

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU GENEVOIS
Bâtiment Athéna – Technopole d'ARCHAMPS – 74 160 ARCHAMPS

L'an deux mil vingt-quatre, le vingt-quatre juin à vingt heures et quinze minutes

le **Conseil communautaire**, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire dans les locaux de la Communauté de Communes du Genevois à Archamps, sous la Présidence de Monsieur Pierre-Jean CRASTES, Président.

Nombre de membres :
 en exercice : 49
 présents : 31
 procurations : 9
 votants : 40

Date de convocation :
 18 juin 2024

PRESENTS : A. RIESEN, G. ZORITCHAK, M. GENOUD, Nicolas LAKS, P.-J. CRASTES, T. ROSAY, V. LECAQUE, P. CHASSOT, S. KARADEMIR, E. ROSAY, M. SALLIN, M. MERMIN, L. VESIN, L. DUPAIN, V. LECAUCHOIS, J. BOUCHET, M. DE SMEDT, I. ROSSAT-MIGNOD, D. CHAPPOT, D. BESSON, P. DURET, S. DUBEAU, E. BATTISTELLA, B. FOL, A. MAGNIN, J. LAVOREL, L. CHEVALIER, S. RODRIGUEZ, F. de VIRY, M. SECRET, C. MERLOT

REPRESENTES : C. CACOUAULT par P.-J. CRASTES, M. GRATS par M. SALLIN, C. VINCENT par L. VESIN, S. LOYAU par M. DE SMEDT, G. NICOUD par D. BESSON, J.-C. GUILLON par V. LECAUCHOIS, J.-P. SERVANT par E. BATTISTELLA, A. AYEB par A. MAGNIN, F. BENOIT par J. LAVOREL

SUPPLEEE : A. CUZIN par T. ROSAY

EXCUSES : J. CHEVALIER, M.-N. BOURQUIN

ABSENTS : S. BEN OTHMANE, Nathalie LAKS, J.-L. PECORINI, D. JUTEAU, H. ANSELME, C. DURAND

Secrétaire de séance : Madame Joëlle LAVOREL

Délibération n° c_20240624_mob_71

3.1. ACQUISITIONS

**ACQUISITION EN VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT DE 707 PLACES
 DE STATIONNEMENT POUR UN PARKING-RELAIS DANS LE BATIMENT ECLA
 SUR LA COMMUNE D'ARCHAMPS**

Le Conseil,

Vu l'exposé de Monsieur le Président,

Le projet « Ecla », porté par le promoteur immobilier Oceanis, vise à réhabiliter entièrement le bâtiment Alliance situé sur Archparc. Il offrira du logement pour les étudiants et les jeunes actifs (environ 850 logements), avec un bouquet de services (offre de restauration – coworking, offre de loisirs en cours de définition).

Le bâtiment comprend également plusieurs niveaux de parking souterrain. Les places disponibles sont :

- 346 places au niveau -2 (SS2) : 196 places de stationnement et 150 places faisant l'objet de Droits Réels de Jouissance Spéciaux (DRJS) au profit d'Ecla pour une durée de 99 ans ;
- 361 places au niveau -3 (SS3).

Le promoteur a proposé de céder en volume autonome dans le bâtiment, les places de stationnement énumérées ci-dessus selon le principe de Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA), à prix coûtant (10 000 € H.T. la place) avec une livraison à l'ouverture d'Ecla au dernier trimestre 2025 (entre septembre et décembre). Des discussions ont donc eu lieu avec la Communauté de Communes du Genevois et le Syndicat Mixte d'Aménagement du Genevois (SMAG).

La Communauté de Communes réfléchit à renforcer les mobilités transfrontalières en aménageant une voie de desserte bus d'Archparc depuis le pont de Combe pour améliorer les temps de parcours et améliorer l'attractivité des transports en commun (une étude de faisabilité est en cours).

Ces places de stationnement permettraient à la Communauté de Communes d'installer un parking-relais au cœur d'Archparc, le long du tracé projeté pour les lignes de bus, et de permettre à l'utilisateur de prendre un bus transfrontalier dès la sortie du parking-relais avec un niveau de service très amélioré.

De son côté, le SMAG a défini ses besoins, qui sont de l'ordre de 150 à 200 places de stationnement (liés à des aménagements de surface sur la zone, réflexions sur un hub de mobilité durable et sur une conciergerie de parc).

Une demande de financement a été établie auprès du Département de la Haute-Savoie, au titre de l'aménagement du parking-relais.

Par délibération n° c_20240325_mob_35 du 25 mars 2024, le Conseil communautaire de la Communauté de Communes a approuvé le principe d'acquisition de places de parking souterrain du bâtiment Ecla situé sur Archparc, selon des modalités techniques, juridiques et financières restant à établir, et sous réserve d'un aménagement compatible avec un usage de parking-relais et d'une répartition à valider avec le SMAG.

A l'issue des discussions avec le SMAG, le montage suivant est retenu :

- La Communauté de Communes se rend acquéreur des 707 places des niveaux SS2 et SS3. L'acquisition des places supportant des droits réels de jouissance spéciaux est partie intégrante de l'accord global pour pouvoir acquérir les stationnements libres situés à un emplacement stratégique par rapport à la future offre de transport
- Les places de stationnement seront aménagées selon les spécifications techniques convenues entre les partenaires (peinture, éclairage, sécurité, système de péage...);
- Une convention spécifique définira ultérieurement les modalités d'usage entre le SMAG et la Communauté de Communes (montage juridique, participation financière...).

La Communauté de Communes deviendra propriétaire des 707 places du parking à compter du jour de la signature de l'acte authentique de VEFA. Elle en aura la jouissance et en prendra possession lors de l'achèvement des travaux de construction prévu en septembre 2025.

Les conditions suspensives de la vente sont les suivantes : l'obtention d'une subvention du Département de la Haute-Savoie dans le cadre du FDIS, et l'obtention du permis de construire modificatif du promoteur (compte tenu d'une évolution des usages par rapport au dossier initial).

La vente des 707 places à la Communauté de Communes aura lieu moyennant le prix de 5 590 500 € H.T., soit 6 708 600 € T.T.C.

Le prix au jour de la signature de l'acte authentique de vente sera payé conformément à l'échelonnement suivant :

- 40 % du prix au jour de la signature de l'acte authentique de vente ;
- 30 % à la fin de la pose des équipements techniques ;
- 30 % à la livraison.

Une indemnité d'immobilisation de 10 % sera versée à la signature de la promesse de vente.

Vu le code civil, et notamment son article 1601-3 ;

Vu le code de la commande publique, et notamment son article R2122-3 2° ;

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L1311-10 et suivants ;

Vu les statuts de la Collectivité, et notamment la compétence Organisation de la Mobilité ;

Vu le projet de territoire 2020-2026 approuvé par délibération n° 20211213_cc_adm114 du Conseil communautaire du 13 décembre 2021, et notamment sa fiche n° 5 développement d'une offre de mobilité alternative à la voiture répondant aux enjeux sociaux et environnementaux ;

Vu l'avis des Domaines rendu le 09 avril 2024 et mis à jour par lettre valant avis du Domaine le 13 juin 2024 ;

Vu la promesse de vente annexée à la présente délibération ;

DELIBERE

Article 1 : approuve l'acquisition au prix de 5 590 500 € H.T., soit 6 708 600 € T.T.C., de 707 places de parking souterrain du bâtiment Ecla situé sur Archparc, selon une VEFA, et avec un aménagement compatible avec un usage de parking-relais, selon les modalités détaillées dans la promesse de vente annexée à la présente délibération.

Article 2 : rappelle que les crédits seront inscrits au budget principal – exercices 2024 et 2025 – chapitre 21 - immobilisations corporelles.

Article 3 : autorise Monsieur le Président à signer la promesse de vente annexée à la présente délibération, ainsi que l'ensemble des documents et actes notariés nécessaires pour cette acquisition.

Article 4 : autorise Monsieur le Président à accomplir toutes les démarches et à signer tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

- ADOpte A L'UNANIMITE -

VOTE : POUR : 40

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Le Président certifie exécutoire cette délibération

Télétransmise le 02/07/2024

Publiée électroniquement le 02/07/2024

La secrétaire de séance,
Joëlle LAVOREL



Le Président,
Pierre-Jean CRASTES



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux adressé au Président ou d'un recours en excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou sa notification.

103390804

CLL/MACA/

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,

Le

A NANTES (Loire-Atlantique), 41, rue Jeanne d'Arc, au siège de la société ci-après dénommée,

Maître Claire LEYER, Notaire associé de la Société d'Exercice Libéral par Actions Simplifiée « GMV Notaires », titulaire d'un Office Notarial ayant son siège à NANTES (Loire-Atlantique), 41, rue Jeanne d'Arc,

Notaire assistant le PROMETTANT,

Avec la participation à distance, en son office notarial, de Maître Fabien BRUGO, notaire à SAINT JULIEN EN GENEVOIS, assistant le BENEFICIAIRE,

Reçoit l'acte authentique de PROMESSE DE VENTE DE BIENS EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT hors secteur protégé.

IDENTIFICATION DES PARTIES

PROMETTANT

La Société dénommée **ARCHAMPS**, Société en nom collectif au capital de 1500 €, dont le siège est à MONTPELLIER (34070), 125 rue Gilles Martinet, identifiée au SIREN sous le numéro 908713688 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER.

BENEFICIAIRE

La **COMMUNAUTE DE COMMUNES DU GENEVOIS**, personne morale de droit public située dans le département de Haute-Savoie, dont l'adresse est à SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS (74160), 38 RUE GEORGES DE MESTRAL, identifiée au SIREN sous le numéro 247 400 690.

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**annexe**" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte. Il est précisé que les pièces mentionnées comme étant annexées sont des copies numérisées.
- Le mot "**BIEN**" désigne le Volume 30001 et les constructions à y édifier par le Vendeur, tels que désignés à l'Article ++, objet de la présente Promesse.
- Le mot "**BENEFICIAIRE**" désigne la Communauté de Communes du Genevois sus-désignée.
- **Droit Réel de Jouissance spéciale ou « DRJS »** désigne le droit de jouissance de cent cinquante (150) emplacements de stationnement pour une durée limitée à soixante (60) ans à édifier par le Vendeur au sein du Volume 30001 tel que ce dernier est plus amplement détaillé à l'**Article ++**
- **EDDV** : désigne l'acte authentique contenant état descriptif de division volumétrique, ainsi que tous ses modificatifs déjà signés, dont il est fait référence à l'Article ++ dont l'emprise est le **Terrain d'Assiette** aux termes desquels ont été créés DOUZE (12) volumes.
- **Ensemble Immobilier** désigne l'ensemble immobilier complexe dénommé « **Bâtiment Alliance** », sis à ARCHAMPS (74160), PARC AFFAIRES INTERNATIONAL, cadastré section AY n°s 75, 77, 79, 81, 184, 185, 186, 189, 191, 193, 195, 197, dont dépendent les **Biens**.
- **Exposé** désigne l'exposé de l'**Acte**, qui en fait partie intégrante.
- **Frais** désigne les coûts et frais suivants à la charge de l'**Acquéreur** : les frais de la présente Promesse, le cas échéant, (i) les droits d'enregistrement, (ii) la taxe sur la valeur ajoutée, (iii) les débours relatifs à l'établissement de la **Vente**, (iv) les émoluments des Notaires toutes charges comprises, et (v) les frais de publication dus au titre de l'**Acte**. Ils ne comprennent pas les honoraires et frais des conseils respectifs des **Parties**, autres que ceux des Notaires ainsi que tous frais, droits et honoraires liés à la mise en place éventuelle, par l'**Acquéreur**, d'un financement du **Prix de Vente**.
- Le mot "**PARTIES**" désigne ensemble le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE.
- Le mot "**PROMETTANT**" désigne le ou les PROMETTANTS, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Les mots « **Promesse** » ou « **Promesse de vente** » désigne le présent acte.
- Les termes «**Volume Parking sous-sol 2 et 3** », désigneront le volume numéro 30001
- Les termes « Volume sous-sol 2 » désigneront la partie du Volume 30001 située au 2^{ème} niveau de sous-sol, à l'exception des stationnements faisant l'objet de droits de jouissance réels spéciaux au profit de la résidence ECLA, et comprenant cent quatre-vingt-seize (196) places de stationnement
- Les termes « Volume stationnements DRJS ECLA » désigneront à la partie du Volume 30001 située au 2^{ème} niveau de sous-sol constituée des cent cinquante (150) places de stationnement faisant l'objet de droits de jouissance réels spéciaux au profit de la résidence ECLA
- Les termes « Volume sous-sol 3 » désigneront la partie du Volume 30001 située au 3^{ème} niveau de sous-sol et comprenant trois cent soixante-et-un (361) places de stationnement

QUOTITES VENDUES

La société dénommée ARCHAMPS vend la pleine propriété du BIEN.

QUOTITES ACQUISES

La société dénommée COMMUNAUTE DE COMMUNES DU GENEVOIS fera l'acquisition de la pleine propriété du BIEN.

DECLARATIONS DES PARTIES

Le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE déclarent :

- que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts,
- qu'ils ne sont pas en état de cessation de paiement, redressement ou liquidation judiciaire,
- que les sociétés qu'ils représentent ont leur siège social en France, à l'adresse indiquée en tête des présentes,
- que ces sociétés n'ont fait l'objet d'aucune demande en nullité ni en dissolution anticipée.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été portées à la connaissance du rédacteur des présentes à l'appui des déclarations des parties :

Concernant la société ARCHAMPS

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

Concernant la collectivité COMMUNAUTE DE COMMUNES DU GENEVOIS

- L'avis de situation au répertoire SIRENE qui confirme l'identification de la collectivité et son existence.

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

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée ARCHAMPS est représentée à l'acte par

- La COMMUNAUTE DE COMMUNES DU GENEVOIS est représentée à l'acte par

DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Le représentant de la communauté de communes est spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération motivée de son conseil communautaire en date du visée par la le **ou** télétransmise à la le , dont une ampliation est annexée.

Il déclare :

- que la délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi 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.

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 PROMETTANT déclare avoir porté à la connaissance du BENEFICIAIRE l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

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

Le PROMETTANT 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 du BENEFICIAIRE.

Pareillement, le BENEFICIAIRE 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 PROMETTANT 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.

Préalablement aux conventions des PARTIES, il est exposé ce qui suit.

CONSULTATION DATA ROOM

Les PARTIES précisent que, préalablement à la signature des présentes, le PROMETTANT a mis à la disposition du BENEFICIAIRE, dans le cadre d'une data-room sur support électronique l'ensemble des pièces, documents et informations significatifs en sa possession afin de lui permettre d'étudier, d'analyser et d'apprécier la situation juridique, fiscale, technique et environnementale de l'objet des présentes.

Cette liste est annexée.

Le BENEFICIAIRE reconnaît qu'il a pu être assisté de tous experts, professionnels et conseils, choisis et missionnés par lui, pour lui permettre d'apprécier la portée de ces pièces, documents et informations.

MODIFICATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES

Il sera procédé, préalablement à la vente, au modificatif de l'état descriptif de division en volumes, établi aux termes d'un acte reçu par Maître Jacques PISSARD, notaire à SAINT JULIEN EN GENEVOIS, les 26 décembre 1996 et 18 février 1997, publié au service de la publicité foncière de ANNECY, le 9 avril 1997 volume 1997P numéro 5472.

L'état descriptif de division volumétrique modifié :

- aux termes d'un acte complémentaire reçu par Maître Jacques PISSARD notaire à SAINT JULIEN EN GENEVOIS, les 21 et 26 mars 1997, publié au service de la publicité foncière de ANNECY le 9 avril 1997, volume 1997P, numéro 5473.

- aux termes d'un acte reçu par Maître Xavier LEVRAULT notaire à LYON, le 23 avril 1998, publié au service de la publicité foncière de ANNECY le 24 avril 1998, volume 1998P, numéro 5949.

- aux termes d'un acte reçu par Maître Jacques-Louis ALCAIX notaire à LYON, le 15 septembre 2003, publié au service de la publicité foncière de ANNECY le 21 novembre 2003, volume 2003P, numéro 17138.

- aux termes d'un acte reçu par Maître Gaël MUFFAT notaire à SAINT JEAN D'AULPS, le 23 mars 2017, publié au service de la publicité foncière de ANNECY le 12 avril 2017, volume 2017P, numéro 5736.

- Aux termes d'un acte reçu par Maître Claire LEYER, notaire à NANTES, le 2 juin 2023, en cours de publication au service de la publicité foncière de ANNECY.

- Aux termes d'un acte reçu par Maître Claire LEYER, notaire à NANTES, le 29 juin 2023 en cours de publication au service de la publicité foncière de ANNECY.

OBJET DU CONTRAT

PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

Le PROMETTANT confère au BENEFICIAIRE la faculté d'acquérir, si bon lui semble, le ou les BIENS ci-dessous identifiés en leur état futur d'achèvement, conformément aux dispositions des articles L.261-1 à L.261-22 et R.261-1 à R.261-33 du Code de la Construction et de l'Habitation, sans pour autant être tenues dans leur convention par l'ensemble des règles posées dans le secteur protégé par les articles L 261-10 et suivants du code de la construction et de l'habitation et des dispositions réglementaires qui s'y rattachent, les BIENS;

Le BENEFICIAIRE accepte la présente promesse de vente en tant que promesse, mais se réserve la faculté d'en demander ou non la réalisation suivant qu'il lui conviendra.

Si, dans le cas où toutes les conditions suspensives sont réalisées, le BENEFICIAIRE décidait de ne pas acquérir les BIENS, l'indemnité d'immobilisation qui sera versée suite à la signature des présentes, resterait acquise au PROMETTANT.

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A ARCHAMPS (HAUTE-SAVOIE) (74160) Parc Affaires International,

Au sein d'un Ensemble Immobilier complexe divisé en douze (12) volumes.

L'assiette de la volumétrie est la suivante :

Section	N°	Lieudit	Surface
AY	75	211 AV MARIE CURIE	00 ha 08 a 47 ca
AY	77	PARC AFFAIRES INTERNATIONAL	00 ha 18 a 62 ca
AY	79	PARC AFFAIRES INTERNATIONAL	00 ha 08 a 03 ca
AY	81	PARC AFFAIRES INTERNATIONAL	00 ha 11 a 41 ca
AY	184	PARC AFFAIRES INTERNATIONAL	00 ha 04 a 63 ca
AY	185	PARC AFFAIRES INTERNATIONAL	00 ha 03 a 21 ca
AY	186	PARC AFFAIRES INTERNATIONAL	00 ha 04 a 54 ca
AY	189	PARC AFFAIRES INTERNATIONAL	00 ha 39 a 21 ca
AY	191	PARC AFFAIRES INTERNATIONAL	00 ha 01 a 11 ca
AY	193	PARC AFFAIRES INTERNATIONAL	00 ha 54 a 87 ca
AY	195	PARC AFFAIRES INTERNATIONAL	00 ha 34 a 34 ca
AY	197	PARC AFFAIRES INTERNATIONAL	00 ha 04 a 41 ca

Total surface : 01 ha 92 a 85 ca

Le volume numéro 30001 dont la description est la suivante :

Un parking situé aux sous-sol 2 et sous-sol 3 de l'Ensemble Immobilier comprenant 707 places de stationnement.

Plan et notice descriptive

Demeurent annexés aux présentes :

- le plan du sous-sol 3 en date du 27 juin 2023
- le plan du sous-sol 2 en date du 27 juin 2023
- la notice descriptive datée du 26 mai juin 2023

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION VOLUMÉTRIQUE

L'**Ensemble Immobilier** sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division volumétrique établi aux termes d'un acte reçu par Maître Jacques PISSARD, notaire à SAINT JULIEN EN GENEVOIS, les 26 décembre 1996 et 18 février 1997, publié au service de la publicité foncière de ANNECY, le 9 avril 1997 volume 1997P numéro 5472.

L'état descriptif de division volumétrique modifié :

- aux termes d'un acte complémentaire reçu par Maître Jacques PISSARD notaire à SAINT JULIEN EN GENEVOIS, les 21 et 26 mars 1997, publié au service de la publicité foncière de ANNECY le 9 avril 1997, volume 1997P, numéro 5473.
- aux termes d'un acte reçu par Maître Xavier LEVRAULT notaire à LYON, le 23 avril 1998, publié au service de la publicité foncière de ANNECY le 24 avril 1998, volume 1998P, numéro 5949.
- aux termes d'un acte reçu par Maître Jacques-Louis ALCAIX notaire à LYON, le 15 septembre 2003, publié au service de la publicité foncière de ANNECY le 21 novembre 2003, volume 2003P, numéro 17138.
- aux termes d'un acte reçu par Maître Gaël MUFFAT notaire à SAINT JEAN D'AULPS, le 23 mars 2017, publié au service de la publicité foncière de ANNECY le 12 avril 2017, volume 2017P, numéro 5736.
- Aux termes d'un acte reçu par Maître Claire LEYER, notaire à NANTES, le 2 juin 2023, en cours de publication au service de la publicité foncière de ANNECY.
- Aux termes d'un acte reçu par Maître Claire LEYER, notaire à NANTES, le 29 juin 2023 en cours de publication au service de la publicité foncière de ANNECY. Association syndicale libre « Alliance »

ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ

L'**Ensemble Immobilier** constitue l'un des lots de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dénommée " **Association Syndicale Archamps Technopole** ", cette ZAC créée suivant arrêté délivré par le Préfet de la Haute-Savoie, en date du 8 décembre 1986, sous le numéro 86-1630, ayant été annexé à un acte reçu en double-minute par Maîtres Pierre VOLLAND et Michel GOISSET, tous deux notaires à ANNECY (Haute-Savoie) le 6 octobre 1988, publié au service de la publicité foncière de ANNECY, le 7 novembre 1988 et 21 février 1989, volume 11485 numéro 8.

Réglementation relative à la Zone d'Aménagement Concertée

Création de l'International Business Park d'ARCHAMPS (Haute-Savoie)

Le Département de la Haute-Savoie a constitué avec le canton de SAINT JULIEN EN GENEVOIS, le Syndicat Mixte d'Aménagement du Genevois (SEMAG) chargé de la réalisation d'un parc d'activités de haute technologie sur un terrain sis sur la commune d'ARCHAMPS (Haute-Savoie).

** Zone d'aménagement concerté (ZAC)*

Suivant arrêté rendu par Monsieur le Préfet de la (Haute-Savoie) le 8 décembre 1986, sous le n°86-1630, ont été approuvées la création et la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté à usage de parc d'activité de haute-technologie dénommée « INTERNATIONAL BUSINESS PARK » (ou Parc d'activité du Genevois).

Les acquisitions foncières et les travaux liés à l'aménagement de la zone ont été déclarés d'utilité publique aux termes d'un arrêté préfectoral en date du 13 octobre

1986 portant le n°86-1319.

** Traité de concession pour l'aménagement de la ZAC*

Le SEMAG a concédé l'étude et la réalisation des opérations de ZAC à la Société d'Économie Mixte d'Aménagement de l'International Business Park (SEMAIBP), aux termes d'une convention sous seing privé en date à ANNECY (Haute-Savoie) du 5 février 1988.

Aux termes de cette convention le SEMAIBP s'est notamment engagée à réaliser des acquisitions, travaux d'aménagement et équipements et de commercialiser, vendre ou louer des terrains compris dans cette zone.

Documents juridiques régissant la ZAC

Les documents ci-après énumérés figurent au **Dossier d'Information** :

Cahier des charges de cession, de location ou de location d'usage des terrains de la zone,
Cahier des limites de prestations,
Statuts de l'association syndicale des propriétaires de la zone (dénommé INTERNATIONAL BUSINESS PARK GESTION).

Le **Vendeur** sera tenu de toutes les obligations résultant du règlement de la zone d'aménagement concerté dont dépendent les **Biens** et des documents ci-avant mentionnés jusqu'à l'obtention de l'attestation expresse ou tacite confirmant l'absence de contestation de la conformité administrative des travaux réalisés au titre du **Projet Immobilier** avec les autorisations administratives obtenues.

L'**Acquéreur** sera tenu de toutes les obligations résultant du règlement de la zone d'aménagement concerté dont dépendent les **Biens** et des documents ci-avant mentionnés, à compter de la Livraison.

Association syndicale libre « Alliance »

L'**Ensemble Immobilier** se situe dans le périmètre de l'**ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE ALLIANCE** (ci-après dénommée **ASL ALLIANCE**) dont l'objet est le suivant :

« (...)

- l'entretien des biens communs à tous les propriétaires de l'ensemble immobilier compris dans son périmètre, notamment voies, espaces verts, accès à la galerie courives du rez de chaussée et du rez inférieur avec les escaliers roulants, les sanitaires publics, la verrière et les marquises attenantes, canalisations et réseaux, éclairage, ouvrages ou constructions nécessaires au fonctionnement ou à l'utilisation des réseaux ;
- d'assurer la sécurité du bâtiment par des spécialistes, assurant la protection du bâtiment ainsi que la vérification des installations techniques.
- le contrôle de l'application et du respect du cahier des charges de l'ensemble immobilier, du cahier des règles et servitudes d'usage et d'habitation, et de l'état descriptif de division en volumes avec ses conventions annexes et leurs modifications éventuelles ;
- l'exercice de toutes actions afférentes audit contrôle ainsi qu'aux ouvrages et équipements ;
- la gestion et la police des biens communes nécessaires ou utiles pour la bonne jouissance des propriétaires dès leur mise en services et la conclusions de tous contrats et conventions relatifs à l'objet de l'association ;
- la répartition des dépenses de gestion et d'entretien entre les membres de l'association et leur recouvrement.
- la gestion, la réalisation ou la reconstruction d'ouvrages de base,

- l'acquisition et, par suite la propriété de tous les droits réels immobiliers nécessaires à la réalisation de son objet ainsi que toutes servitudes nécessaires à l'implantation et à l'utilisation des ouvrages et équipements sus-visés et leur rétrocession éventuelle, D'une manière générale toutes opérations financières, mobilières et immobilières concourant aux objets ci-dessus définis notamment la réception de toutes subventions et la conclusion de tous emprunts.

(...) »

Les statuts de cette association demeurent dans le corps (troisième partie) de l'acte contenant Etat descriptif de division en volumes initial reçu par Maître Jacques PISSARD, notaire à SAINT JULIEN EN GENEVOIS le 26 décembre 1996.

Ces statuts ont par la suite été modifiés aux termes des faits et actes suivants :

- Acte sous seing privé en date du 15 mars 2004, approuvé en Assemblée générale ordinaire,
- Acte reçu par Maître Thierry ANDRIER, notaire à ANNEMASSE le 9 novembre 2015,
- Acte reçu par Me Claire LEYER, notaire à Nantes, le 29 juin 2023.

L'Ensemble de ces pièces figurent au Dossier d'Information.

Par la régularisation de la Vente, l'Acquéreur deviendra membre de plein droit de cette association syndicale. Il sera tenu d'en exécuter toutes les stipulations, charges et conditions en tant qu'elles s'appliquent aux Biens et redevable des cotisations à compter de la Livraison.

DÉCLARATION DU VENDEUR CONCERNANT L'ORGANISATION JURIDIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Le **Vendeur** déclare :

- (i) que l'**Ensemble Immobilier** n'est pas compris dans un lotissement,
- (ii) que les **Biens** ne sont régis par aucun règlement de copropriété, état descriptif de division en copropriété, règlement de lotissement.

ACCÈS AU BIEN

Le PROMETTANT déclare que l'accès au BIEN vendu s'effectue par la voie publique.

Le BENEFCIAIRE atteste avoir pu vérifier les modalités d'accès.

USAGE DU BIEN

Le PROMETTANT déclare que le BIEN est actuellement à usage de parking.

Le BENEFCIAIRE entend conserver cet usage.

ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC

Le Promettant déclare que le Bien est un établissement recevant du Public de type PS en direction unique. Cette direction unique sera portée en priorité par l'exploitant du Volume « ECLA » et à défaut par l'exploitant du Volume « Sous-sol 2 et 3 »

Le Promettant sollicitera auprès du SDIS une dissociation de direction des ERP afin que le parking dispose d'une autonomie de gestion. Sous réserve de la validation de cette disposition par le SDIS, la direction de l'ERP parking sera portée par l'exploitant du parking – sous-volume SS3 et une autorisation de travaux modificative explicitant une gestion en ce sens sera déposée par le Promettant avant la livraison des biens.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Fabien BRUGO, notaire à SAINT JULIEN EN GENEVOIS le 1er février 2023 en cours de publication au service de la publicité foncière de ANNECY.

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Me Claire LEYER, notaire à NANTES, le 15 juin 2023 dont une copie est en cours de publication au service de la publicité foncière d'ANNECY.

CARACTERISTIQUES

Les PARTIES conviennent entre elles d'établir les présentes sous la forme d'une promesse unilatérale dans les termes du second alinéa de l'article 1106 du Code civil. Dans la commune intention des PARTIES, et pendant toute la durée du contrat, celle-ci obéira aux dispositions qui suivent.

INFORMATION PREALABLE

Les PARTIES ont été informées par le rédacteur des présentes que la forme sous signature privée ne leur permet pas de faire publier un acte au service de la publicité foncière.

En conséquence, et dans cette hypothèse, si l'une d'entre elles refusait ou devenait incapable de réaliser ou de réitérer la convention par acte authentique, l'autre partie ne pourrait pas faire inscrire les présentes directement au fichier immobilier afin de conserver son droit et de le rendre opposable aux tiers, préalablement à toute décision de justice.

Les PARTIES ainsi averties de cette situation déclarent vouloir opter expressément pour la conclusion entre elles d'un acte authentique.

DELAI

La promesse de vente est consentie pour une durée expirant le 31 décembre 2024 à dix-huit heures.

En cas de carence du PROMETTANT pour la réalisation de la vente, ce dernier ne saurait se prévaloir à l'encontre du BENEFICIAIRE de l'expiration des délais ci-dessus fixés.

Toutefois, si, à ces dates, les divers documents nécessaires à la régularisation de l'acte n'étaient pas encore portés à la connaissance du notaire chargé de sa rédaction, le délai de réalisation serait automatiquement prorogé aux huit jours calendaires qui suivront la date à laquelle le notaire recevra la dernière des pièces indispensables, sans que cette prorogation puisse excéder trente jours.

REALISATION

La réalisation de la promesse aura lieu :

- Soit par la signature d'un acte authentique constatant le caractère définitif de la vente, accompagnée du versement par virement sur le compte du notaire chargé de recevoir l'acte authentique de vente d'une somme correspondant :
 - au prix stipulé payable comptant déduction faite de l'indemnité d'immobilisation éventuellement versée en exécution des présentes,
 - à la provision sur frais d'acte de vente et de prêt éventuel,
 - à l'éventuelle commission d'intermédiaire,
 - et de manière générale de tous comptes et proratas.
- Soit par la levée d'option faite par le BENEFICIAIRE à l'intérieur de ce délai, suivie de la signature de l'acte authentique de vente dans le délai visé ci-

dessus. Si la levée d'option a lieu alors que des conditions suspensives sont encore pendantes, elle n'impliquera pas renonciation à celles-ci, sauf volonté contraire exprimée par le BENEFCIAIRE. Cette levée d'option sera effectuée par le BENEFCIAIRE auprès du notaire rédacteur de l'acte de vente par tous moyens et toutes formes ; elle devra être accompagnée, pour être recevable, du versement par virement sur le compte dudit notaire d'une somme correspondant :

- au montant de l'apport personnel déduction faite de l'indemnité d'immobilisation éventuellement versée en exécution des présentes (étant précisé que, pour la partie du prix payé au moyen d'un emprunt, il convient de justifier de la disponibilité des fonds ou d'une offre de prêt acceptée),
- à la provision sur frais d'acte de vente et de prêt éventuel,
- à l'éventuelle commission d'intermédiaire.

L'attention du BENEFCIAIRE est particulièrement attirée sur les points suivants :

- L'obligation de paiement par virement et non par chèque même s'il est de banque résulte des dispositions de l'article L 112-6-1 du Code monétaire et financier.
- Il lui sera imposé de fournir une attestation émanant de la banque qui aura émis le virement et justifiant de l'origine des fonds sauf si ces fonds résultent d'un ou plusieurs prêts constatés dans l'acte authentique de vente ou dans un acte authentique séparé.

REDACTEUR DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par Maître Claire LEYER, notaire à Nantes, avec la participation de Me Fabien BRUGO, notaire à ST JULIEN EN GENEVOIS.

En toute hypothèse, le transfert de propriété est reporté au jour de la constatation de la vente en la forme authentique et du paiement du prix tel que convenu et des frais, même si l'échange de consentement nécessaire à la formation de la convention est antérieur.

CARENCE

La carence s'entend ici du manquement fautif par l'une des PARTIES, du fait de sa volonté ou de sa négligence, à une ou plusieurs de ses obligations aux présentes, ce manquement empêchant l'exécution de la vente.

En l'absence de levée d'option ou de signature de l'acte de vente dans le délai

Au cas où le BENEFCIAIRE n'aurait ni levé l'option ni signé l'acte de vente à l'intérieur du délai de réalisation, il sera de plein droit déchu du bénéfice de la promesse au terme dudit délai de réalisation sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure de la part du PROMETTANT, qui disposera alors librement du BIEN nonobstant toute manifestation ultérieure de la volonté du BENEFCIAIRE de l'acquiescer.

En cas de levée d'option dans le délai

Si le BENEFCIAIRE a valablement levé l'option dans le délai de réalisation ci-dessus, accompagné du paiement du prix et des frais, mais que l'acte de vente n'est pas intervenu dans les quinze jours de celle-ci, alors la PARTIE la plus diligente mettra l'autre PARTIE en demeure, par acte d'huissier, d'avoir à comparaître en l'étude du notaire chargé de recevoir l'acte de vente à l'effet de signer cet acte.

Si, malgré la mise en demeure effectuée dans les conditions ci-dessus indiquées, l'une des PARTIES refusait ou s'abstenait de régulariser l'acte de vente le jour indiqué dans la mise en demeure, il sera procédé à ladite date à l'établissement d'un procès-verbal, dans les termes duquel il sera constaté le défaut du PROMETTANT ou du BENEFICIAIRE. Ce procès-verbal devra être établi, si chacune des PARTIES a son propre notaire, par le notaire du PROMETTANT en cas de défaut du BENEFICIAIRE et par le notaire du BENEFICIAIRE en cas de défaut du PROMETTANT.

En cas de défaut du PROMETTANT, le BENEFICIAIRE pourra à son choix dans le procès-verbal :

- Soit faire part de son intention de poursuivre l'exécution de la vente, indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation.
- Soit encore faire constater que la vente n'est pas exécutée, cette constatation résultant du défaut prononcé contre le PROMETTANT dans le procès-verbal, et déclarer sa volonté de considérer la vente comme résolue de plein droit. Le BENEFICIAIRE reprendra alors purement et simplement sa liberté indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation de son préjudice.

En cas de défaut du BENEFICIAIRE qui ne viendrait ou ne voudrait pas signer la vente malgré la levée d'option, le PROMETTANT pourra à son choix dans le procès-verbal :

- Soit faire part de son intention de poursuivre l'exécution de la vente.
- Soit encore faire constater que la vente n'est pas exécutée, cette constatation résultant du défaut prononcé contre le BENEFICIAIRE dans le procès-verbal, et déclarer sa volonté de considérer la vente comme résolue de plein droit. Le PROMETTANT reprendra alors purement et simplement sa liberté indépendamment de son droit de réclamer le versement de la pénalité compensatoire, ci-après visée dans l'acte, au titre de l'indemnisation de son préjudice.

FORCE EXECUTOIRE DE LA PROMESSE

Il est entendu entre les PARTIES qu'en raison de l'acceptation par le BENEFICIAIRE de la promesse faite par le PROMETTANT, en tant que simple promesse, il s'est formé entre elles un contrat dans les termes de l'article 1124 du Code civil. En conséquence, et pendant toute la durée du contrat, celui-ci ne pourra être révoqué que par leur consentement mutuel. Il en résulte notamment que :

- Le PROMETTANT a, pour sa part, définitivement consenti à la vente et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du BENEFICIAIRE aux conditions des présentes. Le PROMETTANT ne peut plus, par suite, pendant toute la durée de la présente promesse, conférer une autre promesse à un tiers ni aucun droit réel ni charge quelconque sur le BIEN, consentir aucun bail, location ou prorogation de bail. Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle, si ce n'est avec le consentement du BENEFICIAIRE, ni détérioration au BIEN. Il en ira de même si la charge ou la détérioration n'était pas le fait direct du PROMETTANT. Le non-respect de cette obligation entraînera l'extinction des présentes si bon semble au BENEFICIAIRE.
- Par le présent contrat de promesse, les PARTIES conviennent que la formation du contrat de vente est exclusivement subordonnée au consentement du BENEFICIAIRE, indépendamment du comportement du PROMETTANT.
- Toute révocation ou rétractation unilatérale de la volonté du PROMETTANT sera de plein droit dépourvue de tout effet sur le contrat promis du fait de

l'acceptation de la présente promesse en tant que telle par le BENEFCIAIRE.
En outre, le PROMETTANT ne pourra pas se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code civil en offrant de restituer le double de la somme le cas échéant versée au titre de l'indemnité d'immobilisation.

- En tant que de besoin, le PROMETTANT se soumet à l'exécution en nature prévue par l'article 1221 du Code civil si le BENEFCIAIRE venait à la demander. Le tout sauf si ce mode d'exécution est soit devenu impossible soit d'une disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur de bonne foi et son intérêt pour le créancier.

PROPRIETE JOUISSANCE

TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ

L'**Acquéreur** sera propriétaire de la quote-part de la propriété du sol attachée aux lots vendus et des constructions existantes à compter du jour de la signature de l'acte authentique de vente.

Il deviendra propriétaire des ouvrages au fur et à mesure de leur exécution et de leur édification, par voie d'accession.

TRANSFERT DE JOUISSANCE

Il aura la jouissance des **Biens** vendus et en prendra possession dès que ceux-ci seront achevés dans les conditions définies ci-après.

Le Bénéficiaire devenu Acquéreur s'interdit de consentir à qui que ce soit, avant de s'être intégralement libéré de son prix d'acquisition, aucun droit ou de promesse d'un droit quelconque de jouissance, notamment sous forme de bail, sauf accord préalable écrit du Vendeur.

La livraison ne pourra avoir lieu qu'après paiement par le Bénéficiaire devenu Acquéreur de la totalité des sommes dues à cette époque, dans les conditions énoncées ci-après et en outre, s'il y a lieu, après paiement des intérêts de retard qui pourraient être dus par application des dispositions des présentes, et des travaux modificatifs ou complémentaires sollicités par le Bénéficiaire devenu Acquéreur et acceptés par le Promettant devenu Vendeur.

DROITS DE JOUISSANCE TEMPORAIRE

Le Promettant déclare qu'aux volumes 30002 et 30003 sont attachés des droits réels spéciaux de jouissance temporaire de CENT CINQUANTE (150) emplacements de stationnement dans le Volume 30001 de l'Ensemble Immobilier.

Ces droits réels de jouissance spéciaux ont été cédés préalablement aux présentes aux propriétaires desdits volumes 30002 ET 30003, ce que l'Acquéreur reconnaît et déclare faire son affaire personnelle.

Aux termes de l'acte de vente en l'état futur d'achèvement reçu par le notaire soussigné le 30 juin 2023, il a été convenu ce qui suit :

« Le Vendeur cède à l'Acquéreur qui l'accepte le droit réel de jouissance spéciale temporaire de cent cinquante (150) places de stationnement au sein du Volume 30001 pour une durée de soixante (60) ans qui commencera à courir le jour de la livraison des Biens.../... »

Les modalités de fonctionnement des droits réels de jouissance sont plus amplement détaillés à l'article « CONVENTION DE CONSTITUTION DE DROITS REELS DE JOUISSANCE SPECIALE »

PRIX - CONDITIONS FINANCIERES

PRIX

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix de SIX MILLIONS SEPT CENT HUIT MILLE SIX CENT EUROS (6 708 600,000 EUR)

DÉTERMINATION DE LA VALORISATION DES BIENS

Chaque place de stationnement du Volume sous-sol 3 a été valorisée DOUZE MILLE CINQ CENTS EUROS (12 500,00 EUR) hors Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Chaque place de stationnement du Volume sous-sol 2 a été valorisée CINQ MILLE CINQ CENTS EUROS (5 500,00 EUR) hors Taxe sur la Valeur Ajoutée.

L'ensemble des places de stationnements DRJS ECLA a été valorisée à la somme de un euros (1 EUR) compte tenu du droit de jouissance d'une durée de quatre vingt dix neuf ans.

CARACTÉRISTIQUES DU PRIX

Le Prix ci-dessus comprend notamment :

- toutes taxes, redevances et impôts y compris les contributions et/ou participations aux dépenses d'équipement public liés au Permis de Construire et à l'Autorisation de Travaux ainsi qu'à tous leurs éventuels modificatifs et à toutes autorisations administratives nécessaires à la réalisation tant des Biens que de l'Ensemble Immobilier,
- le prix des droits à construire complémentaires pouvant être dû à l'aménageur de la ZAC au titre des surfaces réalisées dans le cadre du Projet Immobilier qui excèderaient celles déjà affectées à cette partie de l'Ensemble Immobilier,
- tout prix ou indemnité qui pourrait être dû à un co-volumier ou à l'ASL au titre des modifications ou rachat à opérer pour permettre la détention des volumes compris dans les Biens,
- toutes contributions ou participations aux dépenses d'équipement public,
- les primes d'assurances « dommages ouvrage », « constructeur non réalisateur », « tous risques chantier » et « Responsabilité civile »,
- la totalité des participations mises à la charge des constructeurs et maître d'ouvrages,
- l'obtention de toutes les autorisations administratives nécessaires à la réalisation des **Biens** et de l'**Ensemble Immobilier**,
- les droits de raccordement à l'eau et aux égouts éventuellement exigibles,
- les taxes et frais de raccordement et de branchement à tous réseaux utiles à la desserte des **Biens** réservés,
- de manière générale, les coûts et dépenses nécessaires au titre de la conception, de la réalisation, du suivi de l'exécution de l'intégralité des travaux réalisés préalablement à la signature de l'**Acte** et à réaliser, après la signature de l'**Acte**, en vue de parvenir à l'**Achèvement** et à la **Livraison des Biens**, à la levée des Réserves, à la mise en jeu de la garantie de parfait achèvement due par les entreprises et à l'obtention de la conformité administrative,
- le coût de la garantie financière **d'Achèvement**,
- les coûts des procédures et litiges éventuels relatifs à l'opération d'édifier des **Biens** (tels que référés préventifs, conséquences des troubles éventuels de voisinage du fait du chantier de construction, etc.),
- toutes les sommes qui pourraient être dues à des tiers à titre d'achat de servitudes, de mitoyenneté, de vues, de droits de passage nécessaires à la mise en œuvre des autorisations administratives,
- le coût de l'ensemble des travaux, rapports, mesures, études et autres

démarches relatifs à la dépollution du Terrain conformément aux règles applicables en la matière et aux engagements souscrits par le **Vendeur** aux termes de l'article +++ des Présentes,

- les frais de gardiennage du chantier ;
- le coût de nettoyage final des **Biens** et de l'**Ensemble Immobilier** et de leurs abords compris dans les limites de l'assiette foncière, jusqu'à la livraison,
- le prix d'acquisition des droits de propriété intellectuelle (propriété matérielle des supports et droits patrimoniaux) afférents à la conception des **Biens** ;
- les coûts liés à l'établissement des documents devant être remis à l'**Acquéreur** en application des stipulations de l'Article +++ ;
- la main d'œuvre, les matières et appareils nécessaires à la réalisation des essais obligatoires ;
- les impôts fonciers jusqu'à la **Livraison**
- les frais d'établissement de l'**EDDVM** contenant modificatif au cahier des charges et aux statuts de l'ASL ALLIANCE

Ce **Prix** ne comprend pas :

- les frais et émoluments du présent acte, de l'**Acte de Vente**, y compris les frais de publicité foncière, à la charge de l'**Acquéreur**,
- les frais et charges de prêts sollicités par l'**Acquéreur**,
- les frais de travaux supplémentaires par rapport aux prévisions de la **Vente**, qui pourraient être demandés le cas échéant par l'**Acquéreur**, par rapport aux **Plans** et à la **Notice Descriptive** ci-annexés,

PAIEMENT DU PRIX DE L'IMMEUBLE

PAIEMENT DE LA PARTIE EXIGIBLE COMPTANT

Chaque prix sera payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique de vente à concurrence de QUARANTE POUR CENT (40%).

Le paiement devrait intervenir, conformément aux dispositions 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'**ACQUEREUR** de faire effectuer le paiement de la partie du prix exigible entre les mains du notaire soussigné, à charge par celui-ci, s'il y a lieu, de procéder sous sa responsabilité à la purge de tous privilèges, hypothèques ou saisies pouvant grever l'immeuble.

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

Le règlement ainsi effectué libérera l'**ACQUEREUR** à due concurrence.

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.

PAIEMENT DU SURPLUS

Le surplus du prix des **Biens** immobiliers sera payé au fur et à mesure de l'avancement des travaux suivant l'échelonnement ci-dessous prévu.

Le **Prix** ci-dessus convenu sera payable au fur et à mesure de l'avancement des travaux aux échéances ci-après.

Il est ici précisé que l'échelonnement ci-après concerne le prix global convenu ci-dessus, pour chaque volume :

Stade d'avancement des Travaux	% dû
Au jour de la signature de l'acte authentique de vente	40,00%
Fin de pose des équipements techniques	30,00 %
Livraison	30,00 %
TOTAL	100,00%

La constatation de ces échéances, rendant exigible la fraction du **Prix** correspondante.

Pour l'application de l'échéancier ci-dessus, il est expressément convenu qu'il devra être versé par **l'Acquéreur**, qui s'y oblige, au **Vendeur**, en sus de chacune des échéances exprimées hors taxe, le montant de la TVA s'y rapportant, au taux alors en vigueur.

La réalisation de chacun des évènements dont dépend l'exigibilité des fractions du **Prix** stipulées payables en fonction de l'échéancier visé ci-dessus sera justifiée de la manière suivante, savoir :

POUR LES ÉCHÉANCES DE TRAVAUX

Sur production d'une attestation d'avancement des travaux établie par un homme de l'art, qui pourra être le maître d'œuvre de l'exécution.

POUR L'ÉCHÉANCE DE LIVRAISON

Sur production :

- de l'attestation d'un homme de l'art qui pourra être le maître d'œuvre de l'exécution constatant **l'Achèvement**,
- du procès-verbal de **Livraison** constatant **l'Achèvement** entre les Parties, que des réserves aient été émises ou non.

En cas de refus de **Livraison**, au vu du rapport de l'Expert visé ci-après déterminant la date **d'Achèvement** et de **Livraison**.

FRAIS

Les frais, droits et émoluments de la vente seront à la charge du BENEFCIAIRE.

NEGOCIATION

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

Si cette affirmation se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge de l'auteur de la déclaration inexacte.

INDEMNITE D'IMMOBILISATION

Constatation d'un versement par le BENEFCIAIRE

Le BENEFCIAIRE déposera au moyen d'un virement bancaire et au plus tard dans les trente (30) jours calendaires des présentes à la comptabilité du notaire rédacteur des présentes la somme correspondant à 10% du prix de vente toutes taxes comprises soit la somme de SIX CENT SOIXANTE-DIX MILLE HUIT CENT SOIXANTE EUROS (670 860,00 EUR)

Il est ici précisé que, dans l'hypothèse où le virement ne serait pas effectif à la date ci-dessus fixée, la promesse de vente sera considérée comme caduque, et le BENEFCIAIRE sera déchu du droit de demander la réalisation des présentes.

Nature de ce versement

La présente indemnité d'immobilisation ne constitue pas des arrhes, mais le prix forfaitaire de l'indisponibilité du BIEN objet des présentes. En conséquence, le PROMETTANT renonce à se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code civil.

Sort de ce versement

La somme ci-dessus versée ne portera pas intérêts.

Elle sera versée au PROMETTANT ou au BENEFCIAIRE selon les hypothèses suivantes :

a) en cas de réalisation de la vente promise, elle s'imputera sur le prix et reviendra en conséquence intégralement au PROMETTANT devenu vendeur.

b) en cas de non-réalisation de la vente promise selon les modalités et délais prévus au présent acte, la somme ci-dessus versée restera acquise au PROMETTANT à titre d'indemnité forfaitaire pour l'immobilisation entre ses mains du BIEN formant l'objet de la présente promesse de vente pendant la durée de celle-ci.

Observation étant ici faite que cette somme sera restituée purement et simplement au BENEFCIAIRE en cas de rétractation de celui-ci dans les conditions fixées aux articles L. 271-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

En aucun cas cette somme ne fera l'objet d'une répartition prorata temporis dans la mesure où son montant n'a pas été fixé en considération de la durée de l'immobilisation.

c) toutefois, dans cette même hypothèse de non-réalisation de la vente promise, la somme ci-dessus versée sera intégralement restituée au BENEFCIAIRE s'il se prévalait de l'un des cas

suyvants :

* si l'une au moins des conditions suspensives stipulées aux présentes venait à défaillir selon les modalités et délais prévus au présent acte ;

* si les biens promis se révélaient faire l'objet de servitudes (quelle qu'en soit leur origine) ou mesures administratives de nature à en déprécier la valeur ou à les rendre impropres à leur usage ;

* si les biens promis se révélaient être grevés de privilèges, hypothèques, antichrèses ou saisies déclarés ou non aux présentes et dont la mainlevée ne pourra être amiablement obtenue lors de la signature de l'acte de vente au moyen des fonds provenant du prix ;

* si les biens vendus venaient à faire l'objet d'une location ou occupation non déclarée aux présentes ;

* si le PROMETTANT n'avait pas communiqué son titre de propriété et ne justifiait pas d'une origine de propriété trentenaire et régulière ;

* en cas d'infraction du PROMETTANT ou des précédents propriétaires à une obligation administrative ou légale relative aux biens promis ;

* si le PROMETTANT venait à manquer de la capacité, des autorisations ou des pouvoirs nécessaires à la vente amiable ;

* et enfin si la non-réalisation de la vente promise était imputable au seul PROMETTANT.

S'il entend se prévaloir de l'un quelconque des motifs visés ci-dessus pour se voir restituer la somme versée au titre de l'indemnité d'immobilisation, le BENEFCIAIRE devra le notifier au notaire soussigné par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au plus tard dans les sept (7) jours de la date d'expiration de la promesse de vente.

Faute pour le BENEFCIAIRE de répondre à cette réquisition dans le délai ci-dessus, il sera déchu du droit d'invoquer ces motifs et l'indemnité restera alors acquise au PROMETTANT.

CONVENTION DROITS DE JOUISSANCE REELS SPECIAUX

Aux termes de l'acte de vente en l'état futur d'achèvement reçue par le notaire soussigné le 30 juin 2023 en cours de publication au service de la publicité foncière d'ANNECY, entre le Promettant et la Société dénommée ECLA GENEVE PROPCO, Société civile immobilière au capital de 20000,00 €, dont le siège est à MONTPELLIER (34070), 125 rue Gilles Martinet, identifiée au SIREN sous le numéro 953334919 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER, les parties ont convenu ce qui suit, ci-après littéralement rapporté :

13.1. « Durée »

Ce DRJS est consenti pour une durée de soixante (60) années qui commencera à courir le jour de la Livraison. Il ne pourra se proroger par tacite reconduction ni faire l'objet d'un renouvellement sauf accord des parties ou leurs ayants-droits.

A son expiration le propriétaire du Volume 30001 retrouvera la pleine jouissance dudit volume, et l'Acquéreur sera déchu définitivement de ses droits sans indemnité.

L'exercice de ce DRJS sera ouvert à l'Acquéreur au plus tard le jour de la Livraison par la remise des moyens d'accès au Volume « Parking Sous-sol 2 et 3 » (codes/bips/clefs ...) par le Propriétaire, à charge pour lui de mettre à disposition de ses usagers lesdits moyens d'accès dans la limite du respect des dispositions des présentes, de l'EDDV, du cahier des charges des servitudes, des statuts de l'ASL ALLIANCE et de leurs modificatifs éventuels.

13.2. FACULTE DE CESSION DU VOLUME PARKING PAR LE PROPRIÉTAIRE

A ce jour, le Vendeur est propriétaire du Volume 30001 mais se réserve la possibilité d'en céder la propriété à toute autre entité qui aura pour mission de gérer le parc de stationnement, ses équipements, et notamment le parking, ou qui pourra déléguer la gestion de ce parking à un tiers de son choix.

Le Vendeur devra informer l'Acquéreur la cession en suite de l'acte la constatant.

L'Acquéreur parfaitement informé de cette stipulation en accepte par avance le principe ainsi que toutes ses conséquences, de manière à ce que le Vendeur puisse céder ledit Volume seul, sans intervention de l'Acquéreur, et aux conditions qu'il souhaite.

En tant que de besoin, il confère au Vendeur tous pouvoirs pour procéder à la vente du Volume 30001.

En aucun cas le propriétaire ou gestionnaire du Volume 30001 ne pourra remettre en cause, modifier ou altérer le Droit de jouissance de l'Acquéreur dans le délai de soixante (60) ans sauf accord exprès et écrit de ce derniers ou ses ayant-droits.

13.3. Conditions du droit de jouissance

La présente constitution de ce DRJS a lieu sous les conditions suivantes :

L'Acquéreur jouira de ce droit sans limites et à ce titre, il pourra mettre ses emplacements de stationnement à la disposition de ses usagers dans la mesure du respect des conditions des présentes et de celles des EDDV, Cahier des charges des servitudes, statuts d'ASL ainsi que leurs modificatifs.

*Le **Propriétaire** ou le gestionnaire du volume devra maintenir le lot de volume assuré en son nom.*

*L'Acquéreur devra prévenir le **PROPRIÉTAIRE** ou ses propriétaires successifs des réparations à effectuer dès qu'elles apparaîtront nécessaires, y compris en ce qui concerne les travaux urgents et/ou portant sur le gros œuvre. Ce dernier pourra alors exiger qu'elles se fassent sous la surveillance de son propre architecte ou entrepreneur et ce aux frais de l'Acquéreur sauf si elles résultent de décisions prises en assemblée générale.*

*L'Acquéreur devra rembourser au **PROPRIÉTAIRE** tous impôts locaux, primes d'assurances et autres charges afférentes au DRJS qu'il doit supporter en sa qualité*

de propriétaire. Ce remboursement se fera au prorata du nombre de places de stationnement dont le Bénéficiaire a la jouissance, soit $150 / 707 \times$ quote part de taxe foncière attachée au Volume 30001.

les Parties seront solidaires du paiement des charges, en conséquence le gestionnaire continuera d'adresser ses appels de charges au **PROPRIÉTAIRE** qui fera son affaire personnelle de son remboursement par l'Acquéreur proportionnellement au nombre de places stationnement dont l'Acquéreur a la jouissance, soit $150 / 707$.

Le **PROPRIÉTAIRE**, ce que l'Acquéreur accepte, sera le mandataire commun pour toutes les assemblées générales réunies dans le cadre de la ZAC ARCHAMPS indiquée ci dessus. Par suite, le **PROPRIÉTAIRE** continue à prendre part seul à toutes les assemblées générales, ordinaires ou extraordinaires de ladite ASL, il y conserve le droit de vote, et ce pour toutes décisions à prendre, à l'exception des décisions qui pourraient affecter le DJRS de l'Acquéreur pour lesquelles son accord préalable devra être obtenu.

13.4. MODALITES DE FONCTIONNEMENT DU DROIT DE JOUISSANCE

Le propriétaire du Volume 30001 ou l'entité en charge de sa gestion garantira en tout temps à l'Acquéreur la disponibilité de 150 emplacements de stationnement au sein de la zone délimitée au plan annexé aux présentes.

La gestion du **Volume 30001** reviendra au propriétaire dudit Volume, ce dernier ayant la faculté de déléguer cette fonction à toute entité de son choix.

L'Acquéreur reconnaît avoir connaissance du fait que des charges afférentes à l'usage et à l'entretien de la nappe de parking et ses équipements pourront lui être appelées au prorata du nombre de place dont il a la jouissance.

En cas de multitude de propriétaires (copropriété, couples, indivisions, démembrement de propriété...) les parties devront déterminer entre elles le mode d'utilisation du Droit de jouissance sans que le gestionnaire ou le propriétaire du volume ne doive s'en inquiéter, et sans que le fonctionnement du parking n'en soit perturbé.

L'Acquéreur ne pourra jamais utiliser plus de droits dans le parc de stationnement qu'il n'en a, c'est-à-dire qu'il ne pourra jamais garer ou autoriser ses usagers à garer plus de cent cinquante (150) véhicules en même temps.

L'Acquéreur pourra librement le louer, sous-louer ou mettre à disposition de ses usagers, dans la mesure où cette convention ne dépassera pas la date d'expiration du Droit de jouissance, et sous réserve du respect des modalités de fonctionnement du Volume décrites dans les statuts d'ASL et l'Etat descriptif de division en volumes contenant Cahier des charges de servitudes.

13.5. Liberté de cession du droit de JOUISSANCE

L'Acquéreur du DRJS pourra librement le céder aux prix et conditions qu'il le souhaite, à tout tiers de son choix.

La cession dudit DRJS devra impérativement être publiée au Service de publicité foncière.

L'Acquéreur ou son notaire devra en informer le Propriétaire par courrier recommandé avec demande d'avis de réception dans un délai de trente jours suivant la régularisation de l'acte constant la cession du Droit de jouissance.

Les ayants-droits de l'Acquéreur devront reprendre à leur charge le respect des conditions d'exercice dudit Droit de jouissance prévues aux présentes. Par ailleurs ils devront respecter les modalités de fonctionnement du Volume décrites dans les statuts d'ASL et l'Etat descriptif de division en volumes contenant Cahier des charges de servitudes.

13.6. Modalités d'exercice des Droits de JOUISSANCE

13.6.1. Période de STATIONNEMENT :

Il est ici convenu que les Droits de Jouissances constitués aux présentes sont consentis 24 heures sur 24 et 7 jours sur 7 à l'Acquéreur.

Conditions s'imposant au Gestionnaire ou Propriétaire du Volume 30001 :

Le propriétaire du volume aura la possibilité de confier la gestion du parking à un gestionnaire qui aura la possibilité d'exploiter lesdits emplacements de stationnement. Ce dernier devra en toutes hypothèses préserver la capacité des bénéficiaires de droits de jouissance à user normalement des emplacements de stationnement. Cette spécificité devra être reportée dans le contrat qui sera signé avec le gestionnaire et acceptée par ce dernier.

Ce contrat devra impérativement prévoir :

- Les modalités de gestion, entretien et conservation du parc de stationnements,*
- Le mécanisme de gestion des flux permettant de garantir les droits des propriétaires et de corriger dans les meilleurs délais tout éventuel conflit d'usage, ainsi qu'un éventuel dispositif de sanction du gestionnaire;*

*Les recettes à percevoir par le gestionnaire viendront en déduction des charges d'entretien liées aux parkings du **Volume 30001**.*

13.6.2. Installations pour la recharge de véhicules électriques

Toute installation de bornes électriques pour la recharge de véhicules pourra être effectuée librement par l'Acquéreur, à ses frais.

Pour le cas où une législation ou une réglementation viendrait encadrer le nombre de bornes électriques, leur répartition se fera au prorata du nombre d'emplacements objet du Droit de jouissance par rapport au nombre total de parkings composant le Volume 30001.

13.7. Extinction des Droits de jouissance :

Fin de la période de 60 ans

UN (1) AN avant l'expiration du DRJS, le Propriétaire devra se rapprocher du titulaire du DRJS afin d'évoquer avec lui le dénouement de cette période.

Il devra lui rappeler l'expiration dudit DRJS par courrier recommandé avec demande d'avis de réception, et proposer à son titulaire, aux termes de ce courrier une rencontre à une date et heure fixée par avance. Les parties pourront toujours convenir de modifier ladite date et heure.

Elles auront alors la faculté d'évoquer le report et de décider d'un commun accord :

- de la déchéance du DRJS, auquel cas, ce dernier expirera automatiquement à l'issue de la période de SOIXANTE (60) ans ainsi qu'il est dit ci-dessous.

- de souscrire un nouveau DRJS pour une période et aux conditions de leur choix.

Dans ce cas ladite convention devra faire l'objet d'un acte authentique avant l'expiration du DRJS. Cet acte devra être publié au Service de Publicité foncière compétent.

A l'issue de la période de SOIXANTE (60) ans, et à défaut d'accord des parties pour un report du DRJS, le Propriétaire retrouvera la pleine et entière propriété des emplacements de stationnement.

Le transfert de la jouissance se fera par extinction sans qu'il ne soit nécessaire de le constater dans un acte notarié.

13.8. Charges particulières du Volume 30001 et de ses éléments d'équipement pendant la durée des Droits de jouissance :

Ces charges comprennent l'entretien des éléments d'équipement collectifs, impôts et taxes, charges d'ASL, ainsi que des abonnements et assurances nécessaires à la gestion du parc de stationnement.

Elles seront réparties au prorata du nombre de places détenues par chaque propriétaire ou titulaire d'un Droit de jouissance.

13.9. Résiliation

Le **PROPRIÉTAIRE** peut demander la résiliation du présent Droit de jouissance s'il justifie de l'un des motifs suivants :

- à défaut de remboursement de deux ans de charges ainsi que les impôts et taxes,
- en cas d'agissements de l'Acquéreur de nature à compromettre la bonne tenue du Volume, ses équipements ou l'état du bien,
- en cas de disparition de l'Acquéreur.

Par suite, deux mois après un commandement de payer resté sans effet, mentionnant la cause de la résiliation, la présente constitution de droit de jouissance spéciale pourra être résiliée, sans qu'il puisse y avoir lieu de restituer "prorata temporis" l'indemnité versée.

13.10. Engagement du Vendeur

Le Vendeur s'engage à procéder, préalablement à la vente du Volume 30001, à une subdivision dudit Volume en deux nouveaux Volumes de moindre importance afin de délimiter la zone dans laquelle le présent droit de jouissance aura vocation à s'exercer.

Il est ici précisé que suite à la signature de cet acte, les sociétés dénommées ECLA GENEVE PROPCO d'une part et SNC ARCHAMPS d'autre part, se sont entendues pour prolonger la durée de cette convention à QUATRE-VINGT-DIX-NEUF (99) ans.

Cette prolongation sera constatée au sein de l'acte de vente du Volume Stationnements DRJS ECLA à laquelle la société dénommée ECLA GENEVE PROPCO devra en conséquence intervenir.

Par ailleurs, en ce qui concerne la répartition des charges, par dérogation au principe de solidarité de paiement des charges énoncé ci-dessus, la société dénommée ECLA GENEVE PROPCO devra en conséquence intervenir à l'acte de VEFA afin d'accepter la prise en charge intégrale desdites charges, avec une demande d'ouverture à un complément de foisonnement sur les période de faible remplissage du P+R dont les modalités seront à déterminer entre la société ECLA GENEVE PROPCO et le futur exploitant.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Cette promesse est faite sous les conditions suspensives suivantes :

CONDITION SUSPENSIVE A LAQUELLE AUCUNE DES PARTIES NE PEUT RENONCER

Droit de préemption – préférence- priorité

Toute promesse est consentie sous la condition qu'aucun droit de préemption, de préférence ou de priorité, quel qu'il soit, ne puisse être exercé sur le BIEN concerné.

En cas d'exercice de l'un de ces droits, la promesse sera caduque et le PROMETTANT est délié de toute obligation à l'égard du BENEFICIAIRE.

Dans la mesure où l'une des parties est elle-même détentrice des droits de la puissance publique, donc liés à l'intérêt général, ces droits l'emportent sur tout autre droit de nature privée.

CONDITIONS SUSPENSIVES AUXQUELLES SEUL LE BENEFICIAIRE POURRA RENONCER

La promesse est acceptée sous les conditions suivantes dont seul le BENEFICIAIRE pourra se prévaloir ou auxquelles il pourra seul renoncer si bon lui semble.

A défaut par le BENEFICIAIRE de se prévaloir de la non réalisation de l'une ou l'autre des conditions suspensives ci-après dans le délai de réalisation des présentes ou dans les délais spécifiques à certaines de ces conditions, il sera réputé y avoir renoncé, et ce en application des dispositions de l'article 1304-4 du Code civil.

Origine de propriété

Qu'il soit établi une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif d'au moins trente ans.

Urbanisme

Que les renseignements d'urbanisme et les pièces produites par les services compétents ne révèlent aucun projet, travaux, vices ou servitudes de nature à déprécier de manière significative la valeur du BIEN ou à nuire à l'affectation sus-indiquée à laquelle le BENEFICIAIRE le destine, ou encore d'augmenter notablement l'investissement du BENEFICIAIRE de façon imprévisible pour lui.

Situation hypothécaire

Que le total des charges hypothécaires et des créances garanties par la loi soit d'un montant inférieur au prix de la vente payable comptant ou que le PROMETTANT produise l'accord de ces créanciers permettant d'apurer ce passif amiablement.

Condition d'obtention d'une subvention du Département de la Haute-Savoie dans le cadre du FDIS

Les présentes sont soumises à l'obtention par le bénéficiaire d'une subvention d'un montant de 1 825 000 € HT qui devra lui être accordée par le Département au plus tard le 31 décembre 2024.

Le BENEFICIAIRE s'engage à effectuer les démarches nécessaires à l'obtention de ladite subvention au plus tard le 31 décembre 2024 et à en justifier au PROMETTANT par la remise dans les sept (7) jours d'un récépissé de dépôt de la demande.

A défaut, le BENEFICIAIRE sera réputé avoir renoncé au bénéfice de la présente condition suspensive.

La justification de l'obtention de la subvention devra également être remise au PROMETTANT dans les sept (7) jours calendaires de son obtention. A défaut le BENEFICIAIRE sera réputé avoir renoncé au bénéfice de la présente condition suspensive.

Obtention d'un permis de construire modificatif

Les présentes sont soumises à l'obtention par le PROMETTANT d'un permis de construire modificatif portant notamment sur la mise en cohérence de la note de stationnement annexée à la PCM4, afin de correspondre à un usage de parking en foisonnement comprenant un P+R tel que prévu aux présentes ;

Cette condition devra être réalisée au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

ELEMENTS RELATIFS A LA CONSTRUCTION

PERMIS DE CONSTRUIRE

Le **Promettant** a déposé en Mairie de ARCHAMPS le 28 mars 2022, ainsi qu'il résulte du récépissé de dépôt dudit **Permis de construire** concernant :

« (...) »

Le projet porte sur la rénovation et transformation d'un immeuble existant (le bâtiment "Alliance"). L'objectif de cette rénovation est de modifier partiellement l'enveloppe du bâtiment (à l'exception du bâtiment Nord-Est), ainsi que l'organisation et les usages

de ses espaces intérieurs. Les adaptations principales de l'enveloppe concernent:- suppression de la toiture entre le bâtiment Alliance et le Cinéma pour création d'une voie pompiers- la dépose des façades existantes inclinées et leur remplacement par des façades vitrées avec terrasses et jardinières- la dépose des façades existantes au RDC et N0.5 pour les ré-aligner au nu de la façade existante des niveaux 01-07. Les espaces intérieurs sont remaniés afin de permettre une mixité d'usages: commerces, restauration, loisirs, résidence étudiante,... Toutes ses adaptations sont plus amplement décrites dans la notice architecturale (PC4).

(...) »

Ladite demande a été complétée le 29 avril 2022, ainsi qu'il résulte du récépissé de dépôt des pièces complémentaires en date du 29 avril 2022.

Un arrêté de permis de construire a été délivré par Madame le Maire de ARCHAMPS le 25 août 2022 sous le numéro PC 074 016 22H 0004 autorisant la rénovation et transformation d'un immeuble existant (le bâtiment « Alliance », ainsi que la démolition partielle du bâtiment, pour une surface de plancher de 32.101 m² (ladite autorisation s'entendra du terme « **Permis de construire** »).

Ce **Permis** a été délivré dans les conditions prévues par les articles L421-1 et suivants et R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ledit **Permis de construire** a fait l'objet d'un affichage ininterrompu tant en Mairie que sur le terrain d'assiette ainsi qu'il résulte de trois (3) procès-verbaux de constat d'affichage sur site dressés par Maître Alain MALGRAND, Huissiers de Justice à ANEMASSE (Haute-Savoie), en date des 1^{er} septembre, 3 octobre et 3 novembre 2022.

Il résulte d'une mention sur l'arrêté de permis de construire que ce dernier est « certifié exécutoire par le Maire
Transmis au représentant de l'Etat
Affiché en mairie le 26/08/2022
Notifié le 26/08/2022 »

Il résulte d'un courriel du service d'urbanisme de la mairie d'ARCHAMPS en date du 21 février 2023 que ledit Permis de Construire a été transmis au représentant de l'Etat le 26 août 2022.

Le **Promettant** déclare que ledit **Permis de construire** n'a fait l'objet d'aucune observation ni d'aucun déféré du représentant de l'Etat dans le Département dans le cadre du contrôle de légalité, d'aucun recours de tiers, ni d'un retrait, le tout ainsi qu'il résulte d'une attestation dressée par l'adjoint au maire délégué à l'urbanisme de la commune d'ARCHAMPS, le 14 novembre 2022.

Enfin par courrier en date du 20 décembre 2022, le Préfet du département de Haute-Savoie a confirmé que le **Permis de construire** susvisé n'avait pas fait l'objet d'un recours de sa part, au titre du contrôle de légalité.

L'ensemble des pièces citées ci-dessus demeurent au **Dossier d'Information**.

PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF

Le Promettant a déposé une demande de permis de construire modificatif en Mairie de ARCHAMPS le 7 février 2023, ainsi qu'il résulte du récépissé de dépôt dudit Permis de construire modificatif.

Les modifications apportées au projet sont les suivantes :

« Les modifications portent exclusivement sur les façades, dont le remplacement se trouve indispensable (suite aux études avancées réalisée) afin de rendre pérenne le projet de rénovation du bâtiment sur les questions de maîtrise des énergies,

d'étanchéité à l'air, de confort,... Les modifications apportées sont décrites dans la notice PC4) ».

Un arrêté de permis de construire modificatif a été délivré par la mairie d'ARCHAMPS le 13 mars 2023 sous le numéro PC 074 016 22H 0004 autorisant les modifications susmentionnées.

Ce permis a été délivré dans les conditions prévues par les articles L421-1 et suivants et R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ledit permis de construire modificatif a fait l'objet d'un affichage ininterrompu tant en Mairie que sur le terrain d'assiette ainsi qu'il résulte de trois (3) procès-verbaux de constat d'affichage sur site dressés par Maître Alain MALGRAND, Huissiers de Justice à ANNEMASSE (Haute-Savoie), en date des 23 mars, 24 avril et 23 mai 2022.

Il résulte d'une mention sur l'arrêté de permis de construire modificatif que ce dernier est « certifié exécutoire par le Maire
Transmis au représentant de l'Etat
Affiché en mairie le 26/08/2022
Notifié le 26/08/2022 »

Il résulte de l'arrêté susmentionné que ledit Permis de construire modificatif a été transmis au représentant de l'Etat le 26 août 2022.

Le Promettant déclare que ledit Permis de construire modificatif n'a fait l'objet d'aucune observation ni d'aucun déféré du représentant de l'Etat dans le Département dans le cadre du contrôle de légalité, d'aucun recours de tiers, ni d'un retrait, le tout ainsi qu'il résulte d'une attestation dressée par l'adjoint au maire délégué à l'urbanisme de la commune d'ARCHAMPS, le 13 juin 2023.

Enfin par courriel en date du 1er juin 2023 le Préfet du département de Haute-Savoie a confirmé que le permis de construire et son modificatif susvisés n'avaient pas fait l'objet d'un recours de sa part, au titre du contrôle de légalité.

L'ensemble des pièces citées ci-dessus demeurent au Dossier d'Informations.

OUVERTURE DE CHANTIER

Le **Promettant** déclare que la déclaration d'ouverture de chantier a été faite à la Mairie de ARCHAMPS, le 27 juin 2023 déclarant le chantier ouvert depuis le **26 juin 2023**.

En conséquence, la vente faisant l'objet des présentes, se trouve assujettie aux prescriptions de la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 et des textes subséquents relatifs à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction.

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques

Un état des risques est annexé.

Etat des risques de pollution des sols

Un état des risques de pollution des sols est annexé.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

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

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

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

En l'espèce l'immeuble se trouve dans une zone .

Une copie de la cartographie est annexée.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNÉES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

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

Une copie de ces consultations est annexée.

FISCALITE

DÉCLARATIONS FISCALES

IMPOSITION DES PLUS-VALUES

La vente n'est pas soumise à la réglementation sur les plus-values des particuliers. Le **Vendeur** est soumis au prélèvement sur les profits de construction conformément à la législation en vigueur. Il déclare dépendre de la Recette des Impôts de MONTPELLIER (34000), 240 rue du Louvoie.

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE

Le **Vendeur** déclare :

- que l'immeuble est en cours de construction,
- que la mutation d'immeuble en l'état futur d'achèvement, concourant à la production d'un immeuble neuf tel que défini aux termes de l'article 257 I 2 2° du Code général des impôts, est assujettie à la Taxe sur la Valeur Ajoutée, ainsi qu'aux dispositions de l'article 1594 F quinquies A du Code général des impôts comme étant exonérée des droits d'enregistrement,
- que la société venderesse est identifiée sous le numéro S.I.R.E.T. : 908 713 688 000 12
- que la taxe sur la valeur ajoutée sera acquittée par le **Vendeur** lors de chaque versement des sommes correspondant aux différentes échéances prévues en fonction de l'avancement des travaux conformément aux règles de l'article 269 2 a bis du Code général des impôts.

La taxe sur la valeur ajoutée sera acquittée auprès du service des impôts des entreprises de MONTPELLIER (34000), 240 rue de Louvoie, où le **Vendeur** a été pris en charge et où il a effectué sa déclaration d'existence sous le numéro FR17908713688.

AVIS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE DE L'ÉTAT

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 .
Cet avis est annexé.

IMPÔT SUR LA MUTATION

La vente est exonérée de taxe de publicité foncière en vertu des dispositions de l'article 1042 du Code général des impôts.

DISPOSITIONS FINALES

ABSENCE DE FACULTE DE SUBSTITUTION

Le BÉNÉFICIAIRE ne pourra substituer aucune personne physique ou morale dans le bénéfice de la présente promesse.

CONVENTIONS ANTÉRIEURES – ACCORD INTÉGRAL

Les PARTIES déclarent que les clauses et engagements pouvant figurer dès avant ce jour dans tout acte régularisé entre elles ou documents établis par elles en vue des présentes sont désormais réputés non écrits, en conséquence, aucune des PARTIES ne pourra, ce qu'elles acceptent expressément, se prévaloir ultérieurement, à quelque titre que ce soit, de clauses et engagements contraires à ceux des présentes ou de clauses et engagements ne figurant pas aux présentes.

COMMUNICATION

Le Bénéficiaire est autorisé à réaliser des opérations de communication en vue de la commercialisation des BIENS, notamment par la réalisation de plaquettes

publicitaires, annonces de presse, affichage sur terrain, etc...

1.1. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les PARTIES font élection de domicile en leur siège social respectif.

En outre, et à défaut d'accord amiable entre les PARTIES, toutes les contestations qui pourront résulter des présentes seront soumises au Tribunal Judiciaire de NANTES. Election attributive de juridiction est donc faite auprès de ce Tribunal.

1.2. FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présentes ainsi que ceux qui seront entraînés par l'acte de réitération, leurs suites et leurs conséquences seront à la charge du Bénéficiaire.

1.3. ABSENCE DE DROIT DE RÉTRACTATION

Le Bénéficiaire déclare que, compte-tenu de sa personnalité (collectivité publique) l'article L.271-1 du Code de la Construction et de l'habitation ne s'applique pas aux présentes.

1.4. PUBLICITÉ FONCIÈRE

Les PARTIES reconnaissent avoir été averties par le notaire soussigné de l'intérêt qu'elles ont à faire publier le présent accord au service de la publicité foncière afin de le rendre opposable aux tiers.

Elles déclarent, cependant, renoncer expressément à cette formalité et déchargent le notaire de toute responsabilité à cet égard ; observation étant faite que, à ce jour et en l'état actuel de l'absence d'un titre publié du chef du Promettant, cette publication ne serait pas possible.

1.5. ENREGISTREMENT

L'acte est soumis au droit d'enregistrement sur état de CENT VINGT-CINQ EUROS (125,00 EUR).

1.6. CONVENTION D'HONORAIRES

Il est ici précisé que les honoraires de conseils et de rédaction dus par le Bénéficiaire au notaire soussigné pour la rédaction de la présente Promesse de vente s'élèvent à la somme de HUIT CENTS EUROS (800,00 EUR) hors taxes, majoré de la TVA au taux en vigueur de 20% représentant CENT SOIXANTE EUROS (160,00 EUR), soit la somme toutes taxes comprises de NEUF CENT SOIXANTE EUROS (960,00 EUR).

Cette somme étant due au titre d'une convention d'honoraires telle que prévue par l'article L.444-1 du Code de commerce, le Bénéficiaire reconnaissant que les conditions de forme et de fonds ont été respectées.

Cette somme ne comprend pas les débours, avances de frais, droits et taxes dues au titre des présentes et de la Vente, ses suites et conséquences.

En cas de non-réalisation des présentes, le Bénéficiaire restera redevable :

- 1°) Des débours engagés dans les termes ci-dessus,
- 2°) Des honoraires prévus ci-dessus.

RÉQUISITION

Les PARTIES donnent pouvoir à tout cleric de l'office notarial chargé d'établir l'acte de vente pour effectuer les formalités préalables telles que notamment les demandes d'état civil, d'extrait K bis, de cadastre, d'urbanisme, de situation hypothécaire, de purge de droit de préférence, de préemption, ainsi que pour signer les pièces nécessaires à ces demandes.

AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

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 convenu et qu'elles sont informées des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

DÉCLARATION SUR LA CAPACITÉ DES PARTIES

Les représentants ès qualités des PARTIES déclarent :

- qu'ils ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises ;
- qu'ils ne sont concernés par aucune demande en nullité ou dissolution ;
- que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus les concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts.

Les représentants des PARTIES déclarent, chacun pour ce qui le concerne :

- que les pouvoirs à eux attribués, ainsi qu'il a été dit ci-dessus, n'ont fait l'objet d'aucune révocation,
- et qu'ils ne sont frappés d'aucune incapacité de gérer une personne morale.

CERTIFICATION D'IDENTITÉ

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 LIÉ AUX ANNEXES

Les ANNEXES 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.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES 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.

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 participant à distance a recueilli l'image de la signature de la ou des parties, présentes ou représentées, au sein de son office et a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

Envoyé en préfecture le 02/07/2024

Reçu en préfecture le 02/07/2024

Publié le 02/07/2024

ID : 074-247400690-20240624-C20240624MOB71-DE



De son côté, le notaire soussigné a également recueilli l'image de la signature de la ou des parties, présentes ou représentées, au sein de son office et a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé au moyen du même procédé de signature électronique qualifié.