRIBUTION DES DOCUMENTS MUNICIPAUX ET CONVENTION DE REMBOURSEMENT AVEC LA CCPC**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Madame le Maire rappelle aux membres du Conseil Municipal que les collectivités territoriales et leurs établissements peuvent recruter des vacataires.

Il est précisé que la notion de vacataire regroupe trois conditions cumulatives, à savoir :

- Un recrutement pour exécuter un acte déterminé
- Un recrutement discontinu dans le temps et répondant à un besoin ponctuel de la collectivité
- Une rémunération rattachée à l'acte.

Madame le Maire précise que la distribution du bulletin municipal par un prestataire privé revient à plus de 1 000 € par parution.

Le coût envisagé par la Municipalité est le suivant : 0,25 € par bulletin distribué.

Ce recrutement d'un vacataire permettra par ailleurs de lui confier des missions de distribution ponctuelles liées à la vie municipale.

Il est proposé de reconduire la mission confiée au vacataire recruté en 2023.

Madame le Maire explique par ailleurs que dans un souci d'optimisation de la distribution des bulletins de la Communauté de Communes, il sera proposé au vacataire la distribution de doubles documents.

Ainsi, il est proposé de valoriser ce travail de 0,125 € par bulletin intercommunal distribué et de solliciter le remboursement auprès de la CCPC. Par ailleurs, si cette dernière devait recourir à la distribution de documents en-dehors de celle du bulletin municipal, le coût sera de 0,25 € par bulletin. Le Conseil Municipal a autorisé par délibération n°2023/73 du 6 juin 2023 les modalités de remboursement à la CCPC. Ainsi, sur la période 2023/2024, la vacataire a distribué deux bulletins intercommunaux. La convention a ainsi permis de rembourser la commune à hauteur de 730,25 €.

Madame le Maire propose donc au Conseil Municipal de bien vouloir l'autoriser à recruter un vacataire à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2024 pour une durée d'un an et d'en fixer la rémunération ainsi que le contenu de la convention de remboursement telle que jointe à la présente délibération.

**LE CONSEIL MUNICIPAL,  
Après en avoir délibéré**

- **AUTORISE** Madame le Maire à recruter un vacataire pour une durée d'un an (soit 4 distributions du bulletin municipal) à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2024,
- **FIXE** la rémunération sur la base d'un forfait brut de 0,25 € par bulletin distribué,
- **AUTORISE** la rémunération du vacataire pour la distribution des documents émis par la Communauté de Communes du Pays de Cruseilles sur la base :
  - d'un forfait brut de 0,125 € par bulletin distribué simultanément avec le bulletin municipal,
  - d'un forfait brut de 0,25 € par bulletin distribué en-dehors des périodes de distribution du bulletin municipal,
- **ACCEPTÉ** le contenu de la convention de remboursement telle que jointe en annexe,

- **PRECISE** que les crédits sont inscrits au budget primitif 2024,
- **AUTORISE** Madame le Maire à signer les documents permettant la bonne exécution de la présente délibération.

**Pour Copie Conforme**

Signatures

**Le secrétaire de séance**

**Lionel DUNAND**



**Le Maire**

**Sylvie MERMILLOD**



Télétransmise en Sous-Préfecture le : - 6 JUIN 2024

Mise en ligne sur le site internet le : - 6 JUIN 2024



**VILLE DE CRUSEILLES**  
(Haute-Savoie)

**Convention de remboursement de frais de vacation dans le cadre de la distribution des documents émis par la CCPC**

Entre

la Commune de Cruseilles, représentée par Madame Sylvie MERMILLOD, Maire, dûment habilitée par délibération n°2024/xx du 4 juin 2024,

Et

la Communauté de Communes, représentée par Monsieur Xavier BRAND, Président, dûment habilité par délibération n°2024/xx du xxxxx 2024,

**Préambule :**

→ Les collectivités territoriales et leurs établissements peuvent recruter des vacataires.

Il est précisé que la notion de vacataire regroupe trois conditions cumulatives, à savoir :

- Un recrutement pour exécuter un acte déterminé
- Un recrutement discontinu dans le temps et répondant à un besoin ponctuel de la collectivité
- Une rémunération rattachée à l'acte.

→ Dans un souci d'optimisation de la distribution des bulletins de la Communauté de Communes, il sera proposé au vacataire la distribution de doubles documents.

→ Ainsi, il est proposé de valoriser ce travail de 0,125 € par bulletin intercommunal distribué et de solliciter le remboursement auprès de la CCPC.

→ Par ailleurs, si cette dernière devait recourir à la distribution de documents en-dehors de celle du bulletin municipal de la Commune, le coût sera de 0,25 € par bulletin.

**Il donc a été convenu ce qui suit :**

**Article 1 :** La Commune de Cruseilles s'engage à demander le remboursement des frais de vacation dans le cadre de la distribution de documents émis par la CCPC auprès de la Communauté de Communes du Pays de Cruseilles soit XXXX € correspondant à X quantités selon le forfait .....

Le titre de recette sera émis à l'article 70878 « remboursements de frais par d'autres redevables ».

**Article 2 :** La Communauté de Communes du Pays de Cruseilles s'engage quant à elle à régler le montant dû à hauteur de xx et d'imputer la dépense à l'article 62878 « remboursement de frais à d'autres organismes ».

XXXXXX, le

Le Président,

Xavier BRAND

CRUSEILLES, le

Le Maire,

Sylvie MERMILLOD

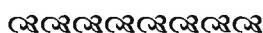




DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE  
ARRONDISSEMENT DE SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS  
CANTON DE LA ROCHE SUR FORON  
REPUBLIQUE FRANCAISE

DEL n°- 2024/52

**MAIRIE DE CRUSEILLES**



**EXTRAIT**

**DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL  
SEANCE DU 4 JUIN 2024**

L'an deux mil vingt-quatre, le quatre du mois de juin, le conseil municipal de la commune de CRUSEILLES, dûment convoqué, s'est réuni dans la salle consulaire de la mairie de Cruseilles, sous la présidence de Madame Sylvie MERMILLOD, maire de cette commune.

Date de la convocation du Conseil Municipal : le mercredi 29 mai 2024.

**Présents : 17**

Sylvie MERMILLOD, Claude ANTONIELLO, Stéphanie SALLAZ-HINDLE, Robert AMAUDRY, Patrice CLAVILIER, Chrystel BUFFARD, Jean PALLUD, Neïla ROBBAZ, Sonia EICHLER, Gaël HACKIERE, Nathan JACQUET, Sylvie RAHON-BISCHLER, Robert PAPES, Alexandra MEYER, Bernard DESBIOLLES, Jérôme JONFAL, Lionel DUNAND.

**Représentés : 7**

Valérie PERAY, Anne BARRAUD, Nathalie BRUGUIERE, Charline BUFFARD, Louis JACQUEMOUD, Solange PAIREL, Daniel FOURRIER.

**Absents : 3**

Alex CHASSAING, Jean -Paul VASARINO, Marylou BOUCHET.

**Quorum : 14**

Monsieur Lionel DUNAND a été désigné secrétaire de séance.

---

Nombre de Conseillers en exercice :	27
Présents :	17
Représentés :	7
Absents :	3
VOTE : Votants	24
Pour :	24

**OBJET : ADHESION DE LA COMMUNE A L'ASSOCIATION DES CMJ ET CME DE  
HAUTE-SAVOIE (ACMJE 74)**

Madame le Maire explique que L'ACMJE 74 est une association loi 1901 créée en janvier 2023. Son objectif est de promouvoir et soutenir l'action des Conseils Municipaux Jeunes et Enfants de Haute Savoie.

L'association s'appuie à ce jour sur environ 25 membres bénévoles actifs, notamment concernant l'organisation du congrès départemental.

Ces membres représentent des communes diverses du territoire, à savoir : Cranves Sales, Groisy, Ballaison, Arthaz Pont notre Dame, Sillingy, Vacheresse, Ville la grand, La Balme de Sillingy, Marignier, Epagny Metz-Tessy, Chainaz les Frasses et Marnaz.

Le congrès départemental permet de créer un réseau entre les différents CMJ et d'apporter des idées d'actions à mener. L'adhésion à l'association permet de s'inscrire à cet événement qui aura lieu le 18 novembre prochain.

Pour l'année 2024, le montant de la cotisation est fixé à 10 € par élu jeune soit un total de 160 €.

Madame le Maire propose donc au Conseil Municipal de bien vouloir accepter l'adhésion 2024 et de l'autoriser à signer les documents permettant la bonne exécution de la présente délibération.

**LE CONSEIL MUNICIPAL,  
Après en avoir délibéré**

- **ACCEPTÉ** l'adhésion 2024 à l'association des CMJ et CME de Haute-Savoie pour un montant de 160 €.
- **PRÉCISE** que les crédits sont inscrits au budget primitif 2024.
- **AUTORISE** Madame le Maire à signer les documents permettant la bonne exécution de la présente délibération.

**Signatures**

**Le secrétaire de séance**

**Lionel DUNAND**



**Pour Copie Conforme**

**Le Maire**

**Sylvie MERMILLOD**



Télétransmise en Sous-Préfecture le : - 6 JUIN 2024

Mise en ligne sur le site internet le : - 6 JUIN 2024



DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE  
ARRONDISSEMENT DE SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS  
CANTON DE LA ROCHE SUR FORON  
REPUBLIQUE FRANCAISE

DEL n° – 2024/53

**MAIRIE DE CRUSEILLES**



**EXTRAIT**

**DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL  
SEANCE DU 4 JUN 2024**

L'an deux mil vingt-quatre, le quatre du mois de juin, le conseil municipal de la commune de CRUSEILLES, dûment convoqué, s'est réuni dans la salle consulaire de la mairie de Cruseilles, sous la présidence de Madame Sylvie MERMILLOD, maire de cette commune.

Date de la convocation du Conseil Municipal : le mercredi 29 mai 2024.

**Présents : 17**

Sylvie MERMILLOD, Claude ANTONIELLO, Stéphanie SALLAZ-HINDLE, Robert AMAUDRY, Patrice CLAVILIER, Chrystel BUFFARD, Jean PALLUD, Neila ROBBAZ, Sonia EICHLER, Gaël HACKIERE, Nathan JACQUET, Sylvie RAHON-BISCHLER, Robert PAPES, Alexandra MEYER, Bernard DESBIOLLES, Jérôme JONFAL, Lionel DUNAND.

**Représentés : 7**

Valérie PERAY, Anne BARRAUD, Nathalie BRUGUIERE, Charline BUFFARD, Louis JACQUEMOUD, Solange PAIREL, Daniel FOURRIER.

**Absents : 3**

Alex CHASSAING, Jean -Paul VASARINO, Marylou BOUCHET.

**Quorum : 14**

Monsieur Lionel DUNAND a été désigné secrétaire de séance.

---

<b>Nombre de Conseillers en exercice :</b>	27
<b>Présents :</b>	17
<b>Représentés :</b>	7
<b>Absents :</b>	3
<b>VOTE : Votants</b>	24
<b>Pour :</b>	24

**OBJET : DECISION MODIFICATIVE N°2 POUR LE BUDGET PRINCIPAL 2024**

Madame le Maire rappelle aux membres du Conseil Municipal que le Budget Primitif 2024 a été adopté par délibérations n°2024/13 et n°2024/14 en date du 5 mars 2024.

La présente décision modificative a pour objet d'intégrer l'écriture d'annulation du titre relatif à la perception du produit du PUP EDELIS versé par le promoteur d'un montant de 237 940,65 €. En effet, lors de l'établissement du compte administratif 2023, le SGC d'Annemasse a demandé l'annulation de ce titre suite à un changement de tiers. Il convient aujourd'hui d'annuler le titre par l'émission d'un mandat à l'article 673 puis de budgéter sur 2024 le produit de cette opération.

Elle se présente comme suit :

LIBELLE	Chapitres Articles	DEPENSES	Chapitres Articles	RECETTES
Opérations pour comptes de tiers Recettes – PUP FESIGNY			<b>45</b> 458205	<b>+ 237 940,65</b> + 237 940,65
Virement de la section de fonctionnement			<b>021</b>	<b>- 237 940,65</b>
Virement à la section d'investissement	<b>023</b>	<b>- 237 940,65</b>		
Charges spécifiques Titres annulés sur exercice antérieur	<b>67</b> 673	<b>+ 237 940,65</b>		
<b>TOTAL</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>

**LE CONSEIL MUNICIPAL,  
Après en avoir délibéré,**

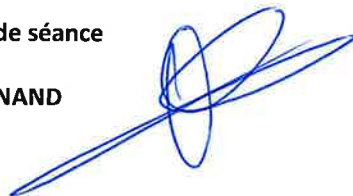
- **ACCEPTER** les virements de crédits tels que figurant ci-dessus,
- **VOTER** en dépenses et recettes les suppléments de crédits compensés tels que proposés dans la Décision Modificative n°2 ci-dessus.

Pour Copie Conforme

**Signatures**

Le secrétaire de séance

Lionel DUNAND



Le Maire

Sylvie MERMILLOD



Télétransmise en Sous-Préfecture le : - 6 JUIN 2024

Mise en ligne sur le site internet le : - 6 JUIN 2024