

Annexe 1 à la délibération DEL 15 2026 du 24/02/2026

Le Maire,
GERVAIS André



BAIL CONSTITUTIF DE DROITS RÉELS

**Par L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE HAUTE-SAVOIE
Au profit de la COMMUNE D'ONNION**

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX LE **JOURMOIS**, au siège de La Commune d'ONNION

Nous, André GERVAIS, Maire de la Commune d'Onnion, agissant en vertu des dispositions des articles L. 1311-13 et L.2122-21 du Code Général des Collectivités Territoriales,

AVONS RECU le présent acte authentique, à la requête des parties ci-après identifiées, contenant : **MISE A DISPOSITION CONSTITUTIVE DE DROITS RÉELS PAR BAIL**

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE HAUTE-SAVOIE (EPF 74) identifié au R.C.S de THONON-LES-BAINS sous le numéro SIREN 451 440 275 dont le siège est situé 1510 Route de l'Army – 74350 ALLONZIER LA CAILLE.

Ci-après dénommé « **LE BAILLEUR** »

ET

LA COMMUNE D'ONNION, collectivité territoriale, identifiée sous le numéro SIREN 217 402 056, dont le siège est situé 207 route de Châteaublanc – 74490 ONNION

Ci-après dénommée « **LE PRENEUR** »

PRÉSENCE – REPRÉSENTATION

L'Établissement Public Foncier de Haute-Savoie est ici représenté par sa Directrice Catherine MINOT,

Fonction à laquelle elle a été nommée aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 7 juillet 2023, dont une copie demeurera **annexée** au présent acte (Annexe n°1) ;

Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en sa qualité de Directrice en vertu des dispositions de l'article L 324-6 du Code de l'Urbanisme.

La Commune d'ONNION est ici représentée par son 1er adjoint, M. Guillaume PAPI

Ayant tous pouvoirs en vertu des dispositions de l'article L 1311-13 du Code Général des Collectivités Territoriales et spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu de la délibération du Conseil Municipal numéro DEL27_2024 en date du 27 février 2024, dont une copie demeurera **annexée** au présent acte (Annexe n°2).

EXPOSÉ

L'EPF 74 est habilité pour le compte de ses membres à procéder à toutes acquisitions immobilières et foncières en vue de préparer la réalisation d'actions et opérations d'aménagement au sens de l'article L 300-1 du Code de l'urbanisme.

La collectivité a sollicité l'intervention de l'EPF 74 en vue d'acquérir ce local situé en centre village, mitoyen d'une autre cellule déjà communale, pour en compléter la surface commerciale.

Cette maîtrise foncière va permettre le maintien des commerces par l'installation d'une nouvelle activité.

Par convention en date du 15 décembre 2025 l'EPF 74 et la Commune ont fixé les modalités d'intervention, de portage et de restitution du bien identifié.

Ce portage entre dans le cadre du Programme Pluriannuel d'Intervention de l'EPF 74 (2024 / 2028) : thématiques « Qualité du cadre de vie : services de proximité », et « Développement économique diversifié »

Le présent Bail constitutif de droits réels est établi à des fins de réalisation de travaux et gestion du bien par La Commune au cours du portage.

OBJET DU CONTRAT

LE BAILLEUR a décidé de concéder pour une période de longue durée un droit réel immobilier sur ledit **BIEN** au **PRENEUR** à charge pour ce dernier de réaliser des travaux de première installation et de gérer le bien.

Pour réaliser cette opération, les **Parties** ont convenu de retenir comme moyen juridique **un Bail Constitutif de Droits Réels présentant un caractère sui generis**.

Par suite, il confère au **PRENEUR** sur le **BIEN** ci-après désigné un droit réel susceptible d'hypothèque, qui peut être cédé et saisi dans les formes prescrites pour la saisie immobilière.

Etant ici précisé que le transfert du **BIEN** existant pendant la durée du bail ne s'analyse pas en une vente de celui-ci, le **PRENEUR** étant investi d'un droit de superficie qui comprend les droits du propriétaire sur les superficies, lesquelles comprennent alors dans un tel cas les constructions existantes. Il ne s'agit donc pas de la mutation du droit de propriété perpétuelle mais de l'exercice pendant la durée du bail des prérogatives de propriété sur cet édifice.

Pendant toute la durée du présent bail, la jouissance, l'occupation, et de manière exhaustive l'ensemble des droits réels attachés au bien, sont dévolus au **PRENEUR**.

Sauf prescription contraire, les dispositions du présent bail s'appliquent aux aménagements et/ou constructions nouvelles qui viendraient à être édifiées sur le **BIEN** désigné ci-dessous.

Ce bail est exclusif de tout autre qualification à l'instar notamment de celle de bail à construction, de bail emphytéotique ou encore de bail commercial ou professionnel, sans que cette liste ne soit exhaustive, dès lors qu'elle ne présente pas toutes les caractéristiques essentielles de ces types de baux.

DÉSIGNATION du BIEN

Sur le territoire de la **Commune de ONNION** (74490) :

Un local commercial de 108,66 m² aménagé à usage de superette en rez-de-chaussée de la copropriété « Immeuble DELESCHAUD » figurant au cadastre sous les références suivantes :

Lieu-dit	Section	N° Cadastral	Nature	Contenance
207 route de Chateaublanc	A	1783	S	07a56ca

Les lots de copropriété suivants :

Lot numéro quatre (4)

Rez inférieur, un local commercial en façade sud

Et les deux cent soixante-quatre /dix millièmes (264 /10000^{èmes}) des parties communes générales.

Lot numéro cinq (5)

Rez inférieur, à la suite du précédent, à l'extrémité sud-est du bâtiment, un local commercial,

Et les deux cent sept /dix millièmes (207 /10000^{èmes}) des parties communes générales.

Lot numéro six (6)

Rez inférieur, attenant au lot précédent, un local commercial, à l'angle nord-est du bâtiment,

Et les deux cent quarante et un /dix millièmes (241 /10000^{èmes}) des parties communes générales.

Lot numéro sept (7)

A la suite du lot précédent, un local commercial pouvant être rattaché aux locaux commerciaux voisins

Et les trois cent six /dix millièmes (306 /10000^{èmes}) des parties communes générales.

Dénommé « **LE BIEN** »

Plans des lots

Les Plans des lots ne sont pas annexés.

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION – RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître CONVERSE, notaire à CLUSES, le 6 juillet 1982 publié au service de la publicité foncière de BONNEVILLE, le 23 novembre 1982 volume 6080 numéro 1.

USAGE DU BIEN

Le BAILLEUR déclare que le BIEN est actuellement à usage commercial. Le PRENEUR entend conserver cet usage.

EFFET RELATIF

LE BIEN appartient au **BAILLEUR** pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître Thierry **ANDRIER** notaire à ANNEMASSE le 23 février 2026, en cours de publication au service de la publicité foncière de BONNEVILLE.

PROPRIÉTÉ – JOUISSANCE

A compter de ce jour, **LE BAILLEUR** transfère au moyen et par le seul fait du présent acte le droit réel de jouissance anticipée au **PRENEUR** ; ledit-bien étant libre de toute location ou occupation quelconque.

En effet, le bailleur aux présentes a procédé en date du 23 février 2026, à la résiliation anticipée et amiable du bail commercial conclu initialement le 1^{er} septembre 2004, renouvelé depuis, et continuant à courir au bénéfice de la SAS IMOLA (RCS 515 316 917) devenue locataire par suite d'un acte de cession de fonds de commerce intervenu le 31 octobre 2025.

La résiliation d'effet immédiat est intervenue à la date du 23 février 2026.

LOYER

En accord entre le **BAILLEUR** et le **PRENEUR**, ce Bail Constitutif de Droits Réels est consenti et accepté sans versement de loyer.

CONTRIBUTION A LA SÉCURITÉ IMMOBILIERE

La Contribution à la Sécurité Immobilière (CSI) est calculée, pour un bail, sur le montant des loyers et des charges pour toute la durée du bail.

En l'absence de loyer à percevoir, cette taxe est fixée à 15,00 Euros (QUINZE EUROS) pour l'accomplissement des formalités prévues à l'enregistrement de cet acte - Art. 880 et 1701 du CGI.

DÉCLARATIONS FISCALES

Le BAILLEUR déclare qu'il dépend du Service des Impôts d'ANNECY.

Droits d'enregistrement et taxe de publicité foncière :

Néant (Exonération - Article 743 du Code général des impôts)

FIN DE LA PARTIE NORMALISÉE

CHARGES ET CONDITIONS GÉNÉRALES

ÉTAT DU BIEN

Le PRENEUR prendra **LE BIEN** dans son état actuel, sans recours contre **LE BAILLEUR** pour quelque cause que ce soit et notamment pour mauvais état du sol ou du sous-sol, vices même cachés, erreur dans la désignation ou la contenance, toute différence excédât-elle un/vingtième devant faire son profit ou sa perte.

TRAVAUX-USAGE

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

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

L'usage définitif du bien devra être conforme avec les thématiques pour lesquelles l'EPF 74 est intervenu, à savoir « Qualité du cadre de vie : services de proximité », et « Développement économique diversifié ».

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

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

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

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

ASSURANCE SOUSCRITE PAR LE PRENEUR

Le Preneur sera tenu d'assurer le Bien objet des présentes auprès d'une compagnie notoirement solvable, et de le maintenir assuré pendant toute la durée du Bail, avec effet au jour de l'entrée en jouissance, contre l'incendie, l'explosion, la foudre, les ouragans, les tempêtes, le dégât des eaux, le bris de glaces, le vol, le vandalisme, et compte tenu des impératifs de l'activité exercée dans les lieux loués, le matériel, les aménagements, équipements, les marchandises et tous les objets mobiliers les garnissant.

Il devra également contracter une assurance contre les risques civils en vue de couvrir tous les dommages causés aux tiers du fait de son exploitation. Les préjudices matériels devront être garantis pour le montant maximum généralement admis par les compagnies d'assurances.

Ces assurances seront contractées de manière à permettre la reconstruction à l'identique du Bien ou sa remise en état, ou la reconstitution des parties détruites. Le Preneur justifiera de ces assurances et de l'acquis exact des primes à toute demande du Bailleur.

Spécialement, le Preneur devra adresser au Bailleur, dans les quinze (15) jours des présentes, une attestation détaillée des polices d'assurance souscrites.

Le Bailleur aura toujours le droit de se substituer au Preneur pour payer les primes des assurances et de souscrire les polices d'assurances complémentaires si le Preneur ne satisfait pas aux obligations qui lui sont imposées par la présente clause. Dans l'une ou l'autre de ces hypothèses, le Preneur devra rembourser au Bailleur le montant des primes ainsi que les frais entraînés par la souscription des nouvelles polices d'assurances, s'il y a lieu.

ENTRETIEN ET RÉPARATION DU BIEN

Le Preneur devra pendant tout le cours du Bail conserver en bon état d'entretien le Bien ainsi que les travaux réalisés et tous les aménagements qu'il y aura apportés.

Le Preneur devra également effectuer à ses frais, et sous sa responsabilité, éventuellement partagée, s'agissant des parties communes, avec les autres Preneurs, titulaires de droits réels, propriétaires au sein de l'Ensemble Immobilier dans lequel se trouve le Bien, au prorata des tantièmes de charges afférents à chacun des lots de copropriété, les réparations de toute nature, y compris les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil et par l'usage, ainsi que le remplacement de tous éléments du Bien et de son aménagement au fur et à mesure que le tout se révélera nécessaire, sans recours contre le Bailleur.

Le Bailleur sera ainsi déchargé de toute responsabilité en ce qui concerne tout entretien, toute réparation et toute amélioration éventuellement nécessaire sur l'Ensemble Immobilier dans lequel se trouve le Bien (en ce compris, donc, les fondations, murs porteurs, façades, toitures, locaux techniques, et tout autre élément dudit Ensemble Immobilier), le Preneur l'acceptant expressément.

En cas de retard dans l'exécution de ces travaux, le Preneur supportera toutes amendes et pénalités de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

Le Bailleur sera avisé de la démarche du Preneur par courrier recommandé avec accusé de réception avec un délai de prévenance de quinze (15) jours.

Le Bailleur aura le droit de visiter ou de faire visiter le Bien une fois par trimestre, moyennant une information écrite transmise une semaine à l'avance, pour s'assurer de l'exécution de tous travaux d'entretien et de réparations, petites ou grosses. En cas d'urgence dûment motivée, le Bailleur pourra immédiatement visiter ou faire visiter le Bien, moyennant une information écrite transmise vingt-quatre (24) heures à l'avance.

Le Bailleur aura également le droit de visiter ou de faire visiter le Bien en cas de mise en vente (grevée du bail constitutif de droits réels objet des présentes de ce dernier. Toute visite du Bailleur devra être précédée d'une information écrite, par courrier ou courriel, dans délai de deux (2) jours ouvrés la précédant.

Le Preneur répondra pour le Bien objet des droits réels dont il est titulaire de l'incendie, des explosions, et des dégâts des eaux, pour une somme égale à sa valeur de reconstruction à neuf, soit directement, soit au travers de la copropriété. En cas de sinistre, le Preneur pourra être tenu de procéder à la reconstruction des locaux loués ou à la remise en état des parties endommagées ou à la reconstruction des fractions détruites, le tout dans les conditions exposées au paragraphe « Assurances », lesquelles ont été précisées aux termes du règlement de copropriété et état descriptif de division de l'Ensemble Immobilier.

Si les locaux loués venaient à être détruits en totalité par cas fortuit, ou force majeure, le Preneur ne serait pas obligé de reconstruire les locaux détruits, et la résiliation du Bail pourrait, à la demande de l'une ou l'autre Partie, être prononcée par voie amiable ou décision judiciaire qui statuera également sur les indemnités qui pourraient alors être dues.

Précision étant ici faite, ainsi qu'il est dit au paragraphe « Constitution et acquisition de droits réels », qu'en pareille hypothèse, les privilèges ou hypothèques inscrits, suivant le cas, avant la publication de la demande en justice tendant à obtenir cette résiliation ou avant la publication de l'acte ou de la convention la constatant, ne s'éteindront qu'à la date primitivement convenue pour l'expiration du Bail.

PAIEMENT DES CHARGES

Le Preneur supportera l'ensemble des charges et travaux afférentes aux Biens.

GESTION FINANCIERE

Les frais induits par l'ensemble des missions définie au présent bail, seront entièrement pris en charge par **LE PRENEUR**, sous son contrôle et sa responsabilité.

Il en assurera, la gestion financière, comptable et administrative, dans les cadres légaux et réglementaires auxquels sont soumises les collectivités territoriales ; il en percevra les loyers en cas de location à des tiers.

SERVITUDES

LE PRENEUR supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever **LE BIEN**, sauf à s'en défendre, et profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, et sans recours contre **LE BAILLEUR**.

LE BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance il n'existe pas d'autres servitudes que celles résultant ou pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou des règles d'urbanisme ;

RESPONSABILITE-GARANTIE

LE PRENEUR sera subrogé dans tous les droits et obligations du propriétaire en lieu et place du **BAILLEUR**. Il exercera à l'égard des tiers l'ensemble des actions en responsabilité pouvant naître de l'exécution des travaux et de l'usage du **BIEN**.

En cas de troubles graves causés aux immeubles riverains ou aux tiers personnes physiques par la réalisation de travaux et/ou de l'usage du **BIEN**, **LE PRENEUR** sera seul responsable des contentieux et des condamnations qui pourraient être

prononcées contre lui, y compris à la suite d'actions engagées par les propriétaires ou occupants riverains, les maîtres d'ouvrage riverains, les usagers.

IMPOTS ET TAXES

LE PRENEUR acquitte l'ensemble des taxes et contributions afférent au **BIEN** objet du présent Bail.

DURÉE

Le présent bail prendra effet à sa date de signature pour se terminer au jour de la vente du **BIEN** objet des présentes, soit au plus tard le **23 février 2041**.

LITIGES

Tous les litiges susceptibles de naître du présent Bail seront portés devant le tribunal compétent.

DISPENSE D'URBANISME

LE PRENEUR, compte tenu de sa qualité, déclare être parfaitement informé de la situation du **BIEN** au regard de l'urbanisme et dispense **LE BAILLEUR** de lui fournir tous renseignements à cet égard, renonçant à tous recours contre **LE BAILLEUR**.

RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

LE PRENEUR, compte tenu de sa qualité, déclare être parfaitement informée de la situation du **BIEN** et dispense la délivrance d'un état des risques naturels et technologiques, renonçant à tous recours contre **LE BAILLEUR**.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

LE PRENEUR, compte tenu de sa qualité déclare avoir été informée des caractéristiques du bien objet des présentes, et avoir reçu ce jour copie des diagnostics réalisés préalablement à l'acquisition du bien par **LE BAILLEUR**.

IMMATRICULATION DU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES

L'article L 711-1 du Code de la construction et de l'habitation institue un registre auquel sont immatriculés les syndicats de copropriétaires définis à l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, qui administrent des immeubles à destination partielle ou totale d'habitation.

Le syndicat des copropriétaires est immatriculé sous le numéro AF4-977-351.

SYNDIC DE L'IMMEUBLE

Le syndic actuel de l'immeuble est :

M. David LEMONNIER, 207 Route de Chateaublanc, 74490 ONNION (HAUTE-SAVOIE)

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

LE BIEN appartient au **BAILLEUR** pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître Thierry **ANDRIER** notaire à ANNEMASSE le 23 février 2026, en cours de publication au service de la publicité foncière de BONNEVILLE.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ ANTÉRIEURE

Antérieurement, le **BIEN** appartenait à la société ARMARIE IMMOBILIER, propriétaire par acquisition suivant acte reçu par Maître Thierry ANDRIER notaire à ANNEMASSE le 21 décembre 2016, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BONNEVILLE le 3 février 2017, volume 2017P, numéro 1135.

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 5 février 2018 et publiée au service de la publicité foncière de BONNEVILLE, le 14 février 2018 volume 2018P numéro 1523.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

DÉCLARATIONS CONCERNANT L'IMMEUBLE

LE BAILLEUR déclare que LE **BIEN** objet des présentes :

- ne fait l'objet d'aucune restriction à sa libre disposition pour quelque cause que ce soit, ni d'aucune procédure en cours ;
- est libre de tout privilège immobilier spécial et toute hypothèque judiciaire, conventionnelle ou légale.

PUBLICITE FONCIERE

L'acte sera soumis à la formalité de publicité foncière au service de la publicité foncière Bonneville.

POUVOIRS

Les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à **Monsieur le Maire d'ONNION** à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs.

CORRESPONDANCE

Par exception aux principes posés par le décret du 14 octobre 1955 pris pour l'application du décret du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière, articles 34 et 74 prévoyant que le refus du dépôt et les notifications de cause de rejet sont adressés au signataire du certificat d'identité, toute erreur ou irrégularité affectant l'acte objet des présentes devra être notifié à l'EPF 74 - 1510 Route de l'Arny, 74350 ALLONZIER LA CAILLE.

DÉPOT DE LA MINUTE

La minute du présent acte sera déposée au rang des archives de la Commune.

CLOTURE

AFFIRMATION DE SINCERITÉ

Monsieur André GERVAIS, Maire de la Commune d'ONNION affirme, qu'à sa connaissance, le présent acte n'est modifié, ni contredit par aucune contre-lettre et certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent acte lui a été régulièrement justifiée.

DONT ACTE rédigé sur douze pages, sans renvoi, ni mot nul.

Fait et passé à ONNION, au siège de la Commune

Et après lecture faite, les parties ont signé le présent acte en date de ce jour

Pour l'EPF 74, BAILLEUR

Catherine MINOT, Directrice

Pour la Commune d'ONNION, PRENEUR

Guillaume PAPI, 1^e adjoint au Maire

Le Maire de la Commune d'ONNION

André GERVAIS

FORMALITÉS

CERTIFICATION D'IDENTITÉ

Le Maire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée en tête et à la suite de leur nom lui a été régulièrement justifiée.

CERTIFICAT DE CONFORMITÉ

Le Maire soussigné certifie que la présente copie rédigée sur 12 pages, dont 5 pour la partie normalisée, est conforme à la Minute et à l'expédition destinée à recevoir la mention de publication ; elle contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication au fichier immobilier des droits réels de tous salaires, impôts, droits et taxes.

Le Maire

André GERVAIS

PROJET