

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

**L'an deux mil vingt-cinq, le quinze décembre à dix-neuf heures et trente 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 Florent BENOIT, Président.

Nombre de membres :  
en exercice : 49  
présents : 31  
procurations : 3  
votants : 34

**PRESENTS** : A. RIESEN, S. BEN OTHMANE, M. GENOUD, Nicolas LAKS, J-L. PECORINI, P-J. CRASTES, A. CUZIN, B. GONDOUIN, D. THEVENOZ, G. BARON, E. ROSAY, M. MERMIN, L. VESIN, L. DUPAIN, J. BOUCHET, M. DE SMEDT, J-C. GUILLON, S. DUBEAU, E. BATTISTELLA, J-P. SERVANT, B. FOL, A. MAGNIN, H. ANSELME, A. AYEB, C. DURAND, S. RODRIGUEZ, F. de VIRY, M. SECRET, C. MERLOT, F. BENOIT, F. GUILLET

**REPRESENTES** : G. ZORITCHAK par A. RIESEN, C. VINCENT par L. VESIN, J. LAVOREL par F. BENOIT

**EXCUSES** : M. SALLIN, V. LECAUCHOIS, S. LOYAU, G. NICOUD, D. BESSON, M-N. BOURQUIN

**ABSENTS** : Nathalie LAKS, P. CHASSOT, M. GRATS, I. ROSSAT-MIGNOD, D. JUTEAU, D. CHAPPOT, J. CHEVALIER, P. DURET, L. CHEVALIER

Date de convocation :  
09 décembre 2025

Secrétaire de séance : Madame Anne RIESEN

**Délibération n° c\_20251215\_fonc\_165**

**Convention emportant novation conditionnelle aux accords  
issus des termes du compromis de vente du 05 septembre 2022  
entre la Communauté de Communes du Genevois et Bouygues Immobilier  
et cession d'une partie de la parcelle section AL n° 94**

Le Conseil,

*Vu l'exposé de Monsieur le Président,*

Par délibération n° 20220530\_cc\_amgt53 du 30 mai 2022, le Conseil communautaire a approuvé le compromis de vente à l'euro symbolique (avis du pôle d'évaluation domanial rendu le 13 avril 2022), au profit du promoteur Bouygues Immobilier, d'une partie des emprises du site de Perly, et plus particulièrement d'une emprise de 10,464 m<sup>2</sup> sur la parcelle cadastrée section AL n° 94, située à Saint-Julien-en-Genevois et appartenant à la Communauté de Communes du Genevois, telle que figurant dans le plan division n° 20204051\_DMPC\_Perly\_V09 établi le 04 juillet 2024 par le Cabinet CARRIER Géomètres Experts, figurant en annexe 1 à la présente délibération.

Figurent dans les conditions du compromis de vente, en conditions essentielles et déterminantes de la réitération de la vente :

- Que la désaffectation du bien, approuvée par la délibération susmentionnée, soit effective au 28 novembre 2022 en l'état des accords des parties au compromis.
- Que le bien objet du compromis ait été régulièrement déclassé par le Conseil communautaire.

À la suite de plusieurs échanges avec l'aménageur et afin de permettre une finalisation de la cession de cette emprise – tout en maintenant l'affectation du bien à usage de parking jusqu'à la date la plus proche du démarrage effectif des travaux prévus par la société BOUYGUES IMMOBILIER au titre de la concession d'aménagement la liant à la Communauté de Communes et à la Ville –, les parties se sont entendues pour modifier le compromis signé le 05 septembre 2022 afin de pouvoir procéder à un déclassement du domaine public par anticipation et constater la désaffectation dans un second temps ; étant rappelé que le principe de cette dernière a d'ores et déjà été approuvé par délibération du 30 mai 2022 susmentionnée.

La justification détaillée de l'intérêt que présente la solution de procéder à un déclassement anticipé de cette emprise foncière a été exposée dans une étude d'impact pluriannuelle réalisée en octobre 2025 sur le fondement de l'article L2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques, figurant en annexe 2 à la présente délibération

Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article L141-3 du code de la voirie routière, et préalablement au déclassement anticipé de l'emprise cédée, dès lors que cette cession a pour conséquence de porter atteinte aux conditions de desserte et de circulation d'une dépendance du domaine public routier, une enquête publique, dont l'avis a été publié le 16 mai 2023 dans le Dauphiné et le 18 mai 2023 dans le Messenger, a été menée du 06 au 22 juin 2023 et a débouché le 08 juillet 2023 sur un avis favorable du Commissaire enquêteur.

Enfin, conformément aux dispositions de l'article L2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques, l'acte de cession de l'emprise susvisée comprendra une clause résolutoire si la désaffectation du bien n'est pas effective dans le délai de 3 ans suivant la prise d'effet de l'acte de déclassement : l'acquéreur restituant l'immeuble et le vendeur restituant les sommes engagées par l'acquéreur (prix de vente, frais sur la base des dépenses et recettes du dernier bilan, ...).

La présente délibération a pour objet de formaliser ce changement de procédure dans une convention emportant novation conditionnelle aux accords issus des termes du compromis de vente du 05 septembre 2025, et autoriser ainsi la cession d'une partie de la parcelle cadastrée section AL n° 94.

Les principales conséquences du recours à la procédure de déclassement par anticipation sont les suivantes :

- Permettre la vente de la parcelle une fois le déclassement anticipé approuvé par décision du Président, n° DEC-2025-156 du 15 décembre 2025, tout en reportant à une date ultérieure la désaffectation du parking situé sur cette parcelle jusqu'au commencement des travaux par l'aménageur et, en tout état de cause, dans un délai maximal de 3 ans à compter de la décision de déclassement par anticipation.
- Imposer une résolution de plein droit de la vente si la désaffectation n'est pas intervenue dans ce délai.

La convention de novation conditionnelle soumise au Conseil Communautaire a donc pour objet de formaliser, dans le cadre d'un acte notarié modificatif et additionnel au compromis de vente du 05 septembre 2022 (et ses avenants et lettres avenants), la prise en compte par les parties de la procédure de déclassement du domaine public par anticipation, et des impacts susvisés sur la cession de la parcelle en cause.

Elle permet également de prendre acte de la levée de précédentes conditions suspensives visées par le compromis de vente.

*Vu le code général des collectivités territoriales ;*

*Vu le code général de la propriété des personnes publiques, et notamment ses articles L2141-2 et L3112-4 ;*

*Vu le code de la voirie routière, et notamment son article L141-3 ;*

*Vu la délibération n° 20211213\_cc\_adm114 du Conseil communautaire du 13 décembre 2021 portant approbation du Projet de territoire 2020-2026, et notamment la fiche action n° 1 : mise en place d'une stratégie d'aménagement permettant de mieux organiser et de mieux réguler le développement du territoire ;*

*Vu la délibération n° 20220530\_cc\_amgt53 du Conseil communautaire du 30 mai 2022 relative à la concession d'aménagement du quartier de la gare - Décision de désaffectation différée des emprises du site de Perly - Approbation du compromis de vente d'une partie des emprises du site de Perly ;*

*Vu la délibération n° c\_20250317\_adm\_020 du Conseil communautaire du 17 mars 2025 portant modification des statuts de la Communauté de Communes du Genevois, et notamment la compétence en matière de politique du logement et du cadre de vie ;*

*Vu la décision n° DEC-2025-156 du 15 décembre 2025 portant déclassement par anticipation du domaine public intercommunal d'une partie de la parcelle section AL n° 94 située sur la commune de Saint-Julien-en-Genevois ;*

*Vu le rapport d'enquête publique et l'avis du Commissaire enquêteur ;*

*Vu le plan de division annexé à la présente délibération ;*

*Vu l'étude d'impact pluriannuelle, annexée à la présente délibération ;*

*Vu la convention emportant novation conditionnelle, annexée à la présente délibération ;*

## DELIBERE

**Article 1 :** approuve la convention emportant novation conditionnelle aux accords issus des termes du compromis de vente du 05 septembre 2022 entre la Communauté de Communes du Genevois et Bouygues Immobilier dans le cadre de la cession d'une partie de la parcelle section AL n° 94, telle que figurant en annexe 3 à la présente délibération.

**Article 2 :** autorise Monsieur le Président ou son représentant à signer l'acte authentique de cession résultant de ladite convention.

**Article 3 :** prévoit l'inscription des crédits au budget principal – exercice 2026 – chapitre 20 - immobilisations incorporelles.

**Article 4 :** autorise Monsieur le Président ou son représentant à signer ladite convention et toutes pièces annexes.

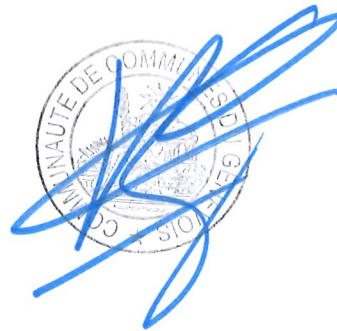
**Article 5 : autorise** Monsieur le Président ou son représentant à accomplir toutes les démarches et à signer tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

- ADOpte A L'UNANIMITE -

VOTE : POUR : 34  
CONTRE : 0  
ABSTENTION : 0

La secrétaire de séance,  
Anne RIESEN

Le Président,  
Florent BENOIT



Le Président certifie le caractère  
exécutoire de cette délibération :  
- Télétransmise en Préfecture le 23/12/2025  
- Publiée le 23/12/2025

La présente décision 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.



Envoyé en préfecture le 23/12/2025

Reçu en préfecture le 23/12/2025

Publié le 23/12/2025



ID : 074-247400690-20251215-C251215FONC165-DE

## Annexe 1



N° DOSSIER	ZONE GEOGRAPHIQUE	REF. CADASTRALE
20204051	HAUTE-SAVOIE Saint-Julien-en-Genevois	" Sur Paisy " Section AL

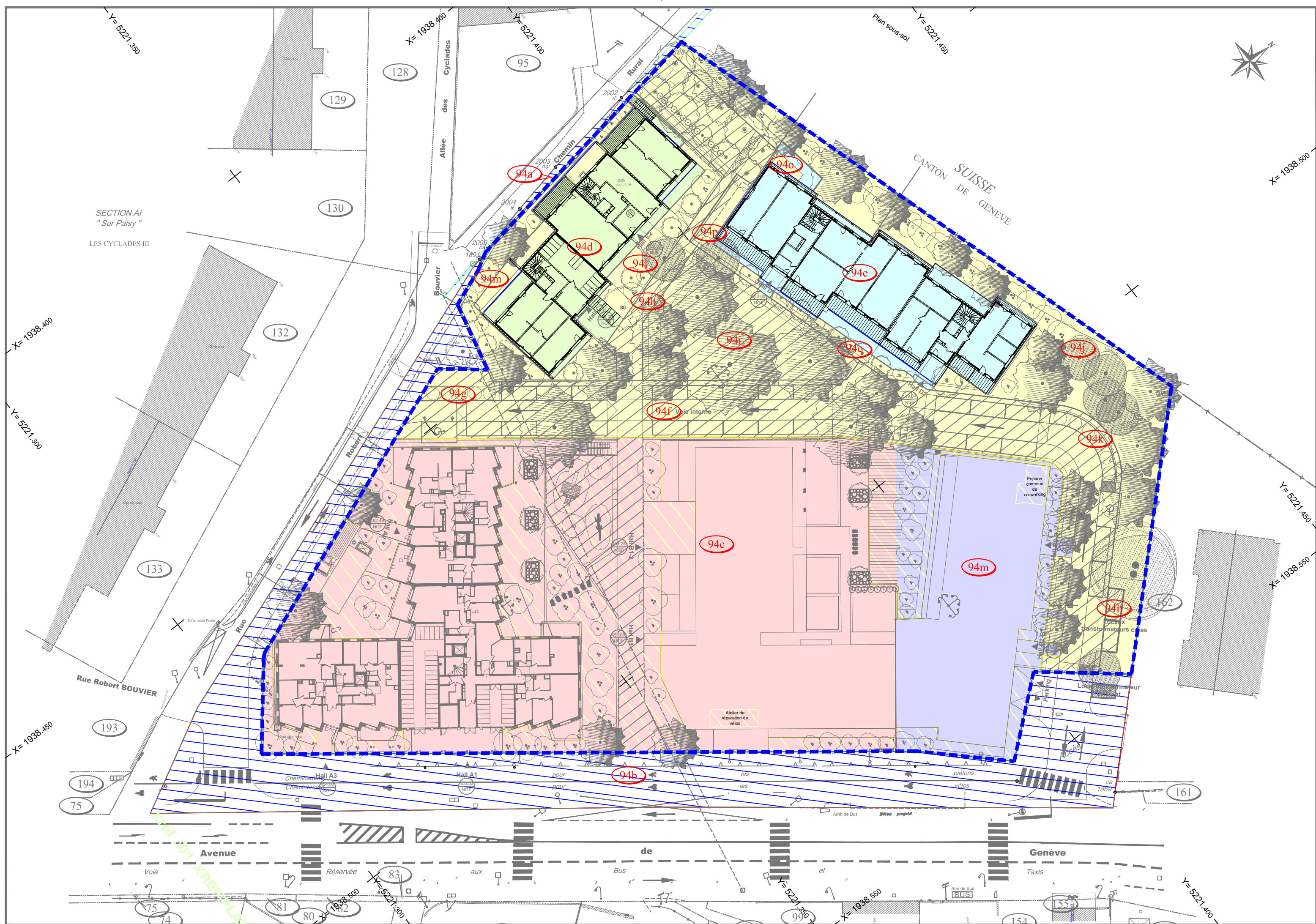
► Dossier suivi par : Clément MONTIBERT ✉ montibert@carrier-geometre.com ☎ 04 50 03 01 00

## Parking P+R de Perly

### Plan de division

ECHELLE : 1/500

DATE	OBJET / MODIFICATIONS	NOM DU FICHIER
15 / 02 / 2022	Plan de division	20204051_DMPC_Perly_V01.dwg
21 / 04 / 2022	Mise à jour suite au bornage	20204051_DMPC_Perly_V02.dwg
05 / 05 / 2022	Modification division	20204051_DMPC_Perly_V03b.dwg
12 / 05 / 2022	Modification division + servitude	20204051_DMPC_Perly_V03c.dwg
13 / 05 / 2022	Modification servitude	20204051_DMPC_Perly_V04.dwg
31 / 03 / 2023	Mise à jour de la PC32	20204051_DMPC_Perly_V05.dwg
28 / 07 / 2023	Mise à jour de la PC32	20204051_DMPC_Perly_V06.dwg
01 / 11 / 2023	Mise à jour de la PC32	20204051_DMPC_Perly_V07.dwg
04 / 07 / 2024	Mise à jour de la PC32	20204051_DMPC_Perly_V09.dwg



## LEGENDE

### Légende générale :

	Numéro cadastral		Eau Potable : bouche à clé		Poteau EDF massif
	Limite de propriété		Poteau incendie		Coffret EDF
	Application du Plan Cadastral		Eaux pluviales : Regard de visite		Lampadaire
	Bord Enrobé		Grilles EP		Panneaux
	Bordure trottoir		Avaloir		Eaux usées : Regards de visite
	Clôture		Plaque		Arbre feuillu
	Glissière de sécurité		Plaques FT		Arbre résineux
	Mur de clôture		Poteau FT massif		Végétaux
	Marquage au sol		Bouche à clé gaz		Coffret gaz
	Haie		Poteau FT massif		Drapeau
	Talus		Bouche à clé gaz		
	Borne frontière		Coffret gaz		
	Repère de nivellement				

Rattachements :  
Planimétrie : Méthode GPS TERIA  
Système Lambert 93 (CC46)

Sauf étude particulière, les servitudes de toutes natures apparentes ou occultes, les conditions de raccordement aux réseaux, les limites non reconnues par un procès verbal sont indiquées sous toutes réserves. Les réseaux souterrains sont dessinés à titre indicatif et de façon approximative.

	Servitude de passage de réseaux enterrés à créer (position approximative) : largeur de près de 6 mètres avec 1 mètre minimum de part et d'autre de chaque réseau et s'appliquera au-dessous d'une profondeur supérieure à 447,7 NGF
	Fonds dominant : Fonds servant : parcelles 94f, 94g, 94c
	Servitude de passage publique véhicules et piétons à créer : Fonds servant : parcelles 94c, 94f, 94g, 94h, 94i, 94k, 94n
	Parcelles conservées par la Communauté de commune du Genevois : 94a Superficie mesurée : 32 94b Superficie mesurée : 1927 TOTAL : 1959 m²
	Périmètre de la déclaration préalable - périmètre du projet
	Assiette de la division en volumes : 94c Superficie mesurée : 4523
	Assiette du bâtiment B2 : 94m Superficie mesurée : 1121
	Assiette de la copropriété du bâtiment C : 94d Superficie mesurée : 621m²
	Assiette de la copropriété du bâtiment D : 94e Superficie mesurée : 801m²
	Assiette de l'ASL : 94f Superficie mesurée : 1200 94g Superficie mesurée : 53 94h Superficie mesurée : 289 94i Superficie mesurée : 429 94j Superficie mesurée : 889 94k Superficie mesurée : 31 94l Superficie mesurée : 131 94n Superficie mesurée : 25 94m Superficie mesurée : 247 94o Superficie mesurée : 9 94p Superficie mesurée : 55 94q Superficie mesurée : 41 TOTAL : 3399 m²
	Servitude d'usage et d'entretien à créer sur les assiettes des copropriété des bâtiments B1, B2 et C au profit de l'ASL



Envoyé en préfecture le 23/12/2025

Reçu en préfecture le 23/12/2025

Publié le 23/12/2025



ID : 074-247400690-20251215-C251215FONC165-DE

## Annexe 2



Communauté de Communes du Genevois  
Direction des dynamiques Territoriales  
Service aménagement

Envoyé en préfecture le 23/12/2025  
Reçu en préfecture le 23/12/2025  
Publié le 23/12/2025  
ID : 074-247400690-20251215-C251215FONC165-DE



Etude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa (article L2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques)

Octobre 2025



## 1. Objet de l'étude

L'objet de la présente étude d'impact pluriannuelle est de :

- Rappeler le programme de réaménagement du parking relais P+R de Perly en opération immobilière dans le cadre de la concession d'aménagement du Quartier Gare ;
- D'évaluer l'aléa pour la Communauté de Communes du Genevois (CCG) d'un déclassement du parking du domaine public par anticipation.

Le présent document constitue l'étude d'impact telle que prévue à l'article L2141-2 du Code général de la Propriété des Personnes Publiques.

## 2. Contexte réglementaire

Selon l'article L2141-2 du Code général de la Propriété des Personnes Publiques, le déclassement d'un immeuble appartenant au domaine public artificiel des personnes publiques et affecté à un service public ou à l'usage direct du public peut être prononcé dès que sa désaffectation a été décidée alors même que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation ne prenne effet que dans un délai fixé par l'acte de déclassement. Ce délai ne peut excéder trois ans.

Toutefois, lorsque la désaffectation dépend de la réalisation d'une opération de construction, restauration ou réaménagement, cette durée est fixée ou peut être prolongée par l'autorité administrative compétente en fonction des caractéristiques de l'opération, dans une limite de six ans à compter de l'acte de déclassement.

La réglementation prévoit qu'en cas de vente de cet immeuble, l'acte de vente stipule que celle-ci sera résolue de plein droit si la désaffectation n'est pas intervenue dans ce délai. L'acte de vente comporte également des clauses relatives aux conditions de libération de l'immeuble par le service public ou de reconstitution des espaces affectés à l'usage direct du public, afin de garantir la continuité des services publics ou l'exercice des libertés dont le domaine est le siège.

Toute cession intervenant dans les conditions prévues au présent article donne lieu, sur la base d'une étude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa, à une délibération motivée de l'organe délibérant de la collectivité territoriale, du groupement de collectivités territoriales ou de l'établissement public local auquel appartient l'immeuble cédé.

## 3. Contexte de réalisation de l'opération immobilière sur le parking relais P+R de Perly

L'opération immobilière projetée sur le parking relais P+R de Perly s'inscrit dans le projet d'aménagement multisite « du quartier de la gare » qui comprend :

- le secteur de Perly, en lieu et place de l'actuel parking relais, et objet de la présente procédure.
- et le secteur de la Gare issu du renouvellement urbain des tènements proche de la gare ferroviaire de Saint-Julien-en-Genevois et compris entre l'avenue de la Gare, la route d'Annemasse et les voies ferroviaires ;



Plan de situation des deux secteurs de la concession d'aménagement « du quartier de la gare »  
(source : annexe au traité de concession d'aménagement)

Ce projet d'aménagement est co-porté par la CCG et la ville de Saint-Julien-en-Genevois dans le respect de leurs compétences respectives. Au terme d'une procédure de mise en concurrence, la CCG et la commune de Saint-Julien-en-Genevois ont attribué, par un traité de concession signé puis notifié le 10 janvier 2020, l'aménagement « du quartier de la gare » à l'entreprise Bouygues Immobilier UrbanEra. Un premier avenant, notifié le 9 mai 2022, a ensuite permis de faire évoluer le traité sur une pluralité d'aspects, dont le phasage de l'opération intégrant notamment une avancée de l'urbanisation du secteur Perly du fait d'un report de l'urbanisation sur le secteur de la Gare dans l'attente de la renaturation de l'Arande puis de la révision du Plan de Prévention des Risques (PPR).

Un volet de cette opération d'aménagement porte sur la réorganisation de la mobilité autour de la réalisation d'un Pôle d'Echanges Multimodal (PEM) qui permettra de connecter, sur un seul et même site, une diversité d'offre de déplacement différente : train, tramway, bus et car, automobile et deux-roues motorisées, vélo, piéton, etc ... .

Pour ce faire, un nouveau parking P+R d'une capacité de 534 places mutualisées sera créé en remplacement des actuels parking P+R de Perly et de la Gare. C'est pourquoi le site de l'actuel P+R de Perly a été intégré au périmètre de la concession d'aménagement « du quartier de la gare » puisque l'offre de stationnement en parking relais sera transféré dans le futur P+R situé au plus près du futur terminus de la ligne de tramway et intégré au PEM. Le site de l'actuel parking P+R qui sera affecté à une opération immobilière permettra de vendre des charges foncières pour financer une partie du coût des équipements publics du PEM.

#### 4. Site du parking relais P+R de Perly

Le parking relais P+R de Perly se situe au Nord de la commune de Saint-Julien-en-Genevois, à proximité de la douane de Perly et de la frontière avec la Suisse.



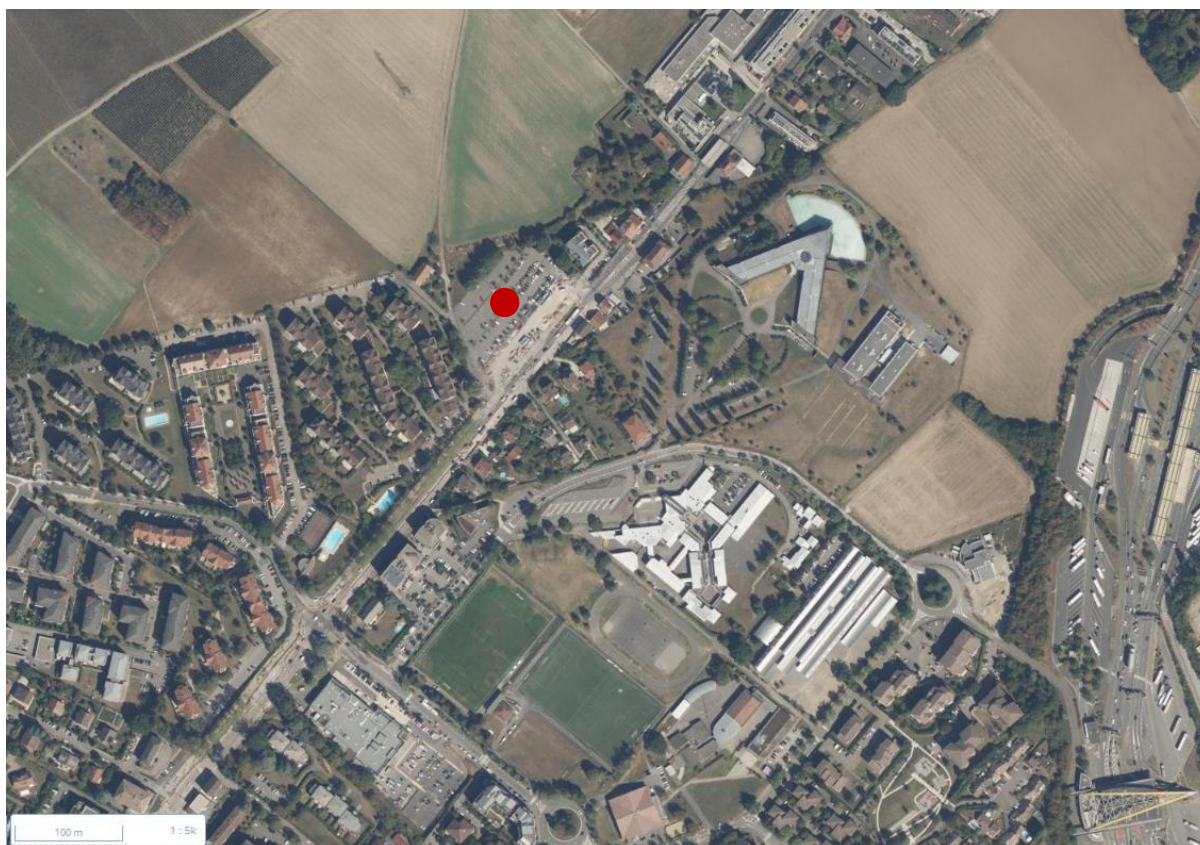
Envoyé en préfecture le 23/12/2025

Reçu en préfecture le 23/12/2025

Publié le 23/12/2025



ID : 074-247400690-20251215-C251215FONC165-DE



*Plan de situation sur photographie aérienne (vue aérienne 2023)*



*Plan de situation sur photographie aérienne et cadastre (vue aérienne 2023)*





Photographie aérienne du parking P+R de Perly vue depuis le Sud (photographie antérieure à 2023)

Le parking relais P+R de Perly est couvert par la parcelle AL 94 qui dispose d'une superficie 12 423 m<sup>2</sup> d'après le plan de division établit le 1<sup>er</sup> novembre 2023 et joint au dossier de permis de construire du macro-lot 5 de Perly n°PC 074 243 24 A 0002.

Une partie de parking relais P+R de Perly a servi à l'installation de la base de chantier pour les travaux d'enfouissement des réseaux du tram qui se sont déroulé de 2022 à 2024. Depuis la fin de ses travaux, une partie du parking est toujours occupée pour du stockage de matériaux et une tranchée anti-intrusion a été creusée afin de contraindre l'utilisation du site par des caravanes. Ainsi, la capacité de stationnement du parking qui était de 336 places avant travaux a été réduite à 230 places matérialisées aujourd'hui dont 13 places limitées à 15 minutes.



Photographie du parking relais P+R de Perly (octobre 2025)

Le P+R de Perly est actuellement géré par la société SAGS/Q-PARK qui est l'exploitant du stationnement payant sur la ville de Saint-Julien-en-Genevois. La société SAGS/Q-PARK intervient en tant qu'exploitant au terme d'un marché qui leur a été confié et qui se terminera fin novembre 2025. Le marché ne sera pas reconduit sur le parking relais P+R de Perly.

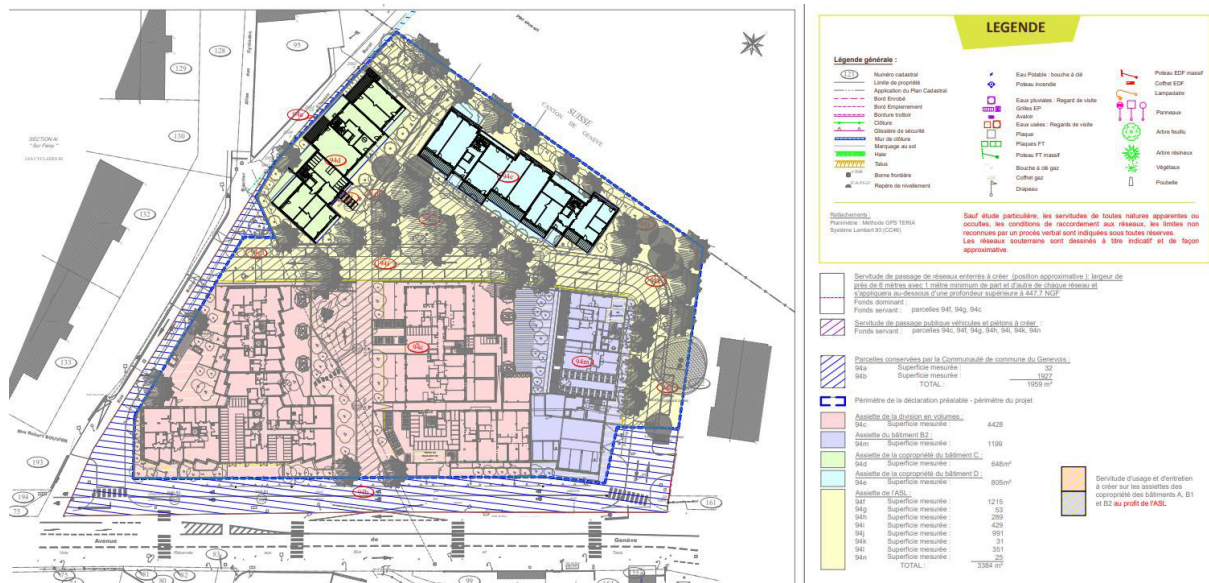
La tarification actuellement en vigueur et qui s'arrêtera fin novembre 2025 est la suivante :

		Tarif soir & WE : 12h	0,00 €
Tarif jour : 4h	2,00 €	Tarif soir & WE : 16h	2,00 €
Tarif jour : 24h	4,00 €	Tarif soir & WE : 36h	4,00 €
Tarif jour : 48h	8,00 €	Tarif soir & WE : 2,5 jours	8,00 €
Tarif jour : 3 jours	12,00 €	Tarif soir & WE : 3,5 jours	12,00 €
Tarif jour : 4 jours	16,00 €	Tarif soir & WE : 4,5 jours	16,00 €
Tarif jour : 7 jours	35,00 €	Tarif soir & WE : 7,5 jours	35,00 €

Il est à noter que le déclassement du parking relais P+R de Perly correspond à une emprise de 10.464 m<sup>2</sup> à prendre sur la parcelle cadastrée Section AL n°94 à l'exclusion de 1 959 m<sup>2</sup> qui resteront publiques pour :

- élargir l'avenue de Genève afin d'être compatible avec le projet de tram ;
- maintenir public l'accès à l'opération du fait d'un accès mutualisé avec la copropriété voisine « Intermezzo » (parcelle AL 162) ;
- permettre un élargissement de la rue Robert Bouvier afin d'y aménager un trottoir et ainsi sécuriser les déplacements piétons.

Ce sont ainsi 10 464 m<sup>2</sup> de foncier qui font l'objet de la procédure de déclassement et de désaffectation du domaine public sur les 12 423 m<sup>2</sup> de la parcelle AL 94.



*Extrait du plan de division du permis de construire n°PC 074 243 24 A 0002*

#### 5. Projet immobilier envisagé sur le parking relais P+R de Perly (macro-lot 5 de Perly)

Le projet immobilier envisagé sur le parking relais P+R de Perly porte sur la création de 204 logements (15 736 m<sup>2</sup> de surface de plancher), répartis sur 5 bâtiments (lot A, B1, B2, C et D), dont 54 locatifs sociaux et 21 Bail Réel Solidaire (BRS). Le permis de construire déposé en co-titularité par SLC Pitance, Bouygues Immobilier UrbanEra (via un transfert de permis) et Haute-Savoie Habitat a été accordé le 19 mars 2024 et est purgé de tout recours depuis la mi-2025.





Plan masse du permis de construire n°PC 074 243 24 A 0002



Vues 3D du permis de construire n°PC 074 243 24 A 0002

## 6. Enjeux pour l'opération et prise en compte de l'aléa

La Communauté de Communes du Genevois a pris une délibération le 30 mai 2022 pour décider de la désaffectation différée des emprises du site de Perly et l'approbation d'un compromis de vente d'une partie des emprises du site de Perly. Cet acte a permis de retenir la procédure de droit commun de déclassement d'un bien public (article L.2141-1 du code général de la propriété des personnes publiques).



L'enquête publique sur le déclassement du parking relais P+R de Perly s'est tenue du 6 au 22 juin 2023. Un avis favorable au projet de déclassement du domaine public d'une partie de la parcelle AL 94 située avenue de Genève à Sant-Julien-en-Genevoise et appartenant à la CCG qui est actuellement à usage de parking P+R dit de Perly a été rendu par le Commissaire enquêteur dans son rapport daté du 8 juillet 2023.

Puis le compromis de vente a été signé avec Bouygues Immobilier le 5 septembre 2022 et a ensuite fait l'objet de 7 avenants (dont une partie via lettre avenant) afin d'optimiser le projet au regard des contraintes contextuelles et de prolonger les délais du compromis. Cette procédure, si elle était poursuivie, conduirait à fermer le parking relais pendant trois mois environ afin de finaliser la procédure de déclassement avant de céder le foncier à notre aménageur qui le revendra ensuite aux opérateurs pour commencer les travaux. Pour rapprocher au mieux la date de fermeture définitive du parking du début des travaux de construction, il est désormais souhaité par la Communauté de Communes du Genevois et l'aménageur de la concession d'aménagement du Quartier Gare, Bouygues Immobilier UrbanEra, de passer par une procédure de déclassement du parking public par anticipation (article L.2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques).

#### Les contraintes du déclassement anticipé

Le déclassement du domaine public de l'emprise considérée sera prononcé une fois les formalités obligatoires réalisées, de façon anticipée, alors même que ces parcelles seront toujours affectées à un usage public.

L'article L.2141 du Code général de la propriété des personnes publiques définit les modalités du déclassement anticipé des biens du domaine public et dispose que :

*« Par dérogation à l'article L. 2141-1, le déclassement d'un immeuble appartenant au domaine public artificiel des personnes publiques et affecté à un service public ou à l'usage direct du public peut être prononcé dès que sa désaffectation a été décidée alors même que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation ne prenne effet que dans un délai fixé par l'acte de déclassement. Ce délai ne peut excéder trois ans. Toutefois, lorsque la désaffectation dépend de la réalisation d'une opération de construction, restauration ou réaménagement, cette durée est fixée ou peut être prolongée par l'autorité administrative compétente en fonction des caractéristiques de l'opération, dans une limite de six ans à compter de l'acte de déclassement. En cas de vente de cet immeuble, l'acte de vente stipule que celle-ci sera résolue de plein droit si la désaffectation n'est pas intervenue dans ce délai. L'acte de vente comporte également des clauses relatives aux conditions de libération de l'immeuble par le service public ou de reconstitution des espaces affectés à l'usage direct du public, afin de garantir la continuité des services publics ou l'exercice des libertés dont le domaine est le siège.*

*Toute cession intervenant dans les conditions prévues au présent article donne lieu, sur la base d'une étude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa, à une délibération motivée de l'organe délibérant de la collectivité territoriale, du groupement de collectivités territoriales ou de l'établissement public local auquel appartient l'immeuble cédé.*

*Pour les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics, l'acte de vente doit, à peine de nullité, comporter une clause organisant les conséquences de la résolution de la vente. Les montants des pénalités inscrites dans la clause résolutoire de l'acte de vente doivent faire l'objet d'une provision selon les modalités définies par le code général des collectivités territoriales ».*

L'acte de déclassement fixera le délai dans lequel la désaffectation devra avoir lieu, ce dernier ne pouvant excéder six années. Dans le cas présent, et afin d'être au plus proche du commencement des travaux de construction, la désaffectation interviendra dans le mois suivant la notification par l'acquéreur du début des travaux concourant à la réalisation du programme de construction à réaliser sur le terrain cédé, sans que cette notification ne puisse intervenir au-delà d'un délai de 3 années à compter des présentes, date maximale à laquelle la désaffectation devra intervenir.

L'acte de vente de l'emprise foncière du parking qui sera cédée devra prévoir une clause résolutoire dans le cas où la désaffectation ne serait pas intervenue dans le délai imparti, et fixer les indemnités financières.

Cette mesure nécessite pour la Communauté de Communes du Genevois de prévoir comptablement dans son budget les éventuelles indemnités financières à verser en cas de résolution de la vente.

#### Les atouts liés à la désaffectation différée du parking par rapport à la cession

Comme expliqué précédemment, la vente d'un terrain dépendant du domaine public d'une collectivité ne peut être actée que lorsque le terrain a été déclassé du domaine public.

Pour être déclassé, le terrain doit ne plus être affecté à l'usage direct du public. Par conséquent, la vente de l'emprise qui accueillera le projet immobilier exige au préalable que ce terrain ne soit plus accessible au public.

Le déclassement anticipé permet donc de finaliser la vente du terrain du parking à l'aménageur de la concession d'aménagement du Quartier Gare alors même que l'emprise du projet immobilier est encore utilisée en tant que parking.

Cette procédure permet donc, en conservant temporairement l'affectation de l'emprise déclassée nonobstant sa cession à l'aménageur, de réduire au maximum le délai entre la date de fermeture du parking de Perly de la date de démarrage des travaux de construction du projet immobilier.

Ainsi, même si l'usage à proprement parlé de parking relais P+R ne sera plus effectif après la fin du mois de novembre 2025, les habitants pourront continuer à utiliser le parking quelques mois supplémentaire jusqu'au démarrage des travaux, au lieu d'avoir un espace vide sans affectation. Il est rappelé néanmoins que deux extensions provisoires du parking relais P+R de la Gare ont été réalisées en 2022 et 2024 pour 186 places de stationnement supplémentaires, afin d'anticiper la fermeture anticipée du parking relais P+R de Perly avant la livraison du futur PEM, portant ainsi la capacité du parking relais P+R de la Gare à 283 places matérialisés dont 3 places PMR et 26 places matérialisés en zone bleue sur le délaissé de l'avenue Louis Armand.

La désaffectation interviendra dans le mois suivant la notification par l'aménageur Bouygues Immobilier UrbanEra aux Autorités Concédantes du début des travaux du macro-lot 5 de Perly et objet de la demande de permis de construire numéro PC 074 243 24 A 0002, sans pouvoir aller au-delà de la durée de trois années après la signature de l'acte de vente. A ce jour, la date prévisionnelle de début des travaux est prévue pour le mois de mai 2026.

## 7. Calendrier prévisionnel

Le calendrier prévisionnel est donné ci-dessous.

	2025	2026	2027	2028
Etude d'impact pluriannuelle				
Décision d'avenanter la promesse de vente				
Avenant à la promesse de vente				
Délibération de cession				
Acte de vente				
Désaffectation				
Décision constatant la désaffectation				
Travaux de construction				
Livraison				

## 8. Coût de l'opération pour la Communauté de Communes

La charge financière pour la Communauté de Communes est quasiment sans objet en dehors des moyens humains mis à disposition, du coût de l'huissier pour constater la désaffectation (quelques centaines d'euros) et des éventuels coûts de mise en fourrière.

L'opération est prise en charge directement par les opérateurs.



## Annexe 3

**CONVENTION EMPORTANT NOVATION**  
**CONDITIONNELLE**  
**AUX ACCORDS ISSUS DES TERMES DU COMPROMIS**  
**DE VENTE EN DATE DU 5 SEPTEMBRE 2022 / SES**  
**AVENANTS ET LETTRES AVENANTS**

Régularisée entre  
**La Communauté de Communes dénommée COMMUNAUTÉ DE COMMUNES**  
**DU GENEVOIS**  
**ET**  
**La société dénommée BOUYGUES IMMOBILIER**

**L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ,**  
**LE**

**A SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS (74160), 3, avenue Napoléon III, au siège de l'office notarial,**

**Maître Lionel DUARTE FERREIRA** soussigné, notaire associé de la société à responsabilité limitée dénommée "NOTA FRONTIERE" titulaire d'un office notarial immatriculé à la Caisse de retraite et de prévoyance des clercs et employés de notaires (CRPCEN) sous le numéro 74029 et dont le siège social est à SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS (74160), 3, avenue Napoléon III,

Avec la participation de Maître **Ludovic BARTHELET**, notaire à SAINT JULIEN EN GENEVOIS (74160), 41 Grande Rue.

**A REÇU** à la requête des parties ci-après identifiées, le présent acte authentique sur support électronique, contenant :

**CONVENTION DE NOVATION CONDITIONNELLE**

**A LA REQUÊTE DE :**

**VENDEUR**

La Communauté de Communes dénommée **COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU GENEVOIS**, personne morale de droit public, dont le siège est à ARCHAMPS (Haute-Savoie) Bâtiment Athéna - 38, Rue Georges De Mestral.

Créée en application de la loi d'orientation n°92-125 du 6 février 1992, et d'un arrêté de Monsieur le Préfet du Département de Haute-Savoie n°144/95 en date du 26 décembre 1995,

Identifiée sous le numéro SIREN 247 400 690 au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

*Ci-après dénommée le « **VENDEUR** ».*

**ACQUEREUR**

La société dénommée **BOUYGUES IMMOBILIER**, société anonyme au capital de 1 385 773,20 EUROS, ayant son siège social à ISSY-LES-MOULINEAUX (92130), 3, boulevard Gallieni,

Identifiée au SIREN sous le numéro 562091546 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

*Ci-après dénommée l'« **ACQUEREUR** ».*

**PRESENCE - REPRESENTATION**

1.- La **COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU GENEVOIS** est ici représenté par Monsieur Florent BENOIT Président du Conseil de la Communauté de Communes du Genevois,

Nommé à cette fonction aux termes d'une délibération du Conseil de la Communauté en date du 14 octobre 2024, transmise en Préfecture le 15 octobre 2024, dont copie est demeurée ci-annexée.

2.- La société dénommée **BOUYGUES IMMOBILIER** est représentée à l'acte par :

- Madame Claire MONFRONT, Directrice Générale Adjointe UrbanEra, professionnellement domiciliée à ISSY-LES-MOULINEAUX (92130), 3, boulevard Gallieni, ici présente, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Yann AUBRY, Directeur Général UrbanEra, aux termes d'un pouvoir et de responsabilités sous signatures privées en date à Issy-les-Moulineaux du 1 octobre 2025, dont une copie est annexée aux présentes.

- Ledit Monsieur Yann AUBRY, Directeur Général UrbanEra, ayant lui-même agi en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Lionel CAYRE, Directeur Général Adjoint de BOUYGUES IMMOBILIER, avec faculté de subdéléguer, aux termes d'une délégation de compétences, de pouvoirs et de responsabilités sous signatures privées en date à ISSY-LES-MOULINEAUX du 28 juillet 2024, dont une copie est annexée aux présentes.

- Ledit Monsieur Lionel CAYRE, Directeur Général Adjoint de BOUYGUES IMMOBILIER, ayant lui-même agi en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Emmanuel DESMAIZIERES, Directeur Général de la société BOUYGUES IMMOBILIER, avec faculté de subdéléguer, aux termes d'une délégation de compétences, de pouvoirs et de responsabilités sous signatures privées en date à ISSY-LES-MOULINEAUX du 22 juillet 2024, dont une copie est annexée aux présentes.

- Ledit Monsieur Emmanuel DESMAIZIERES, ayant lui-même agi en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par décision du Conseil en date du 19 février 2024 le nommant Directeur Général de ladite société.

#### Annexe(s)

- Délégation de compétence et de pouvoirs de Madame Claire MONFRONT
- Délégation de compétence et de pouvoirs de Monsieur Yann AUBRY
- Délégation de compétence et de pouvoirs de Monsieur Lionel CAYRE
- Extrait du procès-verbal du Conseil en date du 19 février 2024

### DÉLIBÉRATION DU CONSEIL DE LA COMMUNAUTÉ

Le représentant de la Communauté de Communes est autorisé à réaliser la présente opération pour le compte de celle-ci aux termes d'une délibération motivée du Conseil de la Communauté en date du ++++ transmise auprès de la Préfecture de la HAUTE-SAVOIE le ++++ dont une ampliation est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

Le représentant de la Communauté de Communes déclare, que la délibération a été publiée conformément aux prescriptions de l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales, le tout par renvoi des articles L 5211-1 et suivants du Code précité.

Observation étant faite que le délai de deux mois prévus par l'article L 2131-6 du Code sus-visé n'est pas écoulé à ce jour.

Ladite délibération bénéficiant d'une présomption de légalité tant qu'elle n'a pas été annulée par le Tribunal administratif, il n'est pas obligatoire d'attendre l'expiration du délai de deux mois précités. ***Pour autant, les parties se déclarent être parfaitement informées des conséquences liées à cette situation, notamment en cas de recours ultérieur. Malgré ces explications, les parties aux présentes requièrent le Notaire soussigné de régulariser le présent acte.***

A cet égard, le représentant de la Commune déclare qu'il n'a reçu à ce jour aucune notification d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif, à l'encontre de la délibération susmentionnée.

### EXPOSE

LES PARTIES, préalablement à LA CONVENTION objet des présentes, ont exposé ce qui suit :

Les présentes font suite à :

- Une promesse synallagmatique de vente reçue en la forme authentique par le Notaire soussigné avec la participation de Maître Ludovic BARTHELET, Notaire participant aux présentes, en date du 5 septembre 2022 ; promesse s'inscrivant dans le cadre de la Concession d'Aménagement du « Quartier de la Gare », sous l'autorité du traité de Concession d'aménagement (TCA) signé entre les Autorités Concédantes et l'aménageur en date des 06 décembre 2019, 23 décembre 2019 et 02 janvier 2020, et notifié le 10 janvier 2020 à l'aménageur ; ainsi que l'avenant n°1 au TCA notifié le 9 mai 2022 à l'aménageur.
- Ainsi qu'à ses différents avenants authentiques (en date respectivement des 22 décembre 2022, et 26 avril 2024) et lettres avenants sous seing privé (en date

respectivement des 12 janvier 2024, 11 octobre 2024, 30 janvier 2025, 28 mai 2025 et 22 août 2025).

Aux termes desdits actes, le VENDEUR s'est engagé envers l'ACQUEREUR à lui céder le bien dont la désignation suit :

### **DESIGNATION DES BIENS**

**Sur la commune de SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS (74160), "Sur Paisy".**

**Soit une superficie d'environ 10 465 m<sup>2</sup> à prendre dans un** terrain à usage actuel de parking telle que matérialisée :

- sous teinte rouge et vocable 94c
- sous teinte violette et vocable 94m
- sous teinte vert pomme et vocable 94d
- sous teinte bleue turquoise et vocable 94e
- sous teinte jaune et vocable 94f à 94q

Au plan de division (projet) établi par le Cabinet CARRIER, Géomètres Experts à LA ROCHE-SUR-FORON (74800) 170 avenue Jean Morin, le 4 juillet 2024, portant la référence 20204051\_DMPC\_Perly\_V09, dont un exemplaire est annexé aux présentes.

À prendre dans la parcelle figurant au cadastre de la manière suivante :

Section	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
AL	94	Sur Paisy	1	24	75
<b><u>Contenance Totale :</u></b>			<b>1ha 24a 75ca</b>		

*Précision étant ici faite que la surface ci-dessus mentionnée se trouve être la surface portée au cadastre, et qu'il résulte du plan établi par le Cabinet CARRIER Géomètre Expert à LA ROCHE SUR FORON (Haute-Savoie), soit la version n°9 mise à jour en date du 4 juillet 2024, que la surface mesurée s'élève à 1 ha 24a 23ca.*

Tel que cet immeuble se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve et tel qu'il figure sous diverses teintes, à l'exception du hachuré BLEU et vocables 94 a et 94 b dont les parcelles ainsi figurée reste la propriété du VENDEUR et ainsi qu'il résulte du plan demeuré ci-annexé dressé par le Cabinet CARRIER Géomètre Expert à LA ROCHE SUR FORON (Haute-Savoie), soit la version n°9 mise à jour en date du 4 juillet 2024.

***A cet égard les parties reconnaissent qu'il s'agit là d'un plan provisoire. En conséquence, les parties acceptent que l'implantation des limites de propriété puissent être quelque peu différentes de celles figurant audit plan, chacune faisant dès lors son profit ou sa perte des modifications en question.***

***Les parties conviennent expressément à ce titre que les limites intérieures seront affinées par les opérateurs pour l'Etude du permis de construire valant division dont il sera ci-après plus amplement question, en lien avec les collectivités et l'aménageur.***

***Ci-après dénommé le « BIEN ».***

### **CONDITIONS PARTICULIERES REALISEES A CE JOUR**

#### **Condition suspensive d'obtention d'une déclaration préalable de division**

*Le BIEN sus désigné est tiré d'une unité foncière constituée par la parcelle actuellement cadastrée section AL sous le numéro 94, appartenant au VENDEUR aux présentes.*

*Ce détachement emporte création d'un lot destiné à être bâtis.*

*Cette division entre dans les prévisions de l'article L 442-1 du Code de l'urbanisme relatif à la définition des lotissements, et doit être, en l'espèce, préalablement autorisée suivant arrêté de non opposition à déclaration préalable.*

*C'est pourquoi, les présentes sont conclues sous la condition suspensive de l'obtention par LE VENDEUR de l'autorité compétente, aux frais exclusifs de l'ACQUEREUR, d'un arrêté de non opposition à une déclaration préalable **ne comportant aucune prescription particulière, et purgée de tous retrait et recours**, afin de permettre l'allotissement du terrain cédé aux présentes et issue de la parcelle AL 94.*



**CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DU PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION**

La présente convention est conclue sous la condition suspensive :

a) l'obtention par les OPERATEURS au plus tard **dans le délai de QUATRE (4) MOIS du PLU modifié devenu exécutoire** d'un permis de construire valant division exprès autorisant la réalisation de :

- Nature : Logements libres, abordables en BRS et sociaux

- surface de plancher minimale : 16 072 m<sup>2</sup>

et respectant les prescriptions contenues dans le document d'urbanisme **modifié** applicable sur la Commune de SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS (Haute-Savoie) (étant précisé en tant que de besoin que le dit document d'urbanisme devra avoir préalablement été modifié et rendu exécutoire avant la délivrance du permis de construire valant division pour permettre la réalisation du programme de construction objet du permis de construire valant division).

b) l'absence de tout recours et de toute procédure en retrait ou en annulation dans les délais de recours définis par le Code de l'urbanisme.

**L'ACQUEREUR s'engage au nom et pour le compte des OPERATEURS pétitionnaires du permis en question, à ce qu'il soit procédé au dépôt de la demande de permis de construire au plus tard le 31 janvier 2023.**

L'ACQUEREUR s'engage **au nom et pour le compte des OPERATEURS pétitionnaires** à ce qu'il soit procédé à l'affichage dudit permis une fois obtenu sur le site dans les dix jours francs de sa délivrance, ce à quoi le VENDEUR les y autorise expressément.

Tout dépassement par les OPERATEURS de l'un ou l'autre de ces délais étant considéré, si le VENDEUR le souhaite, comme une renonciation pure et simple au bénéfice de la présente condition suspensive. Le vendeur ne pourra exercer cette faculté que huit jours après une mise en demeure restée infructueuse.

**BORNAGE**

[...]

En tout état de cause, les parties conviennent qu'il sera effectué préalablement à la réitération des présentes ledit bornage à la diligence du VENDEUR aux présentes mais dont le coût sera supporté par l'ACQUEREUR.

**CONDITIONS PARTICULIERES NON REALISEES A CE JOUR****DIVISION CADASTRALE A EFFECTUER**

Il est ici rappelé que la parcelle ci-dessus cadastrée Section AL N° 94 est d'une contenance cadastrale totale de 12 475 m<sup>2</sup> de laquelle sera distraite une contenance d'environ 10 464 m<sup>2</sup> au moyen d'un document d'arpentage à établir par le VENDEUR par tout géomètre-expert de son choix, au frais de l'ACQUEREUR, et qui sera visé dans l'acte constatant la réalisation authentique de la vente.

Cette division s'effectuera conformément au plan établi et approuvé par les parties, lequel est demeuré annexé **sous réserve toutefois des tolérances exprimées ci-avant**.

La condition particulière relative à la division cadastrale n'est pas réalisée à ce jour.

Les parties reconnaissent qu'à ce jour seul est établi un Document Modificatif du Parcellaire Cadastral provisoire. Elle s'engage, dans la mesure de la réitération authentique des présentes, à régulariser la situation, au plus tard pour le jour de la vente définitive.

**CADRE JURIDIQUE**

Les engagements pris aux termes des actes précédemment rappelés s'inscrivent dans le cadre des différents régimes juridiques suivants :

**1.- TRAITE DE CONCESSION :**

La présente opération s'inscrit dans le cadre des rapports définis entre l'autorité concédante d'une part, soit le VENDEUR dénommé aux présentes, et l'aménageur d'autre part, soit l'acquéreur dénommé aux présentes, selon les termes du contrat de concession d'aménagement régularisé entre les parties en date à SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS pour ce qui concerne l'aménageur du 6 décembre 2019 et à ARCHAMPS les 23 décembre 2019 et 2 janvier 2020 pour ce qui concerne chacune des autorités concédantes, savoir LA COMMUNAUTE DE COMMUNE DU GENEVOIS d'une part, et LA COMMUNE DE SAINT JULIEN EN GENEVOIS d'autre part.

Aussi, en application des articles L 300-4 et suivant du Code de l'urbanisme, les autorités concédantes dont le VENDEUR aux présentes, ont confié sous diverses conditions et obligations l'aménagement et la commercialisation des secteurs dits « La Gare » et « Perly » sur la Commune de SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS à l'aménageur en la personne de l'ACQUÉREUR aux présentes.

Pour mener à bien cette mission, le traité de concession a notamment prévu qu'il soit procédé à la cession par les autorités concédantes au profit de l'aménageur des terrains dont lesdites autorités concédantes se trouvent être propriétaires – **ces cessions étant effectuées en contrepartie de la réalisation d'équipements publics par l'Acquéreur en lieu et place des autorités concédantes et entrant dans les modalités des participations publiques mise à la charge de l'autorité concédante** selon contrat de concession d'aménagement (cf. article 33 du traité de concession d'aménagement).

Les présentes entrent donc dans le cadre de ces cessions constitutives des apports en nature à réaliser par les autorités concédantes, soit le VENDEUR aux présentes. La présente cession est dès lors réalisée sans contrepartie financière de la part de l'aménageur, autre que le respect des engagements souscrits et des clauses stipulées aux présentes.

## 2.- CESSION D'UN BIEN DEPENDANT DU DOMAINE PUBLIC ROUTIER ET CESSION SOUS CONDITION DE DECLASSEMENT

La cession envisagée portant sur un bien dépendant du domaine public routier de la personne publique cédante, la signature de l'avant contrat, au regard de la nécessité de continuité du service public de parking assuré par le bien cédé, a conduit à placer ladite convention dans le cadre des dispositions de l'article L 3112-4 du Code général de la propriété des personnes publiques, savoir :

*Un bien relevant du domaine public peut faire l'objet d'une promesse de vente ou d'attribution d'un droit réel civil dès lors que la désaffectation du bien concerné est décidée par l'autorité administrative compétente et que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation permettant le déclassement ne prenne effet que dans un délai fixé par la promesse.*

[...]

## 3.- CESSION DES BIENS OBJETS DES PRESENTES

Il est rappelé que l'ACQUÉREUR a vocation à céder, dès qu'il en sera devenu propriétaire, les biens objets des présentes à un ou plusieurs opérateurs immobiliers (ci-après « les Opérateurs »), aux fins de réalisation, conformément au traité de concession d'aménagement notifié le 10 janvier 2020 et de son avenant notifié le 9 mai 2022 un programme de construction.

L'ACQUÉREUR a d'ores et déjà conclu avec divers Opérateurs plusieurs avant-contrats comportant des engagements réciproques et des calendriers précis, impliquant que la rétrocession du foncier intervienne dans un délai proche.

Toutefois, la mise en œuvre immédiate de la désaffectation préalable, requise par le régime juridique initialement retenu en application de l'article L.3112-4 du Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P), se heurte actuellement à la nécessité du maintien temporaire du service public de stationnement.

**Afin de concilier la poursuite de ce service public et la bonne exécution du projet d'aménagement, les parties ont convenu de substituer au régime de cession antérieurement arrêté celui issu de l'article L.2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques, permettant un déclassement anticipé suivi d'une désaffectation postérieure à la cession – affectation intervenant quelques temps seulement avant la mise en œuvre effective des travaux.**

*Ceci exposé, il est passé à la convention objet des présentes :*

## NOVATION

La novation s'entend d'un accord exprès et opère par substitution d'une obligation à une autre, avec pour effet l'extinction de l'obligation ancienne et la naissance d'une obligation nouvelle valide.

Les régimes visés aux articles L.3112-4 et L.2141-2 du CG3P étant mutuellement exclusifs, les parties constatent qu'il y a lieu de procéder à la substitution complète du premier par le second.

A cet égard, les parties déclarent et conviennent :

.que la nouvelle obligation s'entend de la reprise de l'ensemble des engagements antérieurement souscrits selon conventions des 5 septembre 2022 précités, ses avenants et lettre avenant ;

.que le mécanisme juridique de la cession est modifié, passant d'une désaffectation préalable au déclassement à un déclassement anticipé avec désaffectation différée, conformément aux dispositions de l'article L.2141-2 du CG3P ;

. la présente convention ne sera susceptible de produire ses effets novatoires, qu'aux termes de la signature d'un acte authentique opérant sur la base de l'article L.2141-2 du CG3P transfert de propriété immédiat au bénéfice de l'ACQUEREUR selon les conditions spécifiques telles qu'elles résultent de la loi et conformes aux prévisions arrêtées aux présentes, sans altération des engagements économiques, financiers et techniques initialement convenus.

***A défaut, l'ensemble des obligations résultant des conventions des 5 septembre 2022 précités, ses avenants et lettre avenant feront force de loi entre les parties.***

### **CONDITIONS – ACTE A REGULARISER – FORMALITES PREALABLES**

Rappel des dispositions de l'article L 2141- 2 CG3P :

*Par dérogation à l'article L. 2141-1, le déclassement d'un immeuble appartenant au domaine public artificiel des personnes publiques et affecté à un service public ou à l'usage direct du public peut être prononcé dès que sa désaffectation a été décidée alors même que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation ne prenne effet que dans un délai fixé par l'acte de déclassement. Ce délai ne peut excéder trois ans. Toutefois, lorsque la désaffectation dépend de la réalisation d'une opération de construction, restauration ou réaménagement, cette durée est fixée ou peut être prolongée par l'autorité administrative compétente en fonction des caractéristiques de l'opération, dans une limite de six ans à compter de l'acte de déclassement. En cas de vente de cet immeuble, l'acte de vente stipule que celle-ci sera résolue de plein droit si la désaffectation n'est pas intervenue dans ce délai. L'acte de vente comporte également des clauses relatives aux conditions de libération de l'immeuble par le service public ou de reconstitution des espaces affectés à l'usage direct du public, afin de garantir la continuité des services publics ou l'exercice des libertés dont le domaine est le siège.*

*Toute cession intervenant dans les conditions prévues au présent article donne lieu, sur la base d'une étude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa, à une délibération motivée de l'organe délibérant de la collectivité territoriale, du groupement de collectivités territoriales ou de l'établissement public local auquel appartient l'immeuble cédé.*

*Pour les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics, l'acte de vente doit, à peine de nullité, comporter une clause organisant les conséquences de la résolution de la vente. Les montants des pénalités inscrites dans la clause résolutoire de l'acte de vente doivent faire l'objet d'une provision selon les modalités définies par le code général des collectivités territoriales.*

#### Formalités préalables

La signature de l'acte authentique de vente à intervenir réitérant les termes contenus aux présentes ne pourrait intervenir qu'après délibération motivée de l'organe délibérant, **ou décision de l'exécutif du vendeur dûment autorisé par l'organe délibérant, procédant au déclassement de la parcelle cadastrée Section AL n°94**, sur la base d'une étude d'impact pluriannuelle, laquelle se trouve avoir été d'ores et déjà réalisée courant octobre 2025.

Etant rappelé que la délibération **ou décision** du VENDEUR devra avoir fait l'objet de mesures de publicité prévues par les dispositions de l'article L 2131-1 du Code général des collectivités territoriales, et avoir été purgée du seul recours des tiers ainsi que les parties en conviennent expressément.

Conditions de libération des lieux/ reconstitution des espaces affectés à l'usage direct du public

Les stipulations suivantes sont exigées afin de garantir la continuité des services publics et l'exercice des libertés dont le domaine est le siège, pendant la période transitoire postérieure à la vente et antérieure à la désaffectation effective fixée par l'acte de déclassement anticipé :

*Occupation transitoire, indemnité et responsabilité* : L'occupation du bien par le VENDEUR jusqu'à la date de désaffectation s'opère à titre gratuit mais sous sa responsabilité jusque-là, de sorte qu'il devra maintenir sur le bien en question l'ensemble des assurances jusque-là souscrite et supporter l'ensemble des conséquences en lien avec toute mise en cause de responsabilité en lien avec la propriété ou l'utilisation dudit BIEN

*Délais de libération :*

La désaffectation interviendra au plus tard dans le mois précédent la date de démarrage des travaux notifié au VENDEUR par L'ACQUEREUR sans que cette notification ne puisse intervenir au-delà d'un délai de 3 années **à compter de la décision de déclassement du 15 décembre 2025**, date maximale à laquelle la désaffectation devra intervenir. Précision étant ici faite, que pour permettre au VENDEUR de procéder à la désaffectation, l'ACQUEREUR devra notifier la date de démarrage effectif des travaux au moins TRENTE-CINQ (35) jours avant cette date, et que le délai visé par les parties, à titre d'objectif, et porté aux présentes à titre purement indicatif, consisterait en une désaffectation pour le 15 avril 2026.

La notification sera faite par recommandée avec accusé de réception.

L'ACQUEREUR s'engage à démarrer les travaux dans les TRENTE CINQ (35) jours maximum suivant la réception par L'ACQUEREUR de la notification de la constatation de la désaffectation.

A compter de la notification en question, le VENDEUR procédera par tous moyens laissés à son appréciation à tout acte matériel destiné à mettre un terme à l'usage du BIEN par le public et le rendre ainsi libre de tout objet encombrant : mobilier urbain, immeuble par destination à l'exception des blocs et tranchées laissés en place pour la sécurisation des lieux.

En suite de quoi, un constat juridique au moyen d'un procès-verbal établi par huissier de justice, ou encore par tout autre moyen présentant les mêmes garanties de date certaine, et caractérisant cette perte d'affectation à l'usage direct du public sera établi sans délai à la charge et aux frais du VENDEUR.

Il sera procédé également par les soins du VENDEUR et à ses frais à toute résiliation de délégation de mission de service public qui aurait pu être jusque-là exercée, de telle façon que l'ACQUEREUR puisse jouir du bien à l'issue du délai convenu par la prise de possession réelle.

***A toute fin utile, le VENDEUR déclare que les anciennes délégations de service public qui ont pu avoir cours sur le bien désigné aux présentes, notamment auprès de SAGS, se trouvent être échues, de sorte qu'à ce jour il n'en existe aucune.***

***Constat matériel de la désaffectation***

***Le Vendeur devra justifier du caractère effectif de la désaffectation du bien en cause, laquelle suppose en pratique de démontrer que l'accès au parking est désormais matériellement impossible depuis la voie publique (pose de barrières clôturant l'accès au parking), notamment par la production d'un constat établi par un Commissaire de Justice ou tout autre personne habilitée.***

*Reconstitution des espaces ouverts au public*

Il est ici rappelé que les présentes s'inscrivent dans un projet d'aménagement d'envergure suivant traité de concession rappelé en l'exposé des présentes, aménagement emportant notamment :

1.- la livraison d'un Pôle d'Echange Multimodal et du futur P+R en ouvrage d'une capacité d'environ 540 places,

2.- agrandissement effectif du P+R de la Gare de Saint-Julien-en-Genevois portant la capacité de stationnement à 309 places et participant de la possibilité de procéder, à terme, à la désaffectation du BIEN désigné aux présentes.

Organisation des conséquences de la résolution

Il est ici rappelé, que l'acte de vente contiendra, dans le respect des dispositions de l'article L 2141-2 du CG3P, la clause suivante :



Si, à l'expiration du délai de désaffectation fixé par l'acte de déclassement **tel que rappelé dans le présent acte**, la désaffectation n'est pas intervenue, la vente sera résolue de plein droit, sans formalité, à la date d'échéance dudit délai, les parties en prenant acte, conformément aux dispositions applicables au déclassement anticipé.

En cas de résolution, les parties reviennent au *statu quo ante*, l'acquéreur restituant l'immeuble et le vendeur restituant les sommes perçues au titre du prix et des frais mis à sa charge, selon les modalités précisées ci-après, étant rappelé que la stipulation d'une telle clause est légalement requise pour les collectivités territoriales et leurs établissements publics locaux.

Précision étant ici apporté que :

La présente clause résolutoire s'exercera de plein droit, emportant d'une part le remboursement des frais justifiés par l'ACQUEREUR engagés par ce dernier et qui seraient utiles au VENDEUR sans préjudice des conséquences globales de cette résolution sur les rapports entre les Parties au titre de l'exécution du TCA. Il est ici rappelé que, selon les dispositions précitées de l'article L 2141-2 CG3P, ***Les montants des pénalités inscrites dans la clause résolutoire de l'acte de vente doivent faire l'objet d'une provision selon les modalités définies par le code général des collectivités territoriales.***

- Sauf convention contraire entre les parties, l'ensemble des frais et taxes générés lors de la rédaction de l'acte lié à la mise en œuvre de la présente condition résolutoire, seront à la charge exclusive du VENDEUR aux présentes, défaillant.
- L'ACQUEREUR ne pourra réclamer le remboursement des frais qu'il a effectués que s'il justifie que ces dépenses ont été utiles à son cocontractant

En outre, l'ACQUEREUR aux présentes devra restituer l'ensemble des fruits et revenus issus du bien objet des présentes qu'il aurait, le cas échéant, effectivement perçus.

## **DISPOSITIONS FINALES**

### **ENREGISTREMENT**

Le présent acte sera soumis au droit d'enregistrement sur état de 125 €.

L'ACQUEREUR dispense le notaire soussigné de faire publier l'acte se contentant de requérir ultérieurement à cette publication, s'il le juge utile, à ses frais.

Il est précisé que les présentes n'opèrent pas de transfert de propriété au sens de l'article 28 du décret numéro 55-22 du 4 janvier 1955, leur publication n'est donc pas obligatoire. En outre, les parties entendent utiliser la possibilité qui est réservée par l'alinéa deux de l'article 1196 du Code civil pour différer le transfert de propriété à la date de la signature de l'acte authentique de vente.

### **CONNAISSANCE DES ANNEXES**

La totalité des annexes relatives aux présentes a été portée à la connaissance des parties.

La signature électronique du notaire soussigné en fin d'acte, vaut également pour les annexes, comme faisant partie intégrante de la minute.

### **FRAIS**

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence, sont supportés et acquittés par L'ACQUEREUR ainsi qu'il s'y oblige.

L'ACQUEREUR paiera tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence conformément aux dispositions de l'article 1593 du Code civil.

L'ACQUEREUR verse ce jour en la comptabilité du notaire soussigné, **une somme de SEPT CENT VINGT EUROS (720,00 €)** à titre d'honoraires TTC, conformément à l'article L444-1 et à l'annexe 4-9 I.4° du Code de commerce suivant convention signée ce jour avec le notaire soussigné.

En cas de non réitération des présentes par acte authentique, cette somme sera acquise au notaire rédacteur à titre forfaitaire, tant pour les débours occasionnés, que pour les émoluments de formalités préalables engagés lors de la demande de pièces.

## **MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES**

L'office notarial traite des données personnelles concernant les parties 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, ...)

- 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 délégataire, 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 disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission 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 TRENTE (30) ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés SOIXANTE-QUINZE (75) ans et CENT (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 CINQ (5) ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les parties 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 parties peuvent contacter à l'adresse suivante : [notafrontiere@nf.notaires.fr](mailto:notafrontiere@nf.notaires.fr).

Si les parties 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 et visualisé sur support électronique en l'étude du notaire soussigné, les jours, mois et an indiqués aux présentes.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, puis le notaire soussigné a recueilli l'image de leur signature manuscrite et a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.