

**DEPARTEMENT DE
LA HAUTE-SAVOIE**

**ARRONDISSEMENT
DE ST JULIEN-EN-
GENEVOIS**

REPUBLIQUE FRANCAISE

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
ANNEMASSE – LES VOIRONS – AGGLOMERATION**

SIEGE : 11, AVENUE EMILE ZOLA – 74100 ANNEMASSE

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL**

OBJET :

**GAILLARD -
ACQUISITION AUPRÈS
DU SM3A PAR
ANNEMASSE AGGLO ET
LE CANTON DE GENÈVE
VIA UNE INDIVISION
CONVENTIONNELLE**

N° CC_2025_0165

Séance du : mercredi 26 novembre 2025

Convocation du : 19 novembre 2025

Nombre de membres en exercice au jour de la séance : 56

Président de séance : Gabriel DOUBLET

Secrétaire de séance : Nadège ANCHISI

Membres présents :

Guillaume MATHELIER, Laurent GILET, François LIERMIER, Christian DUPESSEY, Christian AEBISCHER, Michel BOUCHER, Robert BURGNIARD, Dominique LACHENAL, Nicolas LEBEAU-GUILLOT, Chadia LIMAM, Amine MEHDI, Mylène SAILLET RAPHOZ, Pascal SAUGE, Marie-Claire TEPPE-ROGUET, Claude ANTHONIOZ, Marion BARGES-DELATTRE, Paulette CLERC, Anny MARTIN, Jean-Michel VOUILLOT, Nadège ANCHISI, Antoine BLOUIN, Odette MAITRE, Isabelle VINCENT, Denis MAIRE, Pauline PLAGNAT-CANTOREGGI, Gabriel DOUBLET, Yannick CHARVET, Danielle COTTET, Patrick ANTOINE, Jean-Pierre BELMAS, Michel COLLOT, Pascale PELLIER, Nadine JACQUIER, Daniel DE CHIARA, Maurice LAPERROUSAZ, Sophie VILLARI, Pascal ROPHILLE

Représentés :

Ines AYEB par Nicolas LEBEAU-GUILLOT, Louiza LOUNIS par Pascal SAUGE, Yves CHEMINAL par Marie-Claire TEPPE-ROGUET, Bernard BOCCARD par Marion BARGES-DELATTRE, Jean-Paul BOSLAND par Antoine BLOUIN, Anne FAVRELLE par Dominique LACHENAL, Jean-Luc SOULAT par Pauline PLAGNAT-CANTOREGGI, Véronique FENEUL par Pascale PELLIER, Marie-Jeanne MILLERET par Nadine JACQUIER

Excusés :

Bertilla LE GOC, Maryline BOUCHÉ, Kévin CHALEIL-DOS-RAMOS, Géraldine VALETTE-GURRIERI, Djamel DJADEL, Joanny DEGUIN, Stéphane PASSAQUAY, Julien BEAUCHOT, Cuneyt YESILYURT, Leila YESIL

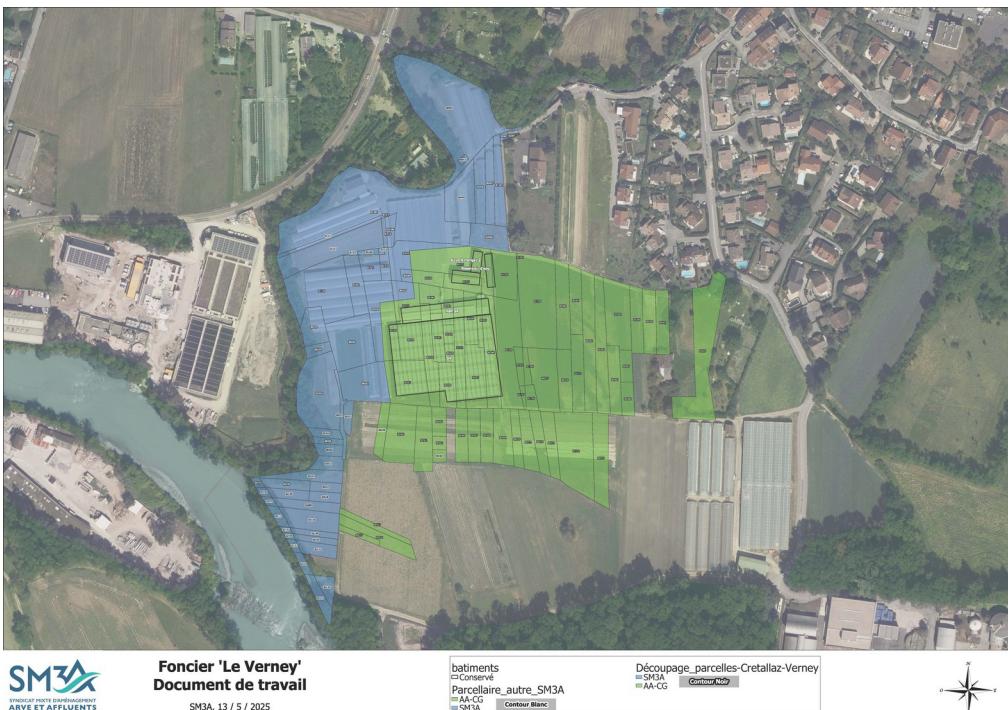
Le canton de Genève, Annemasse Agglomération et le Syndicat Mixte d'Aménagement de l'Arve et de ses Affluents (SM3A) sont partenaires de projets de longue date dans le domaine de l'eau.

Récemment, deux opérations de coopération en particulier se sont développées, nécessitant de maîtriser des entreprises relativement importantes sur la rive française du Foron, à Gaillard (74).

- Le premier projet concerne le transfert des eaux usées traitées issues de la station d'épuration d'Annemasse Agglomération, Ocybelle (Gaillard – F), vers la station d'épuration de Villette (Thônex – Genève) pour un traitement complémentaire des micropolluants. Cette opération transfrontalière pilote a permis d'une part de réaliser un seul et même équipement de traitement en mutualisant les coûts d'investissement et les charges d'exploitation, et d'autre part, d'atteindre la masse critique suffisante pour obtenir un financement fédéral de 80% du coût global du traitement des micropolluants, dont bénéficie le canton par cette collaboration transfrontalière exemplaire ainsi qu'un financement européen via le programme Interreg V.
- Le deuxième projet est conduit entre le SM3A et le Canton de Genève pour la renaturation du Foron et de sa confluence avec l'Arve. Cette opération consiste notamment à élargir le lit majeur du Foron en rive gauche (française) sur 750 mètres le long de la frontière jusqu'à la confluence

avec l'Arve. Le cours d'eau est également renaturé sur la rive Sud des travaux menés au niveau de la STEP de Villette. Il permet une protection contre les crues du Foron, la création d'un espace alluvial de qualité tout en offrant à la population un milieu naturel exceptionnel de sensibilisation et de découverte de la nature.

Principalement situés en zone inondable, les terrains sont classés en zone agricole et étaient occupés par des cultures maraîchères, une partie en plein champ, l'autre sous serres. L'ensemble des parcelles concernées (en bleu et en vert sur le plan ci-dessous) par les présentes appartenait à une seule propriétaire qui, à la suite des crues successives de l'Arve (mai 2015, novembre 2023) a souhaité vendre l'intégralité de sa propriété, y compris les bâtiments d'exploitation agricole (maraîchage).



L'ensemble est de 6 ha, comprenant des bâtiments techniques, des tunnels, une serre en verre et des terrains nus, pour un montant total de 1,9 million d'euros, hors frais. Une partie des équipements a été démontée pour la bonne exécution des travaux de renaturation

L'acquisition été effectuée dans sa globalité en janvier 2025 par le SM3A, qui s'est appuyé sur l'accord de principe donné par Annemasse Agglomération et le Canton de Genève de lui racheter la part des terrains non utiles au projet de renaturation.

Le tènement (en vert au plan) d'environ 3.9 ha, objet de l'accord de principe donné par Annemasse Agglo et la canton de Genève, constitue une réserve foncière stratégique dans ce secteur idéalement placé entre la STEP française Ocybèle (située à 400 mètres en amont) et la station d'épuration genevoise de Villette (située en limite parcellaire de l'autre côté de la frontière).

Outre l'intérêt foncier immédiat pour réaliser les travaux de renaturation et sécuriser le raccordement pour le traitement des micropolluants, une réserve foncière de 3.9 ha revêt un intérêt supplémentaire dans la perspective d'implanter à terme un équipement public transfrontalier de traitement des eaux à moyen ou long terme. Considérant que les deux stations d'épuration française et genevoise ne sont distantes que de quelques centaines de mètres et qu'elles ont déjà mutualisé leur traitement des micropolluants, un seul et même équipement constituera une alternative technique et économiquement efficiente lorsqu'il s'agira de rénover ou remplacer les équipements actuellement en service de part et d'autre de la frontière.

Afin d'entrer en matière à court terme et de garantir le partenariat entre les co-acquéreurs, le Canton de Genève et Annemasse Agglo souhaitent acquérir conjointement cette réserve foncière à travers un achat en indivision, en l'absence d'un projet d'aménagement ou d'équipement plus abouti à ce stade.

Ceci étant exposé, il est donc proposé à Annemasse agglomération de devenir propriétaire indivis avec le canton de Genève des parcelles sises à Gaillard 74240, lieuxdits « Le Verney », « les chenevières Nord », « sur l'ile », et cadastrées :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	338	LE VERNEY	00 ha 06 a 68 ca
B	339	LE VERNEY	00 ha 07 a 58 ca
B	340	LE VERNEY	00 ha 03 a 49 ca
B	341	LE VERNEY	00 ha 03 a 84 ca
B	342	LE VERNEY	00 ha 01 a 41 ca
B	343	LE VERNEY	00 ha 02 a 95 ca
B	344	LE VERNEY	00 ha 04 a 73 ca
B	345	LE VERNEY	00 ha 01 a 99 ca
B	346	LE VERNEY	00 ha 10 a 26 ca
B	347	LE VERNEY	00 ha 08 a 91 ca
B	349	LE VERNEY	00 ha 01 a 25 ca
B	350	LE VERNEY	00 ha 05 a 15 ca
B	359	LE VERNEY	00 ha 03 a 55 ca
B	360	LE VERNEY	00 ha 11 a 92 ca
B	361	LE VERNEY	00 ha 07 a 55 ca
B	362	LE VERNEY	00 ha 02 a 88 ca
B	363	LE VERNEY	00 ha 01 a 31 ca
B	364	LE VERNEY	00 ha 01 a 21 ca
B	366	LE VERNEY	00 ha 04 a 64 ca
B	367	LE VERNEY	00 ha 04 a 76 ca
B	368	LE VERNEY	00 ha 04 a 71 ca
B	369	LES CHENEVIERES NORD	00 ha 07 a 32 ca
B	370	LES CHENEVIERES NORD	00 ha 03 a 70 ca
B	371	LES CHENEVIERES NORD	00 ha 05 a 42 ca
B	372	LES CHENEVIERES NORD	00 ha 04 a 64 ca
B	373	LES CHENEVIERES NORD	00 ha 05 a 28 ca
B	375	LES CHENEVIERES NORD	00 ha 09 a 29 ca
B	376	LES CHENEVIERES NORD	00 ha 05 a 93 ca
B	377	LES CHENEVIERES NORD	00 ha 10 a 97 ca
B	380	LES CHENEVIERES NORD	00 ha 08 a 23 ca
B	381	LES CHENEVIERES NORD	00 ha 05 a 72 ca
B	382	LES CHENEVIERES NORD	00 ha 12 a 14 ca
B	383	LES CHENEVIERES NORD	00 ha 10 a 53 ca
B	384	LES CHENEVIERES NORD	00 ha 11 a 53 ca
B	385	LES CHENEVIERES NORD	00 ha 05 a 65 ca
B	386	LES CHENEVIERES NORD	00 ha 02 a 97 ca
B	387	LES CHENEVIERES NORD	00 ha 02 a 72 ca
B	389	LES CHENEVIERES NORD	00 ha 05 a 66 ca
B	390	LES CHENEVIERES NORD	00 ha 05 a 66 ca
B	391	LES CHENEVIERES NORD	00 ha 05 a 90 ca
B	515	SUR L'ILE	00 ha 01 a 60 ca
B	516	SUR L'ILE	00 ha 06 a 00 ca
B	517	SUR L'ILE	00 ha 02 a 65 ca
B	1472	LE VERNEY	00 ha 08 a 15 ca
B	1473	LE VERNEY	00 ha 03 a 98 ca
B	1571	LES CHENEVIERES NORD	00 ha 06 a 67 ca
B	1572	LES CHENEVIERES NORD	00 ha 19 a 54 ca
B	1623	LES CHENEVIERES NORD	00 ha 23 a 57 ca
B	1756	LES CHENEVIERES NORD	00 ha 01 a 90 ca
B	1757	LES CHENEVIERES NORD	00 ha 00 a 66 ca
B	1758	LES CHENEVIERES NORD	00 ha 23 a 38 ca
B	1759	LES CHENEVIERES NORD	00 ha 16 a 40 ca
B	1760	LES CHENEVIERES NORD	00 ha 01 a 57 ca
B	1761	LES CHENEVIERES NORD	00 ha 01 a 97 ca
B	1762	LE VERNEY	00 ha 00 a 16 ca
B	1763	LE VERNEY	00 ha 07 a 98 ca
B	2555	LE VERNEY	00 ha 02 a 88 ca
B	2558	LE VERNEY	00 ha 06 a 70 ca
B	2560	LE VERNEY	00 ha 04 a 25 ca
B	2562	LE VERNEY	00 ha 12 a 17 ca
B	2563	LE VERNEY	00 ha 16 a 02 ca

Total surface : 03 ha 98 a 23 ca

Il s'agit ici d'un vaste tènement immobilier comprenant des parcelles maraîchères non bâties ainsi que des bâtiments et infrastructures notamment une serre principale, son hall, un hangar avec son auvent et son réservoir d'eau.

Le prix retenu, conformément à un avis du Domaine rendu le 03/06/2025, pour cette transaction est de UN MILLION DEUX CENT SOIXANTE SIX MILLE SIX CENT SOIXANTE SIX EUROS ET SOIXANTE SIX CENTIMES (1 266 666,66€) ; **soit pour la quote-part revenant à Annemasse Agglo la moitié de ce montant : SIX CENT TRENTE TROIS MILLE TROIS CENT TRENTE TROIS EUROS ET TRENTE TROIS CENTIMES (633 333,33€)**

Afin de régir les relations entre Annemasse agglomération et le canton de Genève et de permettre l'entretien et l'exploitation intermédiaire des parcelles acquises, une convention d'indivision est prévue dans l'acte de vente et contient notamment les principes suivants :

- l'identification du bien objet de la convention et son périmètre ;
 - les modalités de gestion et d'administration des parcelles ;
 - les usages et les conditions de jouissance devant être décidés à l'unanimité des indivisaires ;
 - les répartition des charges et des bénéfices d'exploitation ;
 - les modalités de durée (5 ans) renouvellement (tacite pour 5 ans) et expiration (si l'un des indivisaires s'oppose au renouvellement) de ladite convention ;
 - les conditions de fin de l'indivision et les modalités de sortie de cette dernière pour chacun des co-indivisaires.
- un rappel du droit de préemption des co-indivisaires, modifié conventionnellement pour que la durée pendant laquelle le co-indivisaire doit faire connaître sa volonté d'acquérir passe de 1 mois à 6 mois ;

La finalité étant la création d'une structure de coopération qui s'effectuera lorsque le projet d'équipement public conjoint sera mûri. Il s'agira alors de déterminer le montage juridique approprié pour en assurer la construction et la gestion opérationnelle.

Le Conseil Communautaire, entendu l'exposé du rapporteur,

Après en avoir délibéré :
A l'unanimité,
DECIDE :

D'ACQUÉRIR EN INDIVISION avec le canton de Genève les parcelles désignées ci-dessus pour une valeur de UN MILLION DEUX CENT SOIXANTE SIX MILLE SIX CENT SOIXANTE SIX EUROS ET SOIXANTE SIX CENTIMES (1 266 666,66€) ; soit pour la quote-part revenant à Annemasse Agglo la moitié : SIX CENT TRENTE TROIS MILLE TROIS CENT TRENTE TROIS EUROS ET TRENTE TROIS CENTIMES (633 333,33€),

D'APPROUVER les termes de la convention d'indivision prévue par l'acte de vente,

D'AUTORISER le Président ou son représentant à signer tous les actes et conventions nécessaires à l'application de la présente délibération,

D'IMPUTER la dépense sur le crédit ouvert à cet effet au budget ASSAINISSEMENT, destination RU, article 2115.

Signé électroniquement par : Gilles RAVINET
Date de signature : 27/11/2025
Qualité : Agglo - DGS

Signé électroniquement par : Nadège ANCHISI
Date de signature : 28/11/2025
Qualité : Agglo - Secrétaire Conseil Communautaire

Envoyé en préfecture le 01/12/2025

Reçu en préfecture le 01/12/2025

Publié le 02/12/2025



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux devant Monsieur le Préfet de la Haute-Savoie dans le délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification. Un recours contentieux peut également être introduit devant le Tribunal administratif de Grenoble dans le délai de deux mois à compter de la notification de la délibération ou de sa date de publication, ou à compter de la réponse d'Annemasse Agglo, si un recours gracieux a été préalablement déposé.

VENTE
Par le SM3A
Au profit d'ANNEMASSE AGGLO et de la REPUBLIQUE ET
CANTON DE GENEVE

102218902
MDE/CAV/

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ,
LE

En l'étude ci-après désignée.

Maître Maxime DELEGLISE, Notaire soussigné au sein de la Société à Responsabilité Limitée dénommée "NOTAIRES ANNEMASSE ETOILE GARE", titulaire d'un Office Notarial à ANNEMASSE (74100), 15 avenue Emile Zola, identifié sous le numéro CRPCEN 74031,

A RECU à la requête des Parties ci-après identifiées, le présent acte contenant :

VENTE IMMOBILIERE

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

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

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

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

L'Etablissement dénommé **SYNDICAT MIXTE D'AMENAGEMENT DE L'ARVE ET DE SES AFFLUENTS (SM3A)**, identifié au SIREN sous le numéro 257401943, Etablissement public de coopération locale, syndicat mixte fermé doté de la personnalité morale, dont le siège administratif est à SAINT-PIERRE-EN-FAUCIGNY (74800), 300 chemin des Prés Moulin, non-inscrit au Registre du Commerce et des Sociétés.

ACQUEREUR

1°/ La Communauté d'agglomération dénommée **ANNEMASSE-LES VOIRONS-AGGLOMERATION**, en abrégé ANNEMASSE AGGLO, identifiée au SIREN sous le numéro 200011773, Etablissement public de coopération intercommunale, organisme de droit public doté de la personnalité morale, dont le siège administratif est à ANNEMASSE CEDEX (74105), 11 avenue Emile Zola BP 225.

2°/ La **REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE**, collectivité territoriale dotée de la personnalité morale au sens du droit français, dont le siège administratif est à GENEVE (SUISSE), Rue de l'Hôtel de Ville 2, Case postale 3964, 1211 Genève 3.

Conformément aux dispositions de l'article 6 du décret n°55-22 du 4 janvier 1955 (tel que modifié par décret n°2012-1462 du 2 décembre 2012) portant réforme de la publicité foncière, il est mentionné que la **REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE** n'est pas identifié au SIREN.

QUOTITES VENDUES

L'Etablissement **SYNDICAT MIXTE D'AMENAGEMENT DE L'ARVE ET DE SES AFFLUENTS (SM3A)** vend la pleine propriété des Biens objet de la vente.

QUOTITES ACQUISES

La Communauté d'agglomération dénommée **ANNEMASSE-LES VOIRONS-AGGLOMERATION** et la **REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE** acquièrent, ensemble, la pleine propriété pour le tout et, respectivement, la pleine propriété indivise à concurrence de la moitié (1/2) chacun.

PRESENCE - REPRESENTATION

VENDEUR

L'Etablissement dénommé **SYNDICAT MIXTE D'AMENAGEMENT DE L'ARVE ET DE SES AFFLUENTS (SM3A)** est représenté à l'acte par Monsieur Bruno FOREL, agissant en sa qualité de Président, fonction à laquelle il a été nommé aux termes d'une délibération du comité syndical n° D2020-04-01 en date du 18 septembre 2020 régulièrement transmise à l'autorité chargé du contrôle de légalité le 24 septembre 2020 et dont une ampliation est demeurée annexée aux Présentes.

Monsieur Bruno FOREL spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes :

- d'une délibération motivée du comité syndical n° D2020-04-09 en date du 18 septembre 2020 régulièrement transmise à l'autorité chargé du contrôle de légalité le 24 septembre 2020 et dont une ampliation est demeurée annexée aux Présentes.
- d'une décision du Président du comité syndical n° ++++ en date du ++++ régulièrement transmise à l'autorité chargé du contrôle de légalité le ++++ et dont une ampliation est demeurée annexée aux Présentes.

ACQUEREUR

1/ La Communauté d'agglomération dénommée ANNEMASSE-LES VOIRONS-AGGLOMERATION est représentée à l'acte par Monsieur Gabriel **DOUBLET**, agissant en sa qualité de Président, fonction à laquelle il a été nommé aux termes d'une délibération du conseil communautaire n° CC_2020_0062 en date du 15 juillet 2020 télétransmise à la préfecture d'ANNECY (Haute-Savoie), le 16 juillet 2020 dont une ampliation est demeurée annexée aux Présentes.

Monsieur Gabriel **DOUBLET** spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération motivée de son conseil communautaire numéro +++, en date du +++ télétransmise à la préfecture d'ANNECY (Haute-Savoie), le +++ dont une ampliation est demeurée annexée aux Présentes.

2/ La REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE est représenté à l'acte par Madame Raphaelle **VAVASSORI**, agissant en sa qualité de directrice de la planification et des opérations foncières à l'office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF), département du territoire (DT), spécialement autorisée à réaliser la présente opération en vertu de l'arrêté du Conseil d'Etat du +++ dont les ampliations apostillées sont demeurées annexées aux présentes.

Etant ici précisé, conformément aux termes du certificat de coutume apostillé ci-après visé et littéralement retranscrit pour extrait, que :

« [...]

L'Etat de Genève est en principe seulement représenté par son autorité supérieure, le Conseil d'Etat, sous réserve d'une délégation expresse ou d'une procuration spécifique.

Le Conseil d'Etat dispose de la compétence générale d'approuver les projets d'acte authentique portant sur l'acquisition d'immeubles par l'Etat de Genève.

Son approbation prend la forme d'un Arrêté.

Pour la signature de l'acte authentique, y compris les plans, au nom de l'Etat de Genève, sont délégués :

- le conseiller d'Etat chargé du Département du Territoire ;*
- avec l'accord de ce dernier :*
 - le secrétaire général ou des secrétaires généraux adjoints du département,*
 - le directeur général de l'office cantonal du logement et de la planification foncière,*
 - 3° le directeur de la planification et des opérations foncières.*

Le Département du Territoire est chargé de tenir à jour la liste des signataires autorisés pour les projets d'actes authentiques auxquels l'Etat de Genève est partie et portant sur l'acquisition, l'aliénation, l'échange ou la cession d'immeubles ou des parties d'immeubles, sous réserve des affaires d'une « importance particulière » qui requièrent la signature par un ou deux Conseillers d'Etat.

Par Arrêté du +++, le Conseil d'Etat a désigné les signataires autorisés des actes authentiques et autres actes concernant le domaine immobilier. Il s'agit du Conseiller d'Etat en charge du Département du territoire et de cinq hauts fonctionnaires. Chacune de ces six personnes peut valablement engager l'Etat de Genève par sa signature.

A ma connaissance, la personne en charge de la signature ne sera pas le Conseiller d'Etat, mais un haut fonctionnaire. Il n'y a pas de formalisme particulier quant à l'expression de l'accord du Conseiller d'Etat, à la délégation de la signature.

[...] »

DECLARATIONS SUR LA CAPACITE DES PARTIES

Les Parties attestent par elles-mêmes ou leur représentant que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles ont pris ou qu'elles vont prendre en vertu des Présentes et déclarent notamment, chacune en ce qui la concerne :

- qu'elle a son siège social à l'adresse indiquée en tête des Présentes,
- que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus la concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation le cas échéant, dénomination, sont exacts,
- qu'elle n'a pas fait et ne fait pas l'objet de mesures liées à l'application des dispositions des articles L. 611-1 et suivants et des articles L. 620-1 et suivants du Code de commerce, portant sur le redressement judiciaire et sur la nomination d'un mandataire ad hoc, d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur en application des dispositions visées ci-dessus,
- qu'elle n'est concernée par aucune demande en nullité ou en dissolution,
- qu'elle a, ainsi que son représentant, la capacité légale au sens du droit français et qu'il a obtenu tous les consentements et autorisations de ses organes délibérants et, le cas échéant, des autorités administratives compétentes, et tous autres consentements et autorisations nécessaires afin de l'autoriser à conclure et exécuter ses obligations,
- que la signature et l'exécution des Présentes par lui ne contreviennent à aucun contrat ou engagement important auquel il est partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait avoir une incidence négative ou faire obstacle à la bonne exécution des engagements résultant des Présentes.

De surcroit :

- le représentant de Communauté d'agglomération dénommée **ANNEMASSE-LES VOIRONS-AGGLOMERATION** déclare avoir pleine capacité pour contracter selon les termes et conditions des Présentes ainsi qu'il en a justifié au Notaire soussigné, et atteste de l'inscription de la dépense engagée au budget de la Communauté d'agglomération,
- le représentant de la **REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE** déclare avoir pleine capacité pour contracter selon les termes et conditions des Présentes ainsi qu'il résulte notamment d'un certificat de coutume circonstancié et apostillé dont une copie est annexée aux Présentes.

DELIBERATIONS DES PARTIES

COMITE SYNDICAL

Ainsi qu'il est dit ci-dessus, le représentant de l'Etablissement dénommé **SYNDICAT MIXTE D'AMENAGEMENT DE L'ARVE ET DE SES AFFLUENTS (SM3A)**, Monsieur Bruno FOREL, est spécialement autorisé à réaliser la présente opération pour le compte de celui-ci aux termes :

a/ d'une délibération du comité syndical numéro D2020-04-09 en date du 18 septembre 2020 régulièrement transmise à l'autorité chargé du contrôle de légalité le 24 septembre 2020 et dont une ampliation est demeurée annexée aux Présentes.

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 s'est écoulé sans qu'il y ait eu notification d'un recours devant le tribunal administratif pour acte contraire à la légalité.

b/ d'une décision du Président du comité syndical numéro +++++ en date du +++++ régulièrement transmise à l'autorité chargé du contrôle de légalité le +++++ et dont une ampliation est demeurée annexée aux Présentes.

Il déclare :

- que la décision 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'a pas encore expiré, les Parties déclarent avoir été parfaitement informés par le Notaire soussigné des risques de régularisation des Présentes.

CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Ainsi qu'il est dit ci-dessus, le représentant de la Communauté d'agglomération dénommée **ANNEMASSE-LES VOIRONS- AGGLOMERATION**, Monsieur Gabriel **DOUBLET**, est spécialement autorisé à réaliser la présente opération pour le compte de celle-ci aux termes d'une délibération du conseil communautaire numéro +++++ en date du +++++ télétransmise à la préfecture d'ANNECY (Haute-Savoie) le +++++, 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'a pas encore expiré, les Parties déclarent avoir été parfaitement informés par le Notaire soussigné des risques de régularisation des Présentes.

CONSEIL D'ETAT

Ainsi qu'il est dit ci-dessus, la représentante de la **REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE**, Madame Raphaelle **VAVASSORI**, est spécialement autorisée à régulariser le présent acte en vertu d'un arrêté du Conseil d'Etat du +++++ et d'un arrêté du Conseil d'Etat du +++++ dont les copies apostillées sont annexées.

PRECISIONS QUANT AU CARACTERE EXECUTOIRE ET NON DEFINITIF DES DELIBERATIONS ET DECISIONS

Ainsi qu'il vient d'être dit ci-dessus, la décision du Président du comité syndical numéro +++++ en date du +++++ ainsi que la délibération du conseil communautaire numéro +++++ en date du +++++ revêtent un caractère exécutoire mais

non définitif.

Il est néanmoins ici rappelé, pour la parfaite information des Parties, que la régularisation de la promesse de vente et de l'acte de vente est possible dès que la délibération de l'organe délibérant est "exécutoire". Etant ici précisé que tout acte administratif bénéficie d'une présomption de légalité tant qu'il n'a pas été expressément annulé par le juge administratif.

Il en résulte que le notaire peut en principe instrumenter dès que la délibération est "exécutoire", c'est-à-dire dès qu'elle a été notifiée, affichée ou publiée sous format électronique (selon le mode de publication retenu par la collectivité) et transmise au représentant de l'Etat. Il n'est donc pas obligé d'attendre que la délibération soit définitive, c'est-à-dire qu'elle ne soit plus susceptible de faire l'objet d'un recours en annulation.

Plus encore, la "*circonstance du recours contre une décision autorisant et arrêtant les conditions de conclusion du contrat n'est pas en elle-même suffisante pour s'opposer à la conclusion de celui-ci. En effet, en principe, le recours n'a pas d'effet suspensif sauf si le requérant demande à ce qu'il soit assorti d'une demande de suspension [...] (CJA, article L. 521-1). Il en résulte donc que le notaire ne peut s'opposer à instrumenter dès qu'il aura acquis la certitude du caractère exécutoire de la délibération".*

Compte tenu de ce qui précède, il est donc juridiquement possible de régulariser un avant-contrat de vente et l'acte réitérant ce dernier, dès que la décision de vendre ou d'acheter est exécutoire bien qu'elle ne soit pas encore définitive, voire même si elle a fait l'objet d'un recours.

Par ailleurs, l'écoulement du délai de recours contre la délibération n'a pas pour effet de "purger" l'opération de toute forme d'irrégularité, qui peuvent déployer leurs effets bien au-delà de ce délai de recours.

Etant ici rappelé que les irrégularités externes qui affectent un acte administratif ne conduisent pas automatiquement à son annulation. D'après l'arrêt Danthony (CE, 23 déc. 2011, n° 335033) du Conseil d'Etat : "*un vice affectant le déroulement d'une procédure administrative préalable, suivie à titre obligatoire ou facultatif, n'est de nature à entacher d'illégalité la décision prise que s'il ressort des pièces du dossier qu'il a été susceptible d'exercer, en l'espèce, une influence sur le sens de la décision prise ou qu'il a privé les intéressés d'une garantie ; [...] l'application de ce principe n'est pas exclue en cas d'omission d'une procédure obligatoire, à condition qu'une telle omission n'ait pas pour effet d'affecter la compétence de l'auteur de l'acte".*

De la même façon, l'annulation de la signature de l'organe exécutif ne conduit pas systématiquement à l'annulation de la promesse de vente et de la vente elles-mêmes. En effet, le juge administratif ayant décidé d'annuler la délibération décidant l'acquisition ou la signature de l'organe exécutif ne décidera d'enjoindre l'acquéreur public de saisir le juge judiciaire pour qu'il annule le contrat de vente que :

- si l'illégalité commise ne peut pas être régularisée ;
- si la cause d'illégalité à l'origine de l'annulation est d'une nature particulière (c'est-à-dire qu'elle revêt un certain niveau de gravité) ;
- si l'éventuelle annulation du contrat par le juge judiciaire ne porte pas une atteinte excessive à l'intérêt général.

INTERVENTION DU COMPTABLE PUBLIC

Aux Présentes et à l'instant même est intervenue et a comparu :

Madame **++++**, collaboratrice au sein de la Société à Responsabilité Limitée dénommée "NOTAIRES ANNEMASSE ETOILE GARE", professionnellement domiciliée à ANNEMASSE (74100) 15 avenue Emile Zola, siège de ladite société,

Agissant au nom et comme mandataire de :

Madame Catherine GROZINGER, trésorière principale du service de la gestion comptable de BONNEVILLE, domiciliée professionnellement à BONNEVILLE (74130) 10 rue du Manet.

En vertu des pouvoirs qui lui ont été délégués à cet effet aux termes d'une procuration sous signatures privées en date du [REDACTED], annexée, en application de l'article 16 du décret numéro 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique.

Ceci, à l'effet d'effectuer les vérifications nécessaires à la régularisation de la vente entre les Parties susnommées, de prendre acte des modalités de paiement du prix telles qu'elles sont définies ci-dessous, de reconnaître avoir reçu, s'il y a lieu et à due concurrence, de l'Acquéreur, en moyen légaux de paiement, le montant du prix de vente et à cet effet donner, tel qu'il est indiqué ci-dessus, quittance pure et simple, avec désistement de tous droits de privilège, action résolatoire et autres.

DEFINITION - INTERPRETATION

DEFINITION

Dans un but de simplification, au cours des Présentes, certains termes auront une acceptation spéciale :

- Le terme « **Acquéreur** » désignera, ensemble, la Communauté d'agglomération ANNEMASSE-LES VOIRONS-AGGLOMERATION et la REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE, ci-dessus nommés.
- Le terme « **Annexe** » désigne tous les documents annexés à l'Acte de Vente. L'ensemble de ces documents forme un tout indissociable avec l'Acte de Vente lui-même. Il acquiert le même caractère contractuel que s'il avait intégralement figuré dans le corps de l'Acte de Vente.
- Le terme « **Bien(s)** » ou « **Bien(s) Immobilier(s)** » désignera le Bien immobilier objet des Présentes, tels qu'il est désigné au paragraphe « Identification du bien ».
- Le terme « **Frais** » désignera les coûts et frais suivants à la charge de l'Acquéreur : (i) les débours relatifs à l'établissement (a) de la Vente et (b) de tous actes complémentaires et/ou rectificatifs, (ii) les émoluments du Notaire, et (iii) les frais de publication dus au titre (a) de la Vente et (b) de tous actes complémentaires et/ou rectificatifs. Ils ne comprennent pas les honoraires et frais des conseils respectifs des Parties (autres que les émoluments du Notaire).
- Le terme « **Notaire soussigné** » désigne Maître Maxime DELEGLISE, Notaire à ANNEMASSE (74100).
- Le terme « **Partie(s)** » désigne au singulier le Vendeur ou l'Acquéreur indistinctement, et au pluriel ensemble le Vendeur et l'Acquéreur.
- Les termes « **Présentes** », « **Acte Authentique de Vente** » ou « **Acte de Vente** » ou « **Vente** » désignent le présent acte contenant vente par le Vendeur au profit de l'Acquéreur et ses Annexes.
- Le terme « **Vendeur** » désignera le SYNDICAT MIXTE D'AMENAGEMENT DE L'ARVE ET DE SES AFFLUENTS (SM3A), ci-dessus nommé.

Il est précisé que cette liste de définitions n'est pas limitative. D'autres termes pourront être précisément définis dans le corps du présent acte. Ces définitions auront la même force contractuelle.

FORME DES ENGAGEMENTS

Les engagements souscrits et les déclarations faites aux termes des Présentes seront indiqués comme émanant directement des Parties, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

INTERPRETATION

Pour les clauses indiquant un délai en nombre de jours, à défaut de stipulation contraire, il s'agit de Jours Calendaires.

Les dénominations « Vendeur » et « Acquéreur » définissent l'identité des contractants sans égard au nombre, à la personnalité physique ou morale de ceux-ci, à leur intervention directe ou par mandataire, et emportent, sauf stipulation expresse, solidarité en cas de pluralité de personnes répondant à la même définition.

A moins qu'une autre définition en soit donnée dans la Vente, les termes en majuscules utilisés dans la Vente ont la signification qui leur est attribuée au paragraphe « Définition ».

Les titres attribués aux paragraphes et aux Annexes sont donnés à titre indicatif et ne peuvent pas être pris en considération pour l'interprétation ou l'application des stipulations de la Vente et de ses Annexes.

Les Annexes des Présentes font intégralement partie de celle-ci et auront la même valeur juridique.

Toutefois, en cas de contradiction entre une stipulation du corps de la présente Vente et une stipulation d'une Annexe, les stipulations du corps de la Vente prévaudront.

Toutes les références faites à une personne comprennent ses successeurs, ayants-droits ou toute autre personne venant aux droits et obligations de cette personne, de quelle que manière que ce soit.

De convention expresse entre les Parties, les stipulations de la Vente font expressément novation à tout accord ou convention antérieurs à la signature des Présentes, ainsi que tout accord ou convention quelconque, qui pourrait résulter d'échange de courriers antérieurs à la signature des Présentes.

EXPOSE PREALABLE

CONTEXTE DE L'OPERATION

Il est ici rappelé que le **SYNDICAT MIXTE D'AMENAGEMENT DE L'ARVE ET DE SES AFFLUENTS (SM3A)** a pour objet l'aménagement et la gestion des cours d'eau et milieux aquatiques du territoire de la Vallée de l'Arve.

Depuis le 1^{er} janvier 2017, il exerce la compétence GEMAPI (Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations) à l'échelle du bassin versant de l'Arve.

Le syndicat mixte rappelle son projet de restauration éco-morphologique du Foron et de sa confluence avec l'Arve tout en protégeant les enjeux de la plaine maraîchère contre la crue d'occurrence centennale du Foron, projet auquel la **REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE** est partie prenante.

Dans la perspective de poursuivre l'aménagement des berges du Foron et de sécuriser le site d'implantation d'une canalisation de transfert de micropolluants au profit de la Communauté d'agglomération **ANNEMASSE-LES VOIRONS-AGGLOMERATION**, le **SYNDICAT MIXTE D'AMENAGEMENT DE L'ARVE ET DE**

SES AFFLUENTS (SM3A) a acquis, sur le territoire de la Commune de GAILLARD (74240) une propriété agricole d'une surface de 05ha 87ca 40a.

Le Bien, objet des Présentes, n'étant pas utile au projet poursuivi par le syndicat mixte, ce dernier entend ainsi le céder à l'Acquéreur aux fins de constituer une réserve foncière transfrontalière stratégique située entre les unités de traitement des eaux respectives de la Communauté d'agglomération **ANNEMASSE-LES VOIRONS-AGGLOMERATION** et de la **REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE**, lesquelles sont implantées de part et d'autre de la frontière franco-suisse le long de l'Arve. Une opération transfrontalière pilote a d'ores et déjà permis le raccordement des deux STEP par une canalisation de transfert des eaux usées issues de la station d'épuration de la Communauté d'agglomération **ANNEMASSE-LES VOIRONS-AGGLOMERATION**, Ocybelle, vers la station d'épuration de Villette (Thônex) pour un traitement complémentaire des micropolluants, cet équipement ayant permis une mutualisation des coûts d'investissement et des charges d'exploitation.

ELEMENT D'EXTRANEITE

La **REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE** qui acquiert la pleine propriété du Bien, objet des Présentes, à concurrence de la moitié indivise, n'est pas soumise aux dispositions de la loi française, son siège administratif étant situé sur le territoire suisse, ainsi qu'il est dit ci-dessus.

En tant que de besoin, il est ici précisé qu'en l'état du droit positif, une personne morale de droit public étrangère peut, elle-même ou par ses différentes émanations, acquérir un bien immobilier sur le territoire français en dehors de ses besoins diplomatiques ou consulaires.

LOI APPLICABLE AU CONTRAT

Il est également rappelé que la loi applicable à la présente convention peut être librement choisie par les parties selon le principe de l'autonomie de la volonté défendue par l'article 3 du Règlement n°593 /2008 sur la loi applicable aux obligations contractuelles (Rome I), laquelle loi ne peut, en tout état de cause, jamais porter atteinte aux lois d'application immédiates du for saisi conformément à l'article 9 dudit Règlement.

En l'espèce, et à défaut de choix de loi, le présent Acte de Vente est soumis à la loi du lieu de situation (article 4, alinéa 1^{er} du Règlement) soit en l'occurrence la loi française.

Rappel étant ici fait que la loi applicable au contrat régit les conditions de validité au fond du contrat (article 10 du Règlement), ainsi que l'interprétation, l'exécution des obligations engendrées par celui-ci, les conséquences de l'inexécution totale ou partielle de ces obligations ainsi que les modes d'extinction de celles-ci (article 12 du Règlement).

REGIME FRANÇAIS DE LA DOMANIALITÉ PUBLIQUE

(i) REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

A titre liminaire, il est rappelé que pour qu'un bien relève du régime de la domanialité publique ou même de la propriété publique, telles que ces notions sont entendues en droit français, il faut qu'il soit la propriété d'une personne publique relevant de l'article L. 1 du Code général de la propriété des personnes publiques, à savoir l'Etat français, les collectivités territoriales et leurs groupements ainsi que les établissements publics.

Le droit domanial français n'a ainsi pas vocation à s'appliquer aux biens qui sont la propriété d'un Etat étranger, quand bien même seraient-ils situés sur le territoire français.

Par conséquent, la quote-part indivise du Bien présentement acquise par **REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE** ne relèvera donc pas du régime français de la domanialité publique. Elle n'est donc ni soumise au principe d'inaliénabilité du domaine public français ni aux règles spéciales relatives à la constitution de servitudes sur le domaine public français.

(ii) ANNEMASSE AGGLO

D'après les auteurs spécialistes de la propriété publique, la domanialité publique suppose une appropriation pleine et entière par un seul propriétaire public, afin de garantir les exigences de l'affectation. Cette exclusion du partage constituerait une conséquence du principe de mutabilité, dont les exigences touchent les biens supports des services publics. Il en résulterait donc qu'un bien détenu en indivision par deux personnes publiques devrait, sous réserve de l'interprétation du juge, relever de leur domaine privé.

Au regard de la réglementation française, et plus précisément du Code général de la propriété des personnes publiques, la quote-part indivise du Bien acquise par la Communauté d'agglomération **ANNEMASSE-LES VOIRONS-AGGLOMERATION** dépendra de son domaine privé, et ce quand bien même le Bien pourrait être affecté, à l'avenir, à un service public et faire l'objet d'aménagements indispensables.

REGIME SUISSE DES ACTIFS DE L'ETAT

Il résulte des termes du certificat de coutume apostillé, et ci-après visé, littéralement retranscrits pour extrait, ce qui suit, savoir :

« [...]

D'une manière générale, les actifs de l'Etat relèvent du patrimoine administratif ou du patrimoine financier.

Patrimoine administratif

Le patrimoine administratif est composé des actifs détenus par l'Etat pour l'accomplissement direct des tâches publiques.

Relèvent ainsi du patrimoine administratif tous les biens publics servant directement, c'est-à-dire par leur utilisation en tant que telle, à remplir une tâche publique.

En font partie les immeubles qui abritent les écoles, les hôpitaux, les gares, les musées, les bibliothèques et, de manière générale, les établissements publics et les services administratifs de l'Etat.

Patrimoine financier

Le patrimoine financier est composé des actifs détenus par l'Etat pour en retirer des revenus ou pour valoriser le capital et qui peuvent être aliénés sans porter préjudice à l'accomplissement des tâches publiques.

Appartiennent ainsi au patrimoine financier les biens qui, n'étant pas affectés à une fin d'intérêt public, ont la valeur d'un capital et peuvent produire à ce titre un revenu, voire être réalisés. La gestion du patrimoine financier et des ressources de l'Etat ne sert qu'indirectement à l'exécution des tâches publiques. L'Etat ne détient les

biens du patrimoine financier qu'à raison de leur valeur d'échange ; il s'agit d'une prestation de moyen qui permet à l'administration d'effectuer les tâches publiques.

Lorsque l'État gère son patrimoine financier, il agit comme un particulier et n'accomplit pas une tâche publique. Les biens appartenant au patrimoine financier sont en principe gérés selon le droit privé.

Conformément aux normes IPSAS, lesquelles constituent le référentiel comptable principal applicable à la présentation des états financiers de l'Etat et des entités consolidées, les immeubles du patrimoine financier sont comptabilisés au titre d'immeubles de placement dans les états financiers.

Réserve foncière

Un terrain destiné à servir de réserve foncière, sans affectation prévue en l'état, relève du patrimoine financier.

[...] »

Au regard de ce qui précède, la quote-part indivise du Bien acquise par la **REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE** sera enregistrée dans son patrimoine selon les règles et dispositions légales suisses en vigueur.

Le représentant de la **REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE** déclare en ce sens que la nature comptable de l'enregistrement ne nécessite pas d'introduire au présent acte d'autres clauses que celles qui y figurent déjà.

MODE DE GESTION : INDIVISION

La question de savoir si une collectivité locale française peut posséder des biens en indivision avec d'autres personnes publiques (étrangères ou non) n'est ni envisagée, ni encore moins réglementé par les textes.

D'après le Centre de Recherche, d'Information et de Documentation Notariales de Lyon, les commentaires des deux ouvrages qui abordent la question de l'indivision entre une commune et des particuliers ne semblent pas limiter la possession de ces biens indivis à des hypothèses particulières. Par ailleurs, le gouvernement admet, dans un réponse ministérielle n° 01837 publiée au JO le 20 octobre 2022, qu'une commune puisse acquérir des droits indivis.

Partant, on doit pouvoir considérer que l'acquisition d'une quote-part indivise d'un bien par une collectivité locale auprès d'une personne privée, physique ou morale, est possible. Mais dans ce cas, à la différence de l'indivision entre communes qui est étroitement réglementée par le Code général des collectivités territoriales et relève d'un régime de droit public (article L. 5222-1 et s. du CGCT), les règles applicables à l'indivision seront les règles du droit civil.

Le Centre de Recherche, d'Information et de Documentation Notariales de Lyon estime, en ce sens, sous réserve de l'interprétation du juge, que la Communauté d'agglomération **ANNEMASSE-LES VOIRONS-AGGLOMERATION** peut posséder le Bien, objet des Présentes, en indivision avec la **REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE** à condition que ces deux personnes publiques acquièrent chacune une quote-part pour répondre à ses propres besoins.

Dans ce cas d'espèce, et parce que les textes ne prévoient ni n'imposent rien, le fonctionnement de l'indivision doit être soumis aux règles du Code civil.

Etant ici précisé, sur ce point, que le certificat de coutume apostillé précise que : « Il n'existe pas de règle particulière relative à l'acquisition, la détention ou la cession par l'Etat de Genève d'un bien immobilier à l'étranger. »

En complément et à l'appui des précédents développements, un certificat de coutume circonstancié établi par Maître Bertrand R. REICH en sa qualité d'avocat au Barreau de Genève en date du **++++** apostillé est annexé aux Présentes.

CECI EXPOSE, il est passé à la Vente objet des Présentes.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le Vendeur vend pour sa totalité en pleine propriété à l'Acquéreur, qui accepte, le Bien dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A GAILLARD (HAUTE-SAVOIE) 74240 lieuxdits "Le Verney", "Les Chenevieres Nord", "Sur l'Ile",

Un vaste tènement immobilier comprenant des parcelles maraîchères non bâties ainsi que des bâtiments et infrastructures à savoir notamment une serre principale, son hall, un hangar avec son auvent et son réservoir d'eau.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	338	LE VERNEY	00 ha 06 a 68 ca
B	339	LE VERNEY	00 ha 07 a 58 ca
B	340	LE VERNEY	00 ha 03 a 49 ca
B	341	LE VERNEY	00 ha 03 a 84 ca
B	342	LE VERNEY	00 ha 01 a 41 ca
B	343	LE VERNEY	00 ha 02 a 95 ca
B	344	LE VERNEY	00 ha 04 a 73 ca
B	345	LE VERNEY	00 ha 01 a 99 ca
B	346	LE VERNEY	00 ha 10 a 26 ca
B	347	LE VERNEY	00 ha 08 a 91 ca
B	349	LE VERNEY	00 ha 01 a 25 ca
B	350	LE VERNEY	00 ha 05 a 15 ca
B	359	LE VERNEY	00 ha 03 a 55 ca
B	360	LE VERNEY	00 ha 11 a 92 ca
B	361	LE VERNEY	00 ha 07 a 55 ca
B	362	LE VERNEY	00 ha 02 a 88 ca
B	363	LE VERNEY	00 ha 01 a 31 ca
B	364	LE VERNEY	00 ha 01 a 21 ca
B	366	LE VERNEY	00 ha 04 a 64 ca
B	367	LE VERNEY	00 ha 04 a 76 ca
B	368	LE VERNEY	00 ha 04 a 71 ca
B	369	LES CHENEVIERES NORD	00 ha 07 a 32 ca
B	370	LES CHENEVIERES NORD	00 ha 03 a 70 ca
B	371	LES CHENEVIERES NORD	00 ha 05 a 42 ca
B	372	LES CHENEVIERES NORD	00 ha 04 a 64 ca
B	373	LES CHENEVIERES NORD	00 ha 05 a 28 ca
B	375	LES CHENEVIERES NORD	00 ha 09 a 29 ca
B	376	LES CHENEVIERES NORD	00 ha 05 a 93 ca
B	377	LES CHENEVIERES NORD	00 ha 10 a 97 ca
B	380	LES CHENEVIERES NORD	00 ha 08 a 23 ca
B	381	LES CHENEVIERES NORD	00 ha 05 a 72 ca
B	382	LES CHENEVIERES NORD	00 ha 12 a 14 ca
B	383	LES CHENEVIERES NORD	00 ha 10 a 53 ca
B	384	LES CHENEVIERES NORD	00 ha 11 a 53 ca
B	385	LES CHENEVIERES NORD	00 ha 05 a 65 ca

B	386	LES CHENEVIERES NORD	00 ha 02 a 97 ca
B	387	LES CHENEVIERES NORD	00 ha 02 a 72 ca
B	389	LES CHENEVIERES NORD	00 ha 05 a 66 ca
B	390	LES CHENEVIERES NORD	00 ha 05 a 66 ca
B	391	LES CHENEVIERES NORD	00 ha 05 a 90 ca
B	515	SUR L'ILE	00 ha 01 a 60 ca
B	516	SUR L'ILE	00 ha 06 a 00 ca
B	517	SUR L'ILE	00 ha 02 a 65 ca
B	1472	LE VERNEY	00 ha 08 a 15 ca
B	1473	LE VERNEY	00 ha 03 a 98 ca
B	1571	LES CHENEVIERES NORD	00 ha 06 a 67 ca
B	1572	LES CHENEVIERES NORD	00 ha 19 a 54 ca
B	1623	LES CHENEVIERES NORD	00 ha 23 a 57 ca
B	1756	LES CHENEVIERES NORD	00 ha 01 a 90 ca
B	1757	LES CHENEVIERES NORD	00 ha 00 a 66 ca
B	1758	LES CHENEVIERES NORD	00 ha 23 a 38 ca
B	1759	LES CHENEVIERES NORD	00 ha 16 a 40 ca
B	1760	LES CHENEVIERES NORD	00 ha 01 a 57 ca
B	1761	LES CHENEVIERES NORD	00 ha 01 a 97 ca
B	1762	LE VERNEY	00 ha 00 a 16 ca
B	1763	LE VERNEY	00 ha 07 a 98 ca
B	2555	LE VERNEY	00 ha 02 a 88 ca
B	2558	LE VERNEY	00 ha 06 a 70 ca
B	2560	LE VERNEY	00 ha 04 a 25 ca
B	2562	LE VERNEY	00 ha 12 a 17 ca
B	2563	LE VERNEY	00 ha 16 a 02 ca

Total surface : 03 ha 98 a 23 ca

Tel que le Bien se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve.

Le notaire rédacteur a établi la désignation qui précède tant d'après les titres de propriété que d'après les énonciations de toutes les Parties avec la précision qu'aucune réserve n'a été faite sur cette désignation.

Un extrait de plan cadastral est annexé.

DIVISION CADASTRALE

Pour la clarté des développements à venir, il est ici rappelé que :

- La contenance cadastrale correspond à une surface généralement obtenue par mesures graphiques à partir des limites figurant au plan cadastral. Cette contenance et ces limites n'ont qu'une valeur indicative, le cadastre n'étant pas un document à caractère juridique mais fiscal, servant essentiellement au calcul de l'impôt. Les contenances ne sont donc pas garanties et un écart plus ou moins important peut être constaté par rapport aux limites et à la superficie réelle.
- La surface arpentée correspond à une surface mesurée par un géomètre-expert mais qui n'a pas fait l'objet d'une identification juridique des limites du terrain (bornage), elle s'appuie sur les limites apparentes de la parcelle.
- La surface réelle correspond à une surface obtenue par mesures prises sur le terrain et entre limites de propriété, c'est-à-dire définies contradictoirement avec les propriétaires riverains y compris la commune pour les chemins ruraux, et (ou) fixées unilatéralement par la procédure de l'alignement pour les voies communales, départementales ou nationales, par la procédure de la délimitation du domaine public dans les autres cas.

L'arpentage d'une parcelle consiste donc à déterminer sa contenance à l'aide d'éléments cotés mesurés sur le terrain ou de coordonnées issues également des observations de terrain. Les éléments du lever (angles et distances) constituent une composante indissociable du plan d'arpentage. La contenance résultant de l'arpentage est retenue comme contenance définitive.

Il s'agit alors d'étudier l'écart entre la contenance cadastrale de la masse ancienne et la somme des contences des parcelles nouvelles arpentées.

La différence entre ces deux termes est considérée comme une "erreur cadastrale".

Division cadastrale - DMPC n° 2118 X

La parcelle, sise sur la commune de GAILLARD, originairement cadastrée section B numéro 328 lieudit "Le Verney" pour une contenance de (00ha 03a 84ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance.

De cette division sont issues les deux parcelles suivantes :

- La parcelle cadastrée section B numéro 2555 visée au plan annexé.
- La parcelle cadastrée section B numéro 2556 visée au plan annexé.

Etant ici précisé que le Vendeur conserve la propriété de la parcelle désormais cadastrée section B numéro 2556 lieudit "Le Verney" pour une contenance de (00ha 00a 96ca).

La parcelle, sise sur la commune de GAILLARD, originairement cadastrée section B numéro 336 lieudit "Le Verney" pour une contenance de (00ha 14a 32ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance.

De cette division sont issues les deux parcelles suivantes :

- La parcelle cadastrée section B numéro 2557 visée au plan annexé.
- La parcelle cadastrée section B numéro 2558 visée au plan annexé.

Etant ici précisé que le Vendeur conserve la propriété de la parcelle désormais cadastrée section B numéro 2557 lieudit "Le Verney" pour une contenance de (00ha 07a 62ca).

La parcelle, sise sur la commune de GAILLARD, originairement cadastrée section B numéro 337 lieudit "Le Verney" pour une contenance de (00ha 06a 90ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance.

De cette division sont issues les deux parcelles suivantes :

- La parcelle cadastrée section B numéro 2559 visée au plan annexé.
- La parcelle cadastrée section B numéro 2560 visée au plan annexé.

Etant ici précisé que le Vendeur conserve la propriété de la parcelle désormais cadastrée section B numéro 2559 lieudit "Le Verney" pour une contenance de (00ha 02a 65ca).

La parcelle, sise sur la commune de GAILLARD, originairement cadastrée section B numéro 351 lieudit "Le Verney" pour une contenance de (00ha 23a 72ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance.

De cette division sont issues les deux parcelles suivantes :

- La parcelle cadastrée section B numéro 2561 visée au plan annexé.
- La parcelle cadastrée section B numéro 2562 visée au plan annexé.

Etant ici précisé que le Vendeur conserve la propriété de la parcelle désormais cadastrée section B numéro 2561 lieudit "Le Verney" pour une contenance de (00ha 11a 55ca).

La parcelle, sise sur la commune de GAILLARD, originairement cadastrée section B numéro 1475 lieudit "Le Verney" pour une contenance de (00ha 22a 92ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance.

De cette division sont issues les parcelles suivantes :

- La parcelle cadastrée section B numéro 2563 visée au plan annexé.

- La parcelle cadastrée section B numéro 2564 visée au plan annexé.

Etant ici précisé que le Vendeur conserve la propriété de la parcelle désormais cadastrée section B numéro 2564 lieudit "Le Verney" pour une contenance de (00ha 06a 90ca).

Cette division résulte d'un document modificatif du parcellaire cadastral dressé au format numérique par la SARL CARRIER GEOMETRES EXPERTS géomètre expert à VETRAZ-MONTHOUX (74100) 117B route de Taninges, sous le numéro 2118X, vérifié et numéroté par le service du cadastre le 19 septembre 2025.

Une copie de ce document est annexée.

Ce document est annexé à l'extrait cadastral modèle 1, délivré par le service du cadastre, dont le notaire soussigné requiert la publication de l'ensemble des divisions parcellaires relatives sur l'extrait de plan, y compris celles éventuellement non visées par l'opération immobilière objet des présentes, auprès du service de la publicité foncière compétent, simultanément aux présentes.

ACCES AU BIEN

Le Vendeur déclare que :

- L'accès à la parcelle cadastrée section B numéro 1623, qui constitue partie du Bien vendu, s'effectue directement depuis la voie publique dénommée « Chemin des Bois Vernaz ».
- Le surplus des parcelles qui constituent le Bien objet des Présentes se trouvent dans une situation d'enclave.

L'Acquéreur est informé qu'il est en droit, compte tenu de l'état d'enclave dans lequel se trouve une partie du Bien, d'exiger du ou des propriétaires des parcelles voisines un passage lui permettant d'accéder à la voie publique moyennant, éventuellement, le versement d'une indemnité proportionnée au dommage susceptible d'être occasionné.

Cela étant, si la loi confère le bénéfice d'une servitude de passage au fonds enclavé, l'assiette et le mode de passage doivent, en principe, être fixés à l'endroit le moins dommageable soit par convention conclue entre les propriétaires du fonds enclavé et du fonds débiteur du passage soit, à défaut d'entente, par jugement.

Aussi, et pour le cas où l'assiette de la servitude de passage et ses modalités d'exercice devaient être précisées ultérieurement par convention entre les parties ou par la justice, les frais correspondants de même que le versement éventuel de l'indemnité visée à l'article 682 du Code civil resteraient à la charge de l'Acquéreur qui s'y oblige.

Pour la parfaite information des parties, sont ci-après littéralement rapportées les dispositions du Code civil intéressant la servitude légale de passage, savoir :

Article 682 du Code civil

"Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner."

Article 683 du Code civil

"Le passage doit régulièrement être pris du côté où le trajet est le plus court du fonds enclavé à la voie publique."

Néanmoins, il doit être fixé dans l'endroit le moins dommageable à celui sur le fonds duquel il est accordé.

L'Acquéreur dûment avisé de cette situation déclare persister dans son intention de conclure la présente Vente.

USAGE DU BIEN

Le Vendeur déclare que le Bien est actuellement à usage rural.

L'Acquéreur déclare qu'il entend affecter l'assiette foncière constituée du Bien, objet des Présentes, à la constitution d'une réserve foncière transfrontalière stratégique ainsi qu'il est ci-dessus explicité au paragraphe « Exposé préalable ».

PLANS

Sont demeurés annexés aux Présentes, les plans suivants :

- Une copie du plan de division établi par la SARL CARRIER GEOMETRES EXPERTS géomètre expert à VETRAZ-MONTHOUX (74100) 117B route de Taninges en date du 2 septembre 2025 ;
- Un extrait de plan cadastral ;
- Un extrait de plan Géoportail.

EFFET RELATIF

Acquisition en la forme administrative suivant acte dressé par-devant Monsieur Bruno FOREL, Président du Syndicat Mixte d'Aménagement de l'Arve et de ses Affluents, professionnellement domicilié à SAINT-PIERRE-EN FAUCIGNY le 30 janvier 2025, publié au service de la publicité foncière de ANNECY le 4 février 2025, volume 2025P, numéro 2007.

Acquisition en la forme administrative suivant acte dressé par-devant Monsieur Bruno FOREL Président du Syndicat Mixte d'Aménagement de l'Arve et de ses Affluents, professionnellement domicilié à SAINT-PIERRE-EN FAUCIGNY le 15 juillet 2024, publié au service de la publicité foncière de ANNECY le 8 août 2024, volume 2024P, numéro 13258.

OPERATION A PUBLIER

CONVENTION DE COOPÉRATION TRANSFRONTALIÈRE portant convention d'indivision pour la gestion de biens indivis

PREAMBULE

Il est préalablement exposé ce qui suit :

La REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE, la Communauté d'agglomération ANNEMASSE AGGLO et L'Etablissement dénommé SYNDICAT MIXTE D'AMENAGEMENT DE L'ARVE ET DE SES AFFLUENTS (SM3A) sont partenaires de projets de longue date dans le domaine de l'eau.

Récemment, deux opérations de coopération transfrontalière se sont développées, nécessitant de maîtriser des emprises foncières relativement importantes sur la rive française du Foron, à Gaillard (France) :

- Le premier projet concerne le transfert des eaux usées traitées issues de la station d'épuration d'ANNEMASSE AGGLO, Ocybèle (Gaillard - France), vers

la station d'épuration de Villette (Thônex - Genève) pour un traitement complémentaire des micropolluants. Cette opération transfrontalière pilote et exemplaire a permis d'une part, de réaliser un seul et même équipement de traitement en mutualisant les coûts d'investissement et les charges d'exploitation, et d'autre part, d'atteindre la masse critique suffisante pour obtenir un financement fédéral de 80% du coût global du projet, dont bénéficie le canton, ainsi qu'un financement européen via le programme Interreg V.

- Le deuxième projet est conduit entre le **SM3A** et la **REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE** pour la renaturation du Foron et de sa confluence avec l'Arve. Cette opération consiste notamment à élargir le lit majeur du Foron en riche gauche (partie française) sur 750 mètres le long de la frontière jusqu'à la confluence avec l'Arve. Le cours d'eau est également renaturé sur la rive Suisse, en coordination avec les travaux menés au niveau de la STEP de Villette. Il permet une protection contre les crues du Foron, la création d'un espace alluvial de qualité tout en offrant à la population un milieu naturel exceptionnel de sensibilisation et de découverte de la nature.

Principalement situés en zone inondable, les terrains sont classés en zone agricole et étaient occupés par des cultures maraîchères, une partie en plein champ, l'autre sous serres. L'ensemble des parcelles concernées appartenait à une seule propriétaire qui, à la suite des crues successives de l'Arve (mai 2015, novembre 2023) a souhaité vendre l'intégralité de sa propriété, y compris les bâtiments d'exploitation agricole dédiés au maraîchage.

L'ensemble, de 6 ha, comprend des bâtiments techniques, des tunnels, une serre en verre et des terrains nus. Une partie des équipements a été démontée pour la bonne exécution des travaux de renaturation du Foron (cf. principalement sur les parcelles matérialisées en teinte bleue au plan annexé aux présentes).

L'acquisition du tènement global a initialement été effectuée en janvier 2025 par le **SM3A**, qui s'est appuyé sur l'accord de principe donné par **ANNEMASSE AGGLO** et la **REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE** de lui racheter la part des terrains non utiles au projet de renaturation.

Le tènement restant de plus de 3.9 ha constitue une réserve foncière stratégique dans ce secteur idéalement placé entre la STEP française Ocybèle (située à 400 mètres en amont) et la station d'épuration genevoise de Villette (située en limite parcellaire de l'autre côté de la frontière).

Outre l'intérêt foncier immédiat pour réaliser les travaux de renaturation et sécuriser le raccordement pour le traitement des micropolluants, une **réservé foncière de 3.9 ha** revêt un intérêt supplémentaire dans la perspective d'implanter à moyen/long terme un équipement public transfrontalier de traitement des eaux usées ou d'éventuels équipements complémentaires.

Au regard de ces arguments, afin d'entrer en matière dès maintenant et garantir le partenariat entre eux, la **REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE** et **ANNEMASSE AGGLO** ont souhaité acquérir conjointement cette réserve foncière à travers un achat en indivision, en l'absence d'un projet d'aménagement ou d'équipement plus abouti.

Ce régime permet l'entretien et l'exploitation intermédiaire des parcelles acquises, en déterminant de manière contractuelle à travers une **convention d'indivision**, objet de la présente convention de coopération transfrontalière, les modalités d'administration, de gestion et de gouvernance des biens indivis ainsi que les obligations respectives (y.c. fiscales, financières...) et leur répartition, et une durée déterminée qui incitera les parties prenantes à rechercher une solution plus pérenne.

La mise sur pied d'une structure de coopération s'effectuera en parallèle du montage du projet d'équipement public conjoint. Il s'agira alors de déterminer le meilleur véhicule pour en assurer la construction et la gestion opérationnelle.

Au regard de ce qui précède,

Vu la convention-cadre européenne sur la coopération transfrontalière des collectivité ou autorités territoriales du 21 mai 1980,

Vu l'accord de Karlsruhe sur la coopération transfrontalière entre les collectivités territoriales et organismes publics locaux du 23 janvier 1996 entre la France, la Suisse, l'Allemagne et le Luxembourg, en particulier ses articles 3 et 4, selon les conditions prévues par l'article 1873-1 du Code civil français,

Les acquéreurs ont convenu de laisser dans l'indivision le bien susvisé et, usant de la faculté prévue à l'article 1873-1 du Code civil, de conclure une convention relative à l'exercice des droits indivis en pleine propriété du bien et de ses équipements actuels, afin d'en préciser les modalités d'administration et de gestion.

Les indivisaires précisent qu'ils choisissent l'indivision afin d'assurer la propriété et la gestion conjointe et solidaire des biens acquis dans un objectif de réserve foncière, dans l'attente d'une affectation ou d'un projet plus abouti, en lien avec l'exercice de leurs compétences et de leurs politiques publiques.

La présente convention est soumise aux dispositions des articles 1873-1 à 1873-16 du code civil. Pour tous les aspects non expressément prévus dans la convention, il conviendra d'appliquer les dispositions du titre IX bis et les articles 815 à 815-17 du code civil.

Le bien indivis appartient à chacune des parties susnommées, à savoir d'une part la Communauté d'agglomération **ANNEMASSE AGGLO** et d'autre part la **REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE**, pour la moitié (1/2) en pleine propriété.

IDENTIFICATION DU BIEN ET PERIMETRE DE LA CONVENTION

La présente convention à vocation à s'appliquer au bien indivis tel qu'il est ci-dessus désigné au paragraphe « Identification du bien ».

Etant ici précisé que les parties entendent d'ores et déjà étendre le champ d'application de cette convention aux parcelles directement adjacentes ou situées à proximité du tènement initial dont l'acquisition aura été décidée conjointement par les indivisaires puis réalisée dans le but d'améliorer la faisabilité de leur projet.

De plus, les indivisaires s'autorisent à procéder à des échanges parcellaires avec des tiers à proximité du tènement initial, dont les conditions auront été décidées conjointement par les indivisaires afin d'améliorer la qualité du tènement et donc la faisabilité de leur projet.

Il est néanmoins ici rappelé que la formalité de publicité foncière devra être réitérée en cas de décision portant modification du périmètre de la présente convention notamment par inclusion ou exclusion de parcelles, ceci notamment à des fins d'opposabilité aux tiers.

MODALITES DE GESTION ET D'ADMINISTRATION

Un gérant sera désigné à l'unanimité des indivisaires.

Le gérant représente les indivisaires dans la mesure de ses pouvoirs, soit pour les actes de la vie civile, soit en justice. Il administre l'indivision en y consacrant

le temps et les soins nécessaires. Le gérant procède aux actes courants d'administration et de conservation du bien et mène une gestion raisonnable du bien.

Le gérant répond comme un mandataire des fautes qu'il commet dans sa gestion. Il pourra être révoqué par une décision majoritaire de la collectivité des indivisaires.

Une fois par an, le gérant communique tous les documents relatifs à la gestion au bien indivis aux indivisaires.

Les actes ne relevant pas de la compétence du gérant sont décidés à l'unanimité des indivisaires.

Si, pour quelque cause que ce soit, l'indivision se trouve dépourvue de gérant sans qu'il puisse être procédé à une nomination amiable, tout indivisaire peut, conformément à l'article 815-6, alinéa 3 du Code civil, demander au président du tribunal de grande instance de désigner un administrateur, choisi parmi les indivisaires ou non.

USAGES ET JOUSSANCES

Toute utilisation, occupation ou location du bien indivis est décidée à l'unanimité des coindivisaires, y compris en cas d'exploitation par l'un des indivisaires. Ces usages devront faire l'objet d'une autorisation préalable qui déterminera au cas par cas les conditions de durée, de coûts, de compensation éventuelle, etc.

Au regard des règles et contraintes d'urbanisme applicables aux parcelles indivises (zone agricole, risque d'inondation), tout usage à destination de logements est proscrit. De plus, compte tenu des perspectives de projets d'aménagement ou d'équipement portés à terme par les indivisaires, seules des occupations temporaires sont autorisées afin de permettre la libération du bien dans des délais alignés avec le futur projet.

Pour l'année 2026 et au plus tard jusqu'à l'achèvement des travaux de renaturation du Foron, il est admis par les indivisaires que le bien indivis pourra être occupé à titre provisoire et gratuit par le **SM3A**, ou une entreprise prestataire dûment désignée par lui. Tout frais engendré par cette occupation sera à la charge de l'occupant, y compris les charges d'entretien.

Les indivisaires s'engagent à mettre à profit cette période pour déterminer ensemble les usages potentiels du bien à partir de 2027.

CHARGES, CONDITIONS ET BENEFICES

Les bénéfices et dettes liés aux usages éventuellement autorisés par l'unanimité des indivisaires seront répartis à hauteur des droits de chaque coindivisaire.

Les indivisaires sont tenus de prendre en charge les différentes dépenses liées à la gestion du bien indivis, qu'elles résultent de la détérioration du bien ou de sa conservation.

La répartition des charges est basée sur la quote-part de chaque indivisaire. Une fois par an, une facture de régularisation est adressée par le gérant à chaque indivisaire, déduction faite des éventuelles recettes perçues. Dans le cas où les recettes seraient supérieures aux dépenses, elles seront reversées aux deux parties à compter du 1er jour de l'année N+1.

Les charges de personnel directement liées à la gestion sont mises à disposition gratuitement par le gérant désigné à l'unanimité et ne sont donc pas prises en compte dans le bilan comptable.

DROITS DES CREANCIERS

Les créanciers qui auraient pu agir sur le bien indivis avant qu'il y ait indivision et ceux dont la créance résulte de la conservation ou de la gestion de ce bien, ainsi que les créanciers personnels des indivisaires, peuvent exercer les droits qui leur sont respectivement accordés par l'article 815-17 du Code civil.

Toutefois, les créanciers personnels des indivisaires ne peuvent provoquer le partage que dans les cas où leur débiteur pourrait lui-même le provoquer. Dans les autres cas, ils peuvent poursuivre la saisie et la vente de la quote-part de leur débiteur dans le bien indivis en suivant les formes prévues par le Code de procédure civile, sauf à respecter le droit de préemption ou de substitution accordé par la loi aux coindivisiaires du débiteur.

DUREE, RENOUVELLEMENT ET EXPIRATION

La présente convention est conclue pour une durée de cinq (5) ans à compter de la date de signature de l'acte.

Elle se renouvellera par tacite reconduction pour une durée similaire qui commencera à courir à compter de l'expiration de la durée originale stipulée ci-dessus.

Chaque indivisaire a la faculté de s'opposer au renouvellement de la convention d'indivision. Il doit pour cela notifier sa volonté de mettre fin à la présente convention par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au gérant six (6) mois avant l'arrivée du terme.

À défaut de renouvellement, l'indivision sera soumise, à l'expiration de la durée stipulée ci-dessus, aux articles 815 et suivants du code civil.

FIN DE L'INDIVISION ET MODALITES DE SORTIE

La fin de l'indivision pourra être prononcée dans les cas suivants :

- Cession au bénéfice d'une structure porteuse d'un projet d'équipement public transfrontalier, ou contribution au capital d'une telle structure ;
- Vente des biens indivis décidée à l'unanimité des indivisaires ;
- Demande de partage par l'un des indivisaires. Tant que la présente convention demeurera à durée déterminée, le partage ne pourra être provoqué avant le terme convenu, à moins que l'un des indivisaires ait de justes motifs de le demander. Si le partage est demandé, les autres indivisaires non-demandeurs ont la faculté d'invoquer les articles 820 et 824 du Code civil ;
- Vente par l'un des indivisaires. Dans ce cas de figure, si un indivisaire souhaite céder, à titre onéreux, à une personne étrangère à l'indivision, tout ou partie de ses droits dans les biens indivis ou dans un ou plusieurs de ces biens, les autres indivisaires bénéficient des droits de préemption et de substitution prévus par les articles 815-14 à 815-16 du Code civil, **lequel droit de préemption faisant l'objet d'un aménagement conventionnel aux termes de la présente convention.**

DROIT DE PREEMPTION

Compte tenu des impératifs administratifs des coindivisiaires, ces derniers conviennent, dans le strict respect de l'esprit du texte, d'aménager conventionnellement le droit de préemption, réglementé à l'article 815-14 du Code

civil, ayant vocation à s'appliquer en cas de vente de droits indivis de la façon suivante :

L'indivisaire qui entend céder, à titre onéreux, à une personne étrangère à l'indivision, tout ou partie de ses droits dans les biens indivis ou dans un ou plusieurs de ces biens est tenu de notifier par acte extrajudiciaire aux autres indivisaires le prix et les conditions de la cession projetée ainsi que les nom, domicile et profession de la personne qui se propose d'acquérir.

*Tout indivisaire peut, dans le délai de **six (6) mois** qui suit cette notification, faire connaître au cédant, par acte extrajudiciaire, qu'il exerce un droit de préemption aux prix et conditions qui lui ont été notifiés.*

En cas de préemption, celui qui l'exerce dispose pour la réalisation de l'acte de vente d'un délai de deux mois à compter de la date d'envoi de sa réponse au vendeur. Passé ce délai, sa déclaration de préemption est nulle de plein droit, quinze jours après une mise en demeure restée sans effet, et sans préjudice des dommages-intérêts qui peuvent lui être demandés par le vendeur.

Si plusieurs indivisaires exercent leur droit de préemption, ils sont réputés, sauf convention contraire, acquérir ensemble la portion mise en vente en proportion de leur part respective dans l'indivision.

Lorsque des délais de paiement ont été consentis par le cédant, l'article 828 est applicable.

Tout en conservant expressément la formalité de signification par acte extra judiciaire telle que prévue par l'article 815-14 du Code civil, les coindivisaires conviennent expressément de substituer au délai d'un (1) mois prévu pour l'exercice du droit de préemption, un délai de six (6) mois, le surplus du texte demeurant inchangé.

PUBLICITE FONCIERE

La présente convention d'indivision sera publiée au fichier immobilier d'ANNECY par les soins du Notaire soussigné.

La formalité devra être réitérée en cas de décision portant cessation anticipée de la présente convention ou modification de son contenu ou de son périmètre d'application.

ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Le Tribunal Administratif de GRENOBLE sera seul compétent pour connaître de toute difficulté née à l'occasion de la conclusion et de l'exécution de la présente convention.

FRAIS

Tous les frais du présent acte et de ses suites seront payés par les requérants en proportion de leurs quotes-parts respectives.

CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT

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

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

PROPRIETE JOUISSANCE

L'Acquéreur est propriétaire du Bien à compter de ce jour.

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

Etant ici rappelé qu'aux termes de l'article 815-9 du Code civil, chaque indivisaire peut user et jouir des biens indivis conformément à leur destination, dans la mesure compatible avec le droit des autres indivisaires.

Il en résulte que, lorsqu'il est incompatible avec les droits concurrents d'un coïndivisaire, le maintien dans les lieux d'un indivisaire constitue un trouble manifestement illicite, auquel le juge des référés peut mettre fin en ordonnant l'expulsion de l'occupant.

PRIX

La présente Vente est conclue moyennant le prix d'**UN MILLION DEUX CENT SOIXANTE-SIX MILLE SIX CENT SOIXANTE-SIX EUROS ET SOIXANTE-SIX CENTIMES (1 266 666,66 EUR)**,

AVIS DE L'AUTORITE COMPETENTE DE L'ETAT

En application des dispositions de l'article L 1211-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, les Présentes ont été précédées de l'avis de l'autorité compétente de l'Etat délivré à la date du 3 juin 2025, dont une copie est annexée aux Présentes.

VENTILATION DU PRIX

Compte tenu des quotités d'acquisition de chaque Acquéreur, le présent prix de vente est réglé par :

- la Communauté d'agglomération **ANNEMASSE-LES VOIRONS-AGGLOMERATION** à concurrence de la somme de **SIX CENT TRENTE-TROIS MILLE TROIS CENT TRENTÉ-TROIS EUROS ET TRENTE-TROIS CENTIMES (633 333,33 EUR)** ;
- la **REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE** à concurrence de la somme de **SIX CENT TRENTE-TROIS MILLE TROIS CENT TRENTÉ-TROIS EUROS ET TRENTE-TROIS CENTIMES (633 333,33 EUR)**

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

MODALITES DE PAIEMENT DU PRIX

EN CE QUI CONCERNE ANNEMASSE AGGLO

Le paiement de sa quote-part du prix par la Communauté d'agglomération doit intervenir, conformément aux dispositions de l'annexe I de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des communes, départements, régions et établissements publics locaux.

Toutefois, le Vendeur, conformément aux dispositions de l'article L 2241-3 du Code général des collectivités territoriales, requiert l'Acquéreur de faire effectuer le paiement du prix entre les mains du Notaire soussigné, qui accepte, à charge par

celui-ci, s'il y a lieu, de procéder sous sa responsabilité à la purge de tous priviléges, hypothèques ou saisies pouvant grever le Bien.

Le comptable public étant déchargé de toute responsabilité par ce mode de paiement, l'Acquéreur s'oblige à faire émettre le mandat administratif nécessaire pour que celui-ci ait lieu entre les mains du Notaire soussigné dans les plus brefs délais.

A cet effet, le Notaire remettra au représentant de l'Acquéreur, qui devra en faire communication au comptable public, avec copie de la délibération autorisant la vente :

- une copie simple des Présentes avec les annexes sans mention d'inscription au fichier immobilier,
- le décompte des sommes dues par l'Acquéreur,
- un certificat par lequel il atteste, sous sa responsabilité, qu'il n'existe pas, à sa connaissance, de vente ou de promesse de vente antérieure.

Le règlement ainsi effectué libérera entièrement l'Acquéreur.

En raison de ce que la remise des fonds sera ainsi effectuée au notaire soussigné, la présentation au comptable public d'un état des inscriptions hypothécaires délivré sur formalités ne sera pas nécessaire.

EN CE QUI CONCERNE LA REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

La somme de SIX CENT TRENTE-TROIS MILLE TROIS CENT TRENTE-TROIS EUROS ET TRENTE-TROIS CENTIMES (633 333,33 EUR), correspondant à sa quote-part du prix de vente, a été payée comptant, ce jour, par la **REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE**, ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'office notarial dénommée en tête des Présentes.

QUITTANCE DU COMPTABLE DU CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES

Le comptable public donne, en sa qualité ci-dessus indiquée et à due concurrence, quittance pure et simple à la **REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE** avec désistement de tous droits de privilège, action résolutoire et autres.

Par suite de ces paiement et quittance, en vertu des articles L 2241-1 et L 2241-3 du Code général des collectivités territoriales, le comptable public est déchargé à due concurrence de toute responsabilité.

DONT QUITTANCE D'AUTANT

ABSENCE DE CONVENTION DE SEQUESTRE

Les Parties conviennent, directement entre elles et après avoir reçu toutes les informations en la matière de la part du rédacteur des présentes, de ne séquestrer aucune somme à la sûreté des engagements pris dans l'acte.

FORMALITE FUSIONNEE

L'acte sera soumis à la formalité fusionnée, dans le mois de sa date, au service de la publicité foncière de ANNECY.

DECLARATIONS FISCALES

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

Exonération de plus-values immobilières - Article 150 U I du Code général des impôts.

La présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de la réglementation sur les plus-values immobilières, le Vendeur n'étant ni une personne physique ni une personne morale de droit privé.

TAXE SUR LA CESSION DE TERRAIN DEVENU CONSTRUCTIBLE

Conformément aux dispositions tant de l'article 1605 nonies IV que de l'article 1529 III du Code général des impôts, les Présentes ne sont pas soumises à la taxe forfaitaire comme ne s'agissant (i) ni d'un terrain devenu constructible (ii) ni, le cas échéant, de la première cession d'un terrain devenu constructible, la première cession ayant eu lieu aux termes des actes relatifs au paragraphe « Effet relatif ».

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Dans le cadre de cette opération, le Vendeur et l'Acquéreur déclarent ne pas agir aux Présentes en qualité d'assujetti en tant que tel à la Taxe sur la Valeur Ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts.

La Vente ne porte ni sur un immeuble neuf tel que défini par l'article 257 I 2° du Code général des impôts ni sur un terrain à bâtrir au sens de l'article 257 2 1° du Code général des impôts, de sorte qu'elle n'entre pas dans le champ d'application de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Au demeurant, le Vendeur déclare ne pas vouloir opter pour la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Par suite, l'Acquéreur est soumis au droit commun d'enregistrement prévu par l'article 1594D du Code général des impôts, à défaut de tout engagement.

IMPOT SUR LA MUTATION

Dans la mesure où, le présent Acte de Vente est consenti au profit de deux personnes publiques bénéficiant chacune d'un régime fiscal distinct, il convient de procéder à une ventilation de l'assiette taxable entre les Acquéreurs afin de permettre une application distribution dudit régime fiscal.

(i) En ce qui concerne ANNEMASSE AGGLO

Il est ici rappelé que les acquisitions immobilières réalisées par les personnes publiques bénéficient d'un régime fiscal privilégié en raison de leur qualité.

Par conséquent, la Vente est exonérée de taxe de publicité foncière en vertu des dispositions de l'article 1042 du Code général des impôts.

(ii) En ce qui concerne la REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

Il existe une clause d'égalité de traitement prévue à l'article 26 de la convention franco-suisse du 9 septembre 1966 relative à l'impôt sur le revenu.

Cette clause précise que :

« 1. Les nationaux d'un Etat contractant ne sont soumis dans l'autre Etat contractant à aucune imposition ou obligation y relative, qui est autre ou plus lourde que celle à laquelle sont ou pourront être assujettis les nationaux de cet autre Etat se trouvant dans la même situation.

En particulier, les nationaux d'un Etat contractant qui sont imposables sur le territoire de l'autre Etat contractant bénéficient, dans les mêmes conditions que les nationaux de ce dernier Etat se trouvant dans la même situation, des exemptions,

abattements à la base, déductions et réductions d'impôts ou taxes accordés pour charges de famille. [...] »

Si, en application de l'article 26-2 de la convention, cette clause devrait trouver à s'appliquer à une personne morale de droit public, il apparait néanmoins que la REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE, dès lors qu'elle n'est pas domiciliée en France, ne peut revendiquer son application.

Dès lors, et bien qu'étant une personne publique, elle ne peut bénéficier du régime privilégié applicables aux opérations réalisées par les collectivités publiques ou par des organismes parapublics.

L'assiette des droits est constituée sur le montant du prix correspondant à la quote-part indivise du Bien acquise soit la somme de SIX CENT TRENTÉ-TROIS MILLE TROIS CENT TRENTÉ-TROIS EUROS ET TRENTÉ-TROIS CENTIMES (633 333,33 EUR).

DROITS

(i) En ce qui concerne ANNEMASSE AGGLO

		<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i> 633 333,33	x 0,00 %	= 0,00
<i>Frais d'assiette</i> 0,00	x 0,00 %	= 0,00
		TOTAL 0,00

(ii) En ce qui concerne la REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

		<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i> 633 333,33	x 5,00 %	= 31 667,00
<i>Taxe communale</i> 633 333,33	x 1,20 %	= 7 600,00
<i>Frais d'assiette</i> 31 667,00	x 2,37 %	= 751,00
		TOTAL 40 018,00

(iii) En ce qui concerne la convention d'indivision

	<u>Mt à payer</u>
Droits fixes	125,00
	TOTAL 125,00

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

En fonction des diverses dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la base taxable de la contribution de sécurité immobilière représentant la taxe au profit

de l'État telle que fixée par l'article 879 du Code général des impôts s'élève à la somme de SIX CENT QUARANTE-HUIT EUROS (648,00 EUR) répartie comme suit :

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution exonérée sur la quote-part indivise acquise par ANNEMASSE AGGLO			Exonérée
Contribution proportionnelle taux plein sur la quote-part indivise acquise par la REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE	633 333,33	0,10%	633,00
Contribution fixe sur la convention d'indivision			15
Contribution totale			648,00

Etant ici rappelé, ainsi qu'il est dit ci-dessus, que la REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE ne peut bénéficier du régime privilégié applicables aux opérations réalisées par les collectivités publiques françaises ou par des organismes parapublics français et notamment des dispositions du II de l'article 879 du Code général des impôts.

<u>FIN DE PARTIE NORMALISEE</u>
--

PROJET

PARTIE DEVELOPPEE

DECLASSEMENT ET DESAFFECTION DU BIEN VENDU

Les parcelles qui constituent le Bien objet des Présentes, ne répondent pas à la définition de la domanialité publique au sens des articles L 2111-1 et L 2111-2 du Code général de la propriété des personnes publiques en ce sens où elles n'ont jamais été affectées à l'usage direct du public ni affectées à un service public tout en ayant fait l'objet d'un aménagement indispensable, ni en constituent un accessoire.

En conséquence, lesdites parcelles dépendent du domaine privé du Vendeur et sont librement alienables par lui.

ENVOI DU PROJET D'ACTE

Un projet du présent acte a été adressé par le Notaire soussigné à l'Acquéreur et au Vendeur, qui le reconnaissent et déclarent en avoir pris connaissance dès avant ce jour.

Ils précisent que ce projet ne contient aucune modification substantielle relative à la teneur des engagements pris par les Parties.

ABSENCE DE DELAI DE REFLEXION

Les Présentes n'ont pas été précédées d'un avant-contrat.

Les dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation instituant un droit de réflexion au profit de l'Acquéreur sont inapplicables aux Présentes, celui-ci étant, en l'espèce, une personne morale agissant dans le cadre de son objet social.

Par suite, il n'y a pas lieu de purger le délai de réflexion.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EViction

Le Vendeur garantit l'Acquéreur contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 et suivants du Code civil.

A ce sujet le Vendeur déclare et garantit :

- qu'il a l'entièvre et libre disposition du Bien,
- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- qu'il n'existe sur le Bien aucune action en rescission, résolution, réquisition ou expropriation totale ou partielle notamment en vue d'un alignement et qu'il n'a reçu aucune notification à ce titre à ce jour,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- que la consistance du Bien n'a pas été modifiée de son fait par une annexion,
- que le Bien ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux effectuée par l'autorité administrative,
- qu'il n'a pas effectué de travaux de remblaiement, et qu'à sa connaissance il n'en a jamais été effectué,

- qu'il est libre de toute inscription, transcription, publication ou mention pouvant porter atteinte aux droits de l'Acquéreur et qu'il est libre d'être l'objet de la présente Vente,
- qu'il n'a pas été effectué, sur le Bien et de son chef, de construction quelconque ou travaux qui auraient nécessité une quelconque autorisation administrative, et plus particulièrement une autorisation d'urbanisme, ou de travaux relevant de l'assurance dommages-ouvrages,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'Acquéreur un droit quelconque sur le Bien dont il s'agit résultant d'un compromis ou d'une promesse de vente, droit de préférence ou de préemption (résultant notamment d'un congé), clause d'inaliénabilité, et qu'il n'existe aucun empêchement à cette vente,
- qu'il n'existe aucune action ou contestation de quelque nature qu'elle soit, de la part d'un voisin, concernant la délimitation du Bien vendu en sa configuration actuelle,
- subroger l'Acquéreur dans tous ses droits et actions relatifs au Bien,
- qu'il n'a pas connaissance d'un fait ou événement susceptible de remettre en cause la propriété ou la jouissance paisible du Bien, et plus généralement, qu'il n'existe aucun empêchement ou obstacle de quelque nature que ce soit à la réalisation de la présente Vente.

GARANTIE DE JOUISSANCE

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

Pour la parfaite information des Parties, il est ici rappelé que certaines des parcelles qui constituent le Bien, objet des Présentes, faisaient l'objet de baux ruraux à long terme.

Le Vendeur déclare expressément :

- qu'aux termes de son acte d'acquisition en la forme administrative dressé par-devant Monsieur Bruno **FOREL**, Président du Syndicat Mixte d'Aménagement de l'Arve et de ses Affluents, le 30 janvier 2025, les parties, bailleurs et preneurs, ont résiliés en tout ou partie les baux ruraux à long terme dont il s'agit, ceci à l'effet d'exclure de leurs périmètres respectifs les parcelles concernées par la présente Vente ;
- qu'il a régulièrement procédé à la purge du droit de préemption des preneurs en place pour autant qu'ils remplissaient les conditions édictées à l'article L 412-5 du Code rural. Etant ici rappelé qu'en application de l'article L. 412-8 du Code rural pour pouvoir renoncer valablement à son droit, il est nécessaire que le preneur ait été préalablement (avec respect d'un délai de réflexion suffisant avant la renonciation) informé des prix et conditions de la vente. En tant que de besoin, le Vendeur déclare avoir préalablement notifié en bonne et due forme aux preneurs respectifs le projet de vente et ses conditions ;
- qu'à ce jour, les parcelles qui constituent le Bien vendu sont entièrement libres de location ou occupation et encombrements quelconques.

GARANTIE HYPOTHECAIRE

Le Vendeur s'oblige, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à

ses frais les certificats de radiation des inscriptions, et à en justifier auprès de l'Acquéreur.

Un état hypothécaire obtenu à la date du , dernier arrêté d'enregistrement, ne révèle aucune inscription ni prénotation.

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

SERVITUDES

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

Le Vendeur déclare et garantit :

- que le Bien n'est grevé d'aucune autre servitude ou droits de jouissance spéciale que celles ou ceux relatés aux termes de la présente Vente ou pouvant résulter, le cas échéant, des règles d'urbanisme, de la situation naturelle des lieux et de la Loi. A cet égard, il déclare ne pas avoir, depuis son acquisition, créé, conféré ou laissé conférer aucune autre servitude de quelque nature que ce soit ;
- qu'il n'existe pas de servitudes conventionnelles ou judiciaires, actives ou passives, grevant le Bien objet des Présentes ;
- qu'il n'existe pas de charges quelconques, et d'une manière générale, qu'il n'existe pas de prescriptions conventionnelles ou judiciaires de nature à restreindre le droit de l'Acquéreur.

RAPPEL DES SERVITUDES

En outre, et pour la parfaite information de l'Acquéreur, le Vendeur déclare que les parcelles cadastrées section B numéros 338, 339, 342, 344, 345, 346, 347, 349, 350, 351 (de la division de laquelle provient la parcelle cadastrée section B numéro 2562) 360, 366, 367, 368, 370, 371, 372, 376, 386, 389, 390, 1472, 1473, 1475 (de la division de laquelle provient la parcelle cadastrée section B numéro 2563), 1571, 1572, 1623, 1756, 1757, 1758, 1759, 1760, 1761, 1762, et 1763 sont grevées d'une servitude de périmètre rapproché d'alimentation en eau potable et de dérivation des eaux constituée aux termes de plusieurs actes en la forme administrative en date du 18 novembre 1986 publiés au service de la publicité foncière d'ANNECY le 1^{er} juillet 1987 sous les numéros 32, 40, 43, 46, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 64, 70, 71, 72, 74, 75, 76, 78, 80, 82, 89, 92, 93, 102, 199 et 200.

L'Acquéreur dûment informé de l'existence de ces servitudes, et de ses conséquences, déclare en faire son affaire personnelle et, en toute connaissance de cause, persister dans son intention de se porter acquéreur du Bien objet des Présentes.

ETAT DU BIEN

L'Acquéreur est subrogé dans tous les droits et actions du Vendeur relativement au Bien.

Précision étant ici faite que le Vendeur n'a pas la qualité de professionnel de l'immobilier.

Sous réserve de ce qui est indiqué aux présentes, l'Acquéreur prend le Bien dans l'état où il se trouve à ce jour, sans garantie de la part du Vendeur ni recours contre ce dernier pour quelque cause que ce soit et notamment à raison :

- Soit des vices de toute nature apparents ou cachés,
- Soit de la destination, usage et affectation du Bien au sens de la réglementation en vigueur ;
- Soit de l'état du sol et du sous-sol, de la présence de vestiges archéologiques, de fouilles, de carrières, de remblais qui auraient pu être faits sous le Bien et de tout mouvements de terrains qui en résulteraient par la suite, comme de la révélation éventuelle de toute pollution, de l'existence de réseaux, de fuites, collecteur d'égout, excavation, présence de nappes, voisinage des ouvrages de l'EDF, ou autres ;
- Soit de tous massifs de fondation qui pourraient subsister en sous-sol du terrain, le Vendeur ne garantissant pas que le sous-sol ait, lors des démolitions éventuelles, été purgé de toutes fondations ;
- Soit de la présence éventuelle dans le sous-sol du terrain, d'ouvrages, de matériaux et d'installations quelconques ;
- Soit de l'exploitation du Bien notamment au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de ce qui est stipulé aux Présentes ;
- Soit des travaux réalisés, de tout problème en matière d'hygiène, de sécurité, d'accessibilité et d'environnement ;
- Soit du respect ou non des règles de voisinage par tous propriétaires d'immeubles riverains ;
- Soit de la surface du Bien (quelle que soit la définition retenue pour quantifier cette surface), la différence en plus ou en moins s'il en existe entre la contenance indiquée et celle réelle, excédât-elle un/vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'Acquéreur, sans aucun recours contre le Vendeur à ce sujet ;
- Soit dans le caractère erroné ou incomplet de la désignation du Bien ou de défauts d'alignements ;
- Soit de toutes servitudes de droit privé ou administratives qui peuvent ou pourront grever le Bien et qui résulteraient des plans d'urbanisme, des prescriptions réglementaires, de la situation naturelle des lieux et des anciens titres de propriété.

En conséquence, l'Acquéreur :

- Renonce à demander toutes indemnités ou dommages et intérêts au Vendeur ;
- Renonce à éléver aucune réclamation de remise en état, ni exiger du Vendeur des travaux ou réparations rendus nécessaires pour adapter les Biens à l'usage que l'Acquéreur leur destine.

CONTENANCE

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

IMPOTS ET TAXES

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

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

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

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

Toutefois, les Parties entendent dès à présent se dispenser de cette répartition, le Vendeur conservant la charge de ces taxes pour l'année entière.

CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURE

Le cas échéant, le Vendeur résiliera, à compter de ce jour, tous les contrats de quelque nature qu'ils soient attachés au Bien vendu, de manière à ce que l'Acquéreur ne puisse être inquiété à ce sujet.

L'Acquéreur fera son affaire personnelle, dès son entrée en jouissance, de la souscription des nouveaux contrats de distribution et de fourniture.

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

En tant que de besoin, le Vendeur déclare être à jour des factures mises en recouvrement liées à ses contrats de distribution et de fourniture.

ASSURANCE

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

Sinistre avec indemnisation

Le Vendeur déclare qu'à sa connaissance l'immeuble a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application des articles L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances et dont l'origine a été la suivante : catastrophe naturelle de type inondation.

Le Vendeur déclare que le dossier de sinistre est désormais clos et que l'assuré a, conformément aux énonciations de son titre acquisitif, été intégralement indemnisé tel que cela résulte :

- D'un courrier en date du 24 janvier 2025 de la compagnie d'assurance GARTENBAU-VERSICHERUNG dont le siège social est situé à STRASBOURG (67000) 28 Rue Schweighaeuser,
- D'un courriel en date du 12 novembre 2024 de la compagnie d'assurance AXA FRANCE IARD dont le siège social est situé à NANTERRE CEDEX (92727) 313 Terrasses de L'Arche.

Une copie de ces documents est annexée aux Présentes.

Le Vendeur déclare ne pas avoir de sinistre en cours à porter à la connaissance de l'assureur.

CONTRAT D'AFFICHAGE ET ANTENNE RELAIS

Le Vendeur déclare et garantit qu'il n'existe sur le Bien aucune concession d'affichage ni d'enseigne ni de convention afférente à la mise à disposition de locaux ou espaces, ni aucun contrat d'implantation d'antenne de radiodiffusion ou de radiotéléphonie cellulaire ou de réseaux de télécommunications au profit d'opérateurs de réseaux câblés, de téléphonie ou assimilés.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Un dossier de renseignements d'urbanisme a été délivrée par le Cabinet d'Urbanisme TERRANOTA en date du 3 octobre 2025.

Le contenu de cette note de renseignements d'urbanisme a été intégralement porté à la connaissance des Parties, ce qu'elles reconnaissent, dispensant ainsi expressément le Notaire soussigné de le retranscrire littéralement.

Le Vendeur s'oblige expressément à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ce document au caractère purement informatif.

Les Parties reconnaissent que le Notaire soussigné leur a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets desdites charges, prescriptions et administrations.

ZONE A - REGLEMENTATION

Le Bien se trouve en zone A du règlement d'urbanisme applicable en l'espèce.

Le Notaire soussigné avertit l'Acquéreur, qui déclare en avoir connaissance dès avant les présentes, que 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. Par suite, la vente d'une habitation construite en zone non constructible à une personne n'exerçant pas une activité agricole est autorisée, mais l'Acquéreur peut se voir refuser un permis de construire pour transformation du Bien.

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.

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.

L'Acquéreur dispense le Notaire soussigné de rapporter les dispositions actuelles relatives à la zone A.

En tant que de besoin, et aux termes d'un courriel en date du 3 octobre 2025, le service urbanisme de la commune de GAILLARD a confirmé que les parcelles cadastrée section B numéro 384, 389, 390, 391 et 1623 sont intégralement situées en zone A du Plan Local d'Urbanisme de la commune et que le tracé de la zone UC tel qu'il résulte du site Géoportail-Urbanisme est erroné.

DISPOSITIONS SUR LES DIVISIONS D'IMMEUBLES

L'article L 442-1 du Code de l'urbanisme dispose que :

"Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contigües ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâties."

Il est précisé par les Parties que la division effectuée en vue des Présentes n'a pas pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâties, en conséquence elle ne constitue pas un lotissement.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

L'aliénation ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain, le Bien n'étant pas situé dans le champ d'application territorial de ce droit de préemption ainsi qu'il résulte du document annexé.

DROIT DE PREEMPTION DE LA SAFER

Le Bien est situé dans la zone de préemption de la SAFER AUVERGNE-RHONE-ALPES.

Le Notaire l'a informée des prix et conditions de la vente par envoi dématérialisé le 9 octobre 2025, dont un exemplaire est annexé.

La SAFER a renoncé à son droit de préemption le [REDACTED].

La vente sera notifiée à la SAFER dans les dix (10) jours.

Le Notaire soussigné a rappelé aux parties les dispositions des articles R 141-2-1, R 141-2-2 et R 141-2-4 du Code rural et de la pêche maritime et déclare que ces dispositions ont bien été respectées.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

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

Le Vendeur déclare qu'à sa connaissance :

- aucune construction, aucune rénovation et aucun travaux entrant dans le champ d'application des dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances n'ont été effectués dans les dix dernières années,

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

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostics techniques tel que prévu par les articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, qui regroupe les différents diagnostics techniques immobiliers obligatoires en cas de vente selon le type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti.

Objet	Bien concerné	Élément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non mais constructible	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	État des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Audit énergétique	Si logements individuels ou immeubles collectifs d'habitation appartenant à un seul et même propriétaire relevant des classes E, F ou G du DPE (sauf Guadeloupe, Martinique, Réunion, Guyane, Mayotte)	Etat des lieux des performances énergétiques initiales du logement (déperditions thermiques, pathologies du bâtiment).	5 ans
Électricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau	Contrôle de l'installation existante	3 ans

	public de collecte des eaux usées		
Mérule	Si immeuble bâti dans une zone prévue par l'article L 131-3 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois
Bruit	Si immeuble d'habitation ou professionnel et d'habitation dans une zone prévue par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme	Immeuble bâti	La durée du plan
Chauffage au bois	Si immeuble bâti équipé d'un appareil de chauffage au bois et situé dans le périmètre d'un plan de protection de l'atmosphère prévu à l'article L 222-4 du Code de l'environnement	Conformité de l'appareil de chauffage au bois aux prescriptions de l'arrêté préfectoral	Se référer à l'arrêté préfectoral

Il est fait observer :

- que les diagnostics "plomb", "gaz", "audit énergétique" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation, et l'"audit énergétique" hors copropriété ;
- que le propriétaire des lieux, ou l'occupant s'il ne s'agit pas de la même personne, doit permettre au diagnostiqueur d'accéder à tous les endroits nécessaires au bon accomplissement de sa mission, à défaut le propriétaire des lieux pourra être considéré comme responsable des conséquences dommageables dues au non-respect de cette obligation ;
- qu'en l'absence de l'un de ces diagnostics en cours de validité au jour de la signature de l'acte authentique de vente, et dans la mesure où ils sont exigés par leurs réglementations particulières, le vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante,
- que les développements qui vont suivre concernant ces diagnostics peuvent être un ordre différent afin de distinguer la fiche technique de l'immeuble en tant que telle et ce qui concerne la protection de l'environnement.

PLOMB

Le Vendeur déclare que le Bien n'est pas affecté à l'habitation, en conséquence il n'entre pas dans le champ d'application des dispositions des articles L 1334-5 et suivants du Code de la santé publique relatifs à la lutte contre la présence de plomb.

AMIANTE

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

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

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

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

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

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

Le tout par une entreprise spécialisée à cet effet.

Un état ayant pour objet le hangar avec son auvent et son réservoir d'eau édifié sur le Bien objet des Présentes établi par le cabinet MESURES & CONTROLES sis à GRESY-SUR-EIX (73100) 58 Impasse Denis Papin le 23 septembre 2024, accompagné de la certification de compétence, est annexé.

Etant ici précisé que la serre principale et son hall, édifiées dans le courant de l'année 2004, ne sont pas concernés par cette réglementation qui s'impose aux bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997.

L'Acquéreur déclare :

- être informé de la réglementation en vigueur ainsi que des sanctions attachées à son non respect,
- avoir été averti qu'il devra transmettre ce résultat à tout occupant ou locataire éventuel ainsi qu'à toutes personnes devant effectuer des travaux sur les lieux.

Le présent diagnostic a été effectué à l'initiative du précédent propriétaire et est toujours dans son délai de validité. Les Parties persistent dans leur intention de conclure les Présentes avec ce diagnostic, le propriétaire actuel déclarant en outre n'avoir pas effectué ou fait effectuer de travaux de remplacement, d'entretien ou de réparation en rapport avec les éléments visés par ce diagnostic.

TERMITES

Le Vendeur déclare :

- qu'à sa connaissance le Bien n'est pas infesté par les termites ;
- qu'il n'a lui-même procédé ni fait procéder par une entreprise à un traitement curatif contre les termites ;

- qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication ;
- que le Bien n'est pas situé dans une zone contaminée par les termites.

MERULES

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

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

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

CONTROLE DE L'INSTALLATION DE GAZ

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

Le Bien n'est pas concerné par cette réglementation.

CONTROLE DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

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

Le Bien n'est pas concerné par cette réglementation.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

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

Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

- Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.
- Le descriptif des équipements de chauffage, d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, et indication des conditions d'utilisation et de gestion.
- La valeur isolante du Bien immobilier.
- La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.
- Il existe 7 classes d'énergie de "A" (BIEN économe) à "G" (BIEN énergivore).

Les logements mis en location doivent respecter des critères de décence énergétique répondant à un niveau de performance minimal prévu par l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989.

Ainsi, depuis le 1^{er} janvier 2025, la location des logements d'habitation avec un DPE de classe G est interdite. À compter du 1^{er} janvier 2028, cette interdiction s'étendra aux logements de classe F, et à partir du 1^{er} janvier 2034 aux logements de classe E. Aucune révision, majoration ou réévaluation du loyer n'est possible pour les logements d'habitation classés F ou G.

En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte, pour être décent, le logement devra être compris : à compter du 1^{er} janvier 2028 entre les classes A et F et à compter du 1^{er} janvier 2031 entre les classes A et E.

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

Depuis le 21 novembre 2024, pour être mis en location les meublés de tourisme, soumis à une autorisation préalable de changement d'usage, devront être compris entre les classes A et E en France métropolitaine.

À compter du 1^{er} janvier 2034, l'ensemble des meublés de tourisme devra respecter les critères de décence susvisés, à l'exception des locaux constituant la résidence principale du loueur au sens de l'article 2 de la loi du 6 juillet 1989.

À compter de cette même date, le propriétaire qui louera ou maintiendra en location un meublé de tourisme, qui ne respecte pas les niveaux de performance exigés, s'exposera à une amende administrative pouvant aller jusqu'à 5 000 euros par local concerné.

Le diagnostic de performance énergétique contenu aux articles L 126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation n'a pas été établi, le Bien entrant dans l'une des catégories d'exceptions prévues par l'article R 126-15 du Code de la construction et de l'habitation.

ZONE DE BRUIT - PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT DES AERODROMES

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

RADON

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

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

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

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons.

Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

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

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

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

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

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

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

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

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

INFORMATION DE L'ACQUEREUR SUR LES ANOMALIES REVELEES PAR LES DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS OBLIGATOIRES

L'Acquéreur déclare ici avoir pris connaissance, préalablement à la signature, des anomalies révélées par les diagnostics techniques immobiliers obligatoires dont les rapports sont annexés.

L'Acquéreur déclare avoir été informé par le notaire soussigné, préalablement à la signature des présentes, notamment :

- des conséquences de ces anomalies au regard du contrat d'assurance qui sera souscrit pour la couverture de l'immeuble en question,
- de la nécessité, soit de faire effectuer par un professionnel compétent les travaux permettant de remédier à ces anomalies, soit de faire état auprès de la compagnie d'assurance qui assurera le bien, du contenu et des conclusions de ces diagnostics,
- qu'à défaut d'avoir, dans les formes et délais légaux, avisé la compagnie d'assurance préalablement à la signature du contrat d'assurance, il pourrait être fait application de l'article L.113-8 du Code des assurances ci-dessous reproduit, cet article prévoyant la nullité du contrat d'assurance en cas de sinistre.

Et qu'en conséquence, l'Acquéreur pourrait perdre tout droit à garantie et toute indemnité en cas de sinistre même sans lien avec les anomalies en question.

Reproduction de l'article L113-8 du Code des assurances :

"Indépendamment des causes ordinaires de nullité, et sous réserve des dispositions de l'article L. 132-26, le contrat d'assurance est nul en cas de réticence ou de fausse déclaration intentionnelle de la part de l'assuré, quand cette réticence ou cette fausse déclaration change l'objet du risque ou en diminue l'opinion pour l'assureur, alors même que le risque omis ou dénaturé par l'assuré a été sans influence sur le sinistre.

Les primes payées demeurent alors acquises à l'assureur, qui a droit au paiement de toutes les primes échues à titre de dommages et intérêts.

Les dispositions du second alinéa du présent article ne sont pas applicables aux assurances sur la vie."

DISPOSITIFS PARTICULIERS

DETECTEUR DE FUMEE

L'article R 142-2 du Code de la construction et de l'habitation prescrit d'équiper chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, d'au moins un détecteur de fumée muni du marquage CE et conforme à la norme européenne harmonisée NF EN 14604.

L'article R 142-3 du même Code précise que la responsabilité de l'installation de ce détecteur de fumée normalisé incombe par principe au propriétaire et la responsabilité de son entretien incombe à l'occupant du logement.

Le Bien n'est pas concerné par cette réglementation.

CITERNE DE GAZ

Le Vendeur déclare que le Bien n'est pas équipé d'une citerne de gaz.

CUVE DE STOCKAGE

Le Vendeur déclare qu'au moment de son acquisition, une cuve pour le stockage de Gasoil Non Routier (GNR) d'une capacité de 2000L était jusqu'alors située sur la parcelle cadastrée section B numéro 340.

Le Vendeur déclare que, lors de son acquisition, la cuve dont il s'agit était vide, déconnectée et plus en fonctionnement et qu'il n'a, par conséquent, pas été procédé aux opérations d'inertage et de neutralisation selon les règles de l'art, la cuve ayant simplement été évacuée.

Aussi, le Vendeur n'est donc pas en mesure de produire un certificat émanant d'un professionnel et visant à garantir la bonne exécution des opérations d'inertage.

En l'état actuel du droit de l'environnement, et conformément aux seuils mentionnés dans la nomenclature des installations classées, la cuve dont il s'agit, compte tenu de sa capacité, n'est pas constitutive d'une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et ne relève donc pas de sa législation.

Par conséquent, et compte tenu de ce qui précède, le dernier exploitant n'était pas tenu de procéder à une déclaration de cessation d'activité.

En tant que de besoin, le Vendeur déclare ne pas avoir observé, à l'emplacement de ladite cuve lors de son évacuation, de traces d'hydrocarbure dans le sol susceptible de constituer une source potentielle de pollution.

Etant ici précisé qu'en cas de découverte d'une pollution notamment liée à la persistance potentielle de traces de fuel dans le sol et le sous-sol empêchant l'usage envisagé par l'Acquéreur, le Vendeur supportera seul le coût du traitement de celle-ci.

PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES

Le propriétaire déclare que le Bien n'est pas équipé de panneaux photovoltaïques.

PUITS ET FORAGES DOMESTIQUES - INFORMATION

Les Parties sont informées que la loi sur l'eau et les milieux aquatiques fait obligation de déclarer en mairie les puits et forages domestiques existants et les ouvrages à créer un mois avant le début des travaux.

Est assimilé à un usage domestique de l'eau tout prélèvement inférieur ou égal à 1.000 m³ d'eau par an.

Lorsque l'eau prélevée est destinée à une consommation dans un cadre familial, la déclaration en mairie doit être accompagnée d'une analyse de type P1 réalisée par un laboratoire agréé par le ministère chargé de la santé.

Lorsque l'eau prélevée est distribuée par un réseau privé de plusieurs logements, une demande d'autorisation doit être déposée auprès du Préfet.

Lorsque les puits et forages ont une profondeur dépassant 10 mètres au-dessous de la surface du sol, une déclaration doit être déposée auprès de l'ingénieur en chef des mines.

Les services de distribution d'eau potable ont la possibilité de contrôler l'ouvrage de prélèvement, les réseaux intérieurs de distribution d'eau ainsi que les ouvrages de récupération des eaux de pluie, déclarés ou non.

Le Vendeur déclare que le Bien est équipé :

- d'un forage à usage domestique hors d'état de fonctionnement,
- d'un puit à usage domestique.

Le Vendeur déclare que le précédent propriétaire n'a pas été en mesure de lui produire les justificatifs des formalités déclaratives (Cerfa n°13837*03) effectuées auprès de la mairie au titre de l'article L. 2224-9 du Code général des collectivités territoriales.

L'Acquéreur dûment informé de cette situation, et des obligations déclaratives qui lui incombent, déclare en faire son affaire personnelle et, en toute connaissance de cause, persister dans son intention de conclure le présent Acte de Vente de la sorte.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

ASSAINISSEMENT

Le Vendeur déclare que le Bien, pour sa partie bâtie, est raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique.

Aux termes des dispositions des articles L 1331-4 et L 1331-6 de ce Code, les parties sont informées que l'entretien et le bon fonctionnement des ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique sont soumis au contrôle de la commune ou de la communauté de communes, qui peut procéder, sous astreinte et aux frais du propriétaire, aux travaux indispensables à ces effets.

Ces travaux sont à la charge du propriétaire de l'immeuble. Le service public compétent en matière d'assainissement collectif peut astreindre le propriétaire au versement d'une participation pour le financement de cet assainissement collectif (L 1331-7 du Code de la santé publique). Ce paiement a pour but de tenir compte de l'économie réalisée par eux en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire ou la mise aux normes d'une telle installation.

Il est ici précisé que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif nécessite préalablement une autorisation de la mairie ou du service compétent. À compter de quatre mois après la date de réception de cette demande d'autorisation, l'absence de réponse vaut refus. Toute acceptation de ce déversement peut être subordonnée à une participation à la charge de l'auteur du déversement (L 1331-10 du Code de la santé publique).

Le Vendeur informe l'Acquéreur, qu'à sa connaissance, les ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques du Bien à la partie publique ne présentent pas d'anomalie ni aucune difficulté particulière d'utilisation.

ETAT DES RISQUES

Rappel de l'article L 125-5 du Code de l'environnement

Le représentant du Vendeur rappelle les dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, ci-après littéralement repris :

Article L.125-5 :

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques, par un plan de prévention des risques miniers ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité ou dans des zones à potentiel radon définies par voie réglementaire ou dans une zone susceptible d'être atteinte par le recul du trait de côte définie en application des articles L. 121-22-2, L. 121-22-3, L. 121-22-6 et L. 121-22-7 du code de l'urbanisme, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence de ces risques. A cet effet, un état des risques est établi.

I bis.-Toute annonce, quel que soit son support de diffusion, relative à la vente d'un bien immobilier devant faire l'objet d'un état des risques conformément au I comprend une mention précisant le moyen d'accéder aux informations mentionnées au même I concernant le bien.

En cas de mise en vente de tout ou partie d'un immeuble, l'état des risques est remis au potentiel acquéreur par le vendeur lors de la première visite de l'immeuble, si une telle visite a lieu.

Sans préjudice des deux premiers alinéas du présent I bis, l'état des risques est :

1° Intégré au dossier de diagnostic technique prévu à l'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation ou, lorsque la vente porte sur un immeuble non bâti, annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente ;

2° Annexé à l'acte authentique de vente et, le cas échéant, au contrat préliminaire, en cas de vente en l'état futur d'achèvement.

Lorsque l'état des risques n'est pas remis à l'acquéreur au plus tard à la date de signature de la promesse de vente ou du contrat préliminaire, le délai de rétractation prévu à l'article L. 271-1 du même code ne court qu'à compter du lendemain de la communication de ce document à l'acquéreur.

Lorsque l'acte authentique de vente n'est pas précédé d'une promesse de vente ou d'un contrat préliminaire et que l'état des risques n'est pas joint à l'acte authentique de vente, le délai de réflexion mentionné au même article L. 271-1 ne court qu'à compter du lendemain de la communication de ce document à l'acquéreur.

Cette communication est réalisée selon les modalités de notification ou de remise de la promesse, du contrat préliminaire ou de l'acte authentique de vente prévues audit article L. 271-1.

II. - Toute annonce, quel que soit son support de diffusion, relative à la mise en location d'un bien immobilier devant faire l'objet d'un état des risques conformément au I du présent article comprend une mention précisant le moyen d'accéder aux informations mentionnées au même I concernant le bien.

En cas de mise en location de tout ou partie d'un immeuble, l'état des risques

est fourni au potentiel locataire par le bailleur lors de la première visite de l'immeuble, si une telle visite a lieu.

Sans préjudice du deuxième alinéa du présent II, lors de la conclusion du bail, l'état des risques est annexé au contrat de location, dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, ou aux baux commerciaux mentionnés aux articles L. 145-1 et L. 145-2 du code de commerce.

III. - (Abrogé).

IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre 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, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer, dans l'état des risques mentionné aux I, I bis et II du présent article, l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions.

Lorsqu'un immeuble est soumis aux obligations prévues à l'article L. 121-22-5 du code de l'urbanisme, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'en informer l'acquéreur ou le locataire dans l'état des risques mentionné aux I, I bis et II du présent article.

V. - En cas de non-respect du I, des troisième à cinquième alinéas du I bis, du dernier alinéa du II et du IV du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

VI. - Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article.

VII. - Le présent article n'est pas applicable aux conventions mentionnées aux articles L. 323-14 et L. 411-37 du code rural et de la pêche maritime. »

Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les risques naturels et technologiques sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

La prescription de travaux par le règlement du plan de prévention des risques pourra concerner le plan de prévention des risques naturels, le plan de prévention des risques technologiques, et le plan de prévention des risques miniers.

En application de l'article R.562-5 du Code de l'environnement, la prescription de travaux :

- Se caractérise par une obligation de faire pour le propriétaire ;
- Concerne les immeubles déjà existants à la date d'approbation du plan de prévention des risques ;
- Contient un délai de mise en œuvre, variant de 1 à 5 ans ;
- Ne peut avoir un coût total supérieur à 10% de la valeur vénale de l'immeuble. S'il est supérieur aux 10%, la prescription perd son caractère obligatoire.

Etat des risques

Le Vendeur reconnaît que s'impose en conséquence à lui l'obligation d'informer l'Acquéreur :

- De l'existence des risques visés par un plan de protection des risques technologiques, ou par un plan de périmètre des risques naturels prévisibles ou un plan de protection des risques miniers ou par un décret définissant les zones de sismicité selon les modalités prévues aux articles L.271-4 et L.271-5 du Code de construction et de l'habitation ;
- De tout sinistre que le Bien a subi pendant la période où il a été propriétaire

ou dont il a été lui-même informé et qui a donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L.125-2 ou 128-2 du Code des assurances.

Pour se conformer à son obligation d'information, le Vendeur a remis à l'Acquéreur l'état des risques et pollutions prescrit par les dispositions du deuxième alinéa du I de l'article L.125-5 du Code de l'environnement et l'article R.125-6 du même code.

A cet état sont joints :

- La cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec la localisation du Bien concerné sur le plan cadastral.
- La liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune,
- Le règlement du Plan de prévention des risques

Cet état des risques et pollutions accompagné de sa documentation est annexé aux Présentes.

Le Bien, objet des présentes, sera par conséquent soumis aux dispositions réglementaires résultant des plans de prévention des risques naturels et technologiques précités ou zone de sismicité qui lui sont applicables.

Il résulte notamment de cet état ce que le Bien :

- est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels approuvé en date du 29 juillet 2011 pour le risque inondation et concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN,
- est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels approuvé en date du 14 décembre 1998 pour les risques inondation, mouvements de terrain, crues torrentielles, ruissellements et concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN,
- n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers,
- n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques,
- se situe dans une commune de sismicité classée en zone 4 (moyenne),
- se situe dans une commune à potentiel radon classée en niveau 1,
- ne se situe pas en secteur d'information sur les sols.

L'Acquéreur reconnaît avoir été informé tant par le Vendeur que par le Notaire soussigné de la situation du Bien au regard des risques naturels et technologiques ainsi que des conséquences qui en découlent.

Déclaration sur les sinistres

En outre, le Vendeur déclare que le Bien objet des Présentes n'a subi aucun sinistre, tels qu'inondations, glissement de terrain, sécheresse, tempêtes, etc...ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application des articles L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances pendant la période où il a été propriétaire dudit Bien.

Il déclare en revanche, et ainsi qu'il a été dit ci-dessus au paragraphe « Assurance », que le Bien a, du chef de l'ancien propriétaire, subi un tel sinistre, dont le dossier est désormais clos.

SECTEUR D'INFORMATION SUR LES SOLS

Rappel de la réglementation

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.

Déclaration du Vendeur

Le Vendeur déclare qu'il n'existe pas actuellement de secteur d'information sur les sols créé par arrêté préfectoral portant sur le Bien.

DECLARATIONS RELATIVES A L'ENVIRONNEMENT

Rappel des dispositions légales

Le Notaire informe les Parties des dispositions de l'article L. 125-7 et de l'article L.514-20 du Code de l'environnement est ci-après relatées :

Article L. 125-7 :

« Sans préjudice de l'article L. 514-20 et de l'article L 125-5, lorsqu'un terrain situé en secteur d'information sur les sols mentionné à l'article L. 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application de l'article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité. »

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat ou, à défaut, l'usage envisagé au sens de l'article L. 556-1 A, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer.

L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. La réhabilitation du terrain s'entend au sens du même article L. 556-1 A.

Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article.»

Etant observé que les modalités d'application des articles L.125-6 et L.125-7 du Code de l'environnement ont été définies par le décret n° 2015-1353 du 26 octobre 2015.

Article L.514-20 :

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

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

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

Déclarations du Vendeur

Le Vendeur déclare sous réserve des précisions ci-dessus apportées s'agissant de la cuve à fuel enterrée :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation ou à enregistrement sur les lieux ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- qu'à sa connaissance :
 - l'activité exercée sur le terrain d'assiette du Bien n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;
 - le terrain d'assiette du Bien n'est, à sa connaissance, frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement ;
 - il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;
 - il n'a jamais été exercé sur les lieux ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;
 - il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;
- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de " détenteur ", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, toute ou partie d'une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

A l'appui de ces déclarations du Vendeur, les bases de données suivantes ont été consultées (source site internet <https://www.georisques.gouv.fr>), savoir :

1°) la base de données CASIAS (Carte des anciens sites industriels et activités de services),

2°) La base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif),

3°) La base de données relative aux risques naturels et technologiques (Géorisques).

4°) La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'énergie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire.

RESPONSABILITE ENVIRONNEMENTALE

Toute atteinte non négligeable aux éléments ou aux fonctions des écosystèmes ou aux bénéfices collectifs tirés par l'homme de l'environnement engage la responsabilité de son auteur, qui sera tenu d'en assurer la réparation, en vertu des dispositions des articles 1246 et 1247 du Code civil. Il est fait observer que les dépenses exposées pour prévenir la réalisation imminente d'un dommage, pour éviter son aggravation ou pour en réduire les conséquences constituent un préjudice réparable (article 1251 du Code civil).

OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS

Le propriétaire doit supporter le coût de la gestion jusqu'à l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur l'immeuble.

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

Sont exclus de la réglementation sur les déchets les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente, les sédiments déplacés au sein des eaux de surface aux fins de gestion des eaux et des voies d'eau, de prévention des inondations, d'atténuation de leurs effets ou de ceux des sécheresses ou de mise en valeur des terres, s'il est prouvé que ces sédiments ne sont pas dangereux, les effluents gazeux émis dans l'atmosphère, le dioxyde de carbone capté et transporté en vue de son stockage géologique et effectivement stocké dans une formation géologique, la paille et les autres matières naturelles non dangereuses issues de l'agriculture ou de la sylviculture et qui sont utilisées dans le cadre de l'exploitation agricole ou sylvicole, et les matières radioactives (article L 541-4-1 de ce Code).

Les terres prennent un statut de déchet dès qu'elles sont extraites du site de leur excavation.

Selon les dispositions de l'article L 541-2 du Code de l'environnement, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

Il est fait observer que le simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de son obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par complaisance ou négligence.

En outre, les parties sont dûment informées des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement selon lesquelles lorsque dans un terrain, faisant l'objet d'une transaction, n'a pas été exploitée une installation soumise à autorisation ou à enregistrement et en présence d'informations rendues publiques en application de l'article L 125-6 de ce Code faisant état d'un risque de pollution des sols l'affectant, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire.

Il est précisé qu'"à défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre la

"résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer ; l'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente" (article L 125-7 du même code).

MINES

Les dispositions de l'article L.154-2 du Nouveau Code minier sont ci-après relatées :

« Le vendeur d'un terrain sur le tréfonds duquel une mine a été exploitée est tenu d'en informer par écrit l'acheteur. Il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation. A défaut de cette information, l'acheteur peut choisir soit de poursuivre la résolution de la vente, soit de se faire restituer une partie du prix. Il peut aussi demander, aux frais du vendeur, la suppression des dangers ou des inconvénients qui compromettent un usage normal du terrain lorsque le coût de cette suppression ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de la vente. »

Le Vendeur déclare toutefois qu'à sa connaissance, aucune mine n'a été exploitée dans le tréfonds du terrain d'assiette du Bien.

PCB - PCT

Les dispositions suivantes du code de l'environnement sont ci-après relatées, savoir :

Article R.543-20 :

« Il est interdit d'acquérir, détenir en vue de la vente ou céder à titre onéreux ou gratuit des PCB ou des appareils contenant des PCB.

En outre, la détention d'appareils contenant des PCB ou tout mélange de ces substances dont la teneur ou la teneur cumulée est supérieure à 500 ppm en masse, est interdite. »

Article R.543-25 :

« En cas de vente d'un immeuble dans lequel se trouve un appareil dont le fluide contient des PCB et quel qu'en soit l'usage, public ou privatif, professionnel ou d'habitation, le vendeur est tenu d'en informer l'acheteur. Le vendeur déclare ce changement de détention à l'inventaire national selon les dispositions fixées par arrêté du ministre chargé de l'environnement.

En cas de mise à l'arrêt définitif, en application des dispositions des articles R.512-39-1, R.512-46-25 ou R.512-66-1, d'une installation classée dont seule l'alimentation électrique justifiait l'utilisation d'un appareil contenant des PCB, le détenteur est tenu de faire traiter cet appareil dans les conditions fixées à l'article R.543-33.

Préalablement à la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, tout appareil contenant des PCB doit être traité dans les conditions fixées à l'article R.543-33. »

Le Vendeur déclare que le Bien ne comprend pas d'appareil visé par ces dispositions.

FOUILLES ARCHEOLOGIQUES

Rappel de la réglementation

L'Acquéreur est informé :

- d'une part qu'en vertu de la loi numéro 2001-44 du 17 janvier 2001, des décrets numéro 2002-89 du 16 janvier 2002 et numéro 2004-490 du 3 juin 2004, le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive imposant la conservation de tout ou partie du site ;

- d'autre part sur les conséquences qui peuvent résulter de ce diagnostic tant sur les pièces d'urbanisme que sur les délais fixés quant à la réalisation de l'opération d'aménagement.

L'article 552 du Code civil dispose que :

« La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre des servitudes ou services fonciers. Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police. »

Toutefois, l'article L 541-1 premier alinéa du Code du patrimoine dispose que :

« S'agissant des vestiges archéologiques immobiliers, il est fait exception aux dispositions de l'article 552 du Code civil. »

Il y a lieu de distinguer entre :

- le vestige archéologique immobilier enfoui ou dissimulé, et donc ignoré du propriétaire du sol, la propriété de ce vestige ne peut être acquise par prescription ni encore moins par titre. Ce vestige appartient à l'Etat quel qu'en soit le découvreur ou « inventeur ». Un dédommagement est prévu pour les propriétaires des terrains traversés à l'effet d'accéder à ce vestige. Si la découverte du vestige est effectuée par le propriétaire du sol, ce dernier pourra toucher une indemnité en cas d'exploitation commerciale, indemnité soit forfaitaire soit liée aux résultats de l'exploitation. Le tout, bien entendu, si le vestige en question présente un intérêt scientifique ou historique. Lorsque le vestige n'est pas incorporé au domaine public, il peut être cédé à l'amiable par l'Etat, et si dans les six mois de la découverte l'immeuble n'est ni incorporé au domaine public ni cédé à l'amiable, l'Etat est censé avoir renoncé à sa propriété, le propriétaire du fonds peut alors demander au Préfet de constater cette renonciation par un acte qui doit être publié au service de la publicité foncière, le tout aux termes des dispositions du décret numéro 2002-89 du 16 janvier 2002.
- le vestige archéologique non enfoui ou non dissimulé mentionné dans les actes fait titre de propriété du propriétaire du sol, à défaut de mention dans les actes sa propriété pourra être revendiquée par le propriétaire du sol en invoquant la prescription acquise.

Information de l'Acquéreur par le Vendeur

Le Vendeur déclare n'avoir reçu à ce jour aucune demande de fouilles ou de diagnostic archéologiques.

Convention des Parties

L'Acquéreur fera son affaire personnelle de toutes contraintes liées à la découverte fortuite dans le Bien de tout élément pouvant entraîner la réalisation de fouilles archéologiques ou de toute décision de l'administration de procéder d'office à l'exécution de fouilles et/ou de sondages sur ledit Bien et vouloir en supporter toutes les conséquences, et d'une façon générale, qu'il fera son affaire personnelle de toutes prescriptions relatives à la réglementation sur les fouilles archéologiques (notamment dans le cadre des dispositions de la loi du 17 janvier 2001 modifiée et du décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002 et des textes subséquents).

ZONE NATURELLE D'INTERET ECOLOGIQUE FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE

Il est porté à la connaissance de l'Acquéreur que le Bien dont il s'agit est situé dans une zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique, par abréviation "ZNIEFF". Ces zones, mises en place par l'Inventaire national du patrimoine naturel (INPN), ont pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs du territoire particulièrement intéressants sur le plan écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales et végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional.

On distingue deux types de ZNIEFF :

- Les ZNIEFF de type I, qui sont des sites particuliers généralement de taille réduite, inférieure aux ZNIEFF de type II. Ils correspondent à un très fort enjeu de préservation, voire de valorisation de milieux naturels.
- Les ZNIEFF de type II, qui sont des ensembles géographiques généralement importants, incluant souvent plusieurs ZNIEFF de type I, et qui désignent un ensemble naturel étendu dont les équilibres généraux doivent être préservés. Cette notion d'équilibre n'exclut donc pas qu'une zone de type II fasse l'objet de certains aménagements, sous réserve du respect des écosystèmes généraux.

En l'espèce il s'agit d'une ZNIEFF de type I et II.

REGLEMENTATIONS AGRICOLES SPECIFIQUES

CONTROLE DES STRUCTURES

L'Acquéreur déclare que l'acte ne tombe pas sous le coup des dispositions des articles L 331-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime instituant le contrôle des structures agricoles.

En effet, il déclare ne pas effectuer la présente acquisition en vue d'une exploitation agricole.

Il reconnaît que le Notaire soussigné a attiré son attention sur le fait que si, contrairement à ces indications, il désirait mettre en culture le Bien, il devrait alors obtenir l'agrément préfectoral.

DROITS A PAIEMENT DE BASE

La vente ne comprend pas de transfert de droits à paiement de base.

ORIGINE DE PROPRIETE

ORIGINE DE PROPRIETE IMMEDIATE

Le Vendeur est devenu propriétaire du Bien de la façon suivante :

1°- En ce qui concerne les parcelles cadastrées section B numéros 338 à 347, 349 à 350, 360 à 363, 366 à 373, 375 à 377, 380 à 387, 389 à 391, 515 à 517, 1472, 1473, 1571, 1572, 1623, 1756 à 1763, 2555 (provenant de la division de la parcelle cadastrée section B numéro 328), 2558 (provenant de la division de la parcelle cadastrée section B numéro 336), 2560 (provenant de la division de la parcelle cadastrée section B numéro 337), 2562 (provenant de la division de la parcelle cadastrée section B numéro 351), 2563 (provenant de la division de la parcelle cadastrée section B numéro 1475).

Par suite de l'acquisition qu'il en a fait de :

Les Parties déclarent dispenser le Notaire soussigné d'annexer une note sur l'origine de propriété plus antérieure dans l'hypothèse où celle-ci ne serait pas trentenaire pour l'ensemble des parcelles qui constituent le Bien objet de la présente vente.

NEGOCIATION DIRECTE ENTRE LES PARTIES

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

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

MODALITES DE DELIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE

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

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

Cet envoi se fera par courriel à l'adresse électronique suivante :

- ANNEMASSE AGGLO : romain.bosson@annemasse-agglo.fr
- REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE : operations.foncieres@etat.ge.ch

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

CONCLUSION DU CONTRAT

Les Parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des règles impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

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

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

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

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

Le devoir d'information est donc réciproque.

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

Les Parties attestent que les informations déterminantes connues d'elles, données et reçues, sont rapportées aux Présentes.

RENONCIATION A L'IMPREVISION

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

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

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

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

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

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

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

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

ELECTION DE DOMICILE

Les Parties élisent domicile :

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

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

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

En suite des Présentes, la correspondance et le renvoi des pièces aux Parties devront s'effectuer à l'adresse indiquée en tête des Présentes constituant leur siège social respectif aux termes de la loi.

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

POUVOIRS - PUBLICITE FONCIERE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des Présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les Parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix.

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

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

DEMANDE DE RESTITUTION - AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIECES

Les originaux des documents et pièces remis par les Parties au Notaire leur seront restitués, si elles en font la demande expresse dans le délai d'un mois à compter des Présentes.

A défaut, les Parties autorisent l'office notarial à détruire ces documents et pièces, et notamment tout avant-contrat sous signature privée pouvant avoir été établi en vue de la conclusion du présent acte, considérant que celui-ci contient l'intégralité des conventions auxquelles elles ont entendu donner le caractère d'authenticité.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégué, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

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

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

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

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

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

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

DONT ACTE sans renvoi

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

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

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

PROJET