

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

L'an deux mil vingt-quatre, le vingt-cinq mars à vingt heures,
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 : 35
procurations : 9
votants : 44

Date de convocation :
12 mars 2024

PRESENTS : S. BEN OTHMANE, G. ZORITCHAK, M. GENOUD, Nathalie LAKS, Nicolas LAKS, J-L. PECORINI, P-J. CRASTES, A. CUZIN, S. KARADEMIR, E. ROSAY, M. GRATS, L. VESIN, L. DUPAIN, V. LECAUCHOIS, J. BOUCHET, M. DE SMEDT, I. ROSSAT-MIGNOD, D. JUTEAU, D. CHAPPOT, J-C. GUILLON, D. BESSON, P. DURET, S. DUBEAU, E. BATTISTELLA, B. FOL, A. MAGNIN, H. ANSELME, C. DURAND, J. LAVOREL, L. CHEVALIER, S. RODRIGUEZ, F. de VIRY, M. SECRET, F. BENOIT, F. GUILLET

REPRESENTES : A. RIESEN par G. ZORITCHAK, V. LECAQUE par L. CHEVALIER, M. SALLIN par M. GRATS, C. VINCENT par L. VESIN, S. LOYAU par V. LECAUCHOIS, J. CHEVALIER par D. CHAPPOT, G. NICOUUD par D. BESSON, J-P. SERVANT par E. BATTISTELLA, A. AYEB par A. MAGNIN

EXCUSEE : M-N. BOURQUIN

ABSENTS : C. CACOUAULT, P. CHASSOT, M. MERMIN, C. MERLOT

Secrétaire de séance : Madame Joëlle LAVOREL

Délibération n° c_20240325_amgt_32

8.4. AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

AVENANT N° 3 A LA PROMESSE DE VENTE DE LA PARCELLE AL94 DANS LE CADRE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT DU QUARTIER GARE A SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS

Le Conseil,

Vu l'exposé de Monsieur Mermin, 1^{er} Vice-Président,

La Communauté de Communes du Genevois (CCG) et la Commune de Saint-Julien-en-Genevois portent, dans le respect de leurs compétences respectives, le projet d'aménagement du « Quartier de la gare » situé sur la commune de Saint-Julien-en-Genevois.

Ce projet global de réaménagement s'étend sur deux secteurs distincts :

- Le Quartier de la Gare, à proprement dit, issu du renouvellement urbain des tènements compris entre l'avenue de la Gare, la route d'Annemasse et les voies ferrées ;
- Le secteur de Perly, en lieu et place de l'actuel parking-relais.

Au terme d'une procédure de mise en concurrence, la Commune de Saint-Julien-en-Genevois et la CCG ont attribué, par un traité de concession notifié le 10 janvier 2020, l'aménagement du « Quartier de la Gare » à l'entreprise Bouygues Immobilier. Un premier avenant notifié le 09 mai 2022 a ensuite permis de faire évoluer le traité sur une pluralité d'aspects, dont le phasage de l'opération.

Pour mémoire, la participation financière de la CCG consiste :

- En l'apport de fonciers pour un montant de 11 090 000 € H.T. Cette participation est versée en contrepartie des équipements publics réalisés par l'aménageur en lieu et place de la collectivité, à savoir le Pôle d'Echanges Multimodal (PEM), les réseaux et le redressement d'une partie de la rue Louis Armand. La propriété de ces équipements lui sera remise à leur achèvement ;
- Au versement d'une somme de 1 771 567 € H.T. pour le solde de la réalisation des équipements précités.

Aussi, au titre de son apport foncier à l'aménageur, la CCG s'est engagée à céder une partie de la parcelle AL94 (soit 10 464 m² environ) correspondant à l'actuel parking P+R de Perly. Le montant de cette cession en nature, effectuée dans le cadre de l'article L300-5 du code de l'urbanisme, est évalué à 8 000 000 € conformément à l'avis des Domaines rendu le 13 avril 2022.

Pour les besoins de la publication de l'acte, il sera noté dans l'acte définitif que le prix est arrêté symboliquement à l'euro (soit un (1) euro symbolique) de façon à assurer la publicité dudit acte au sein du Service de la Publicité Foncière compétent.

Un compromis de vente a été signé le 05 septembre 2022 entre la CCG et l'aménageur pour céder une partie de la parcelle AL 94 nécessaire à la réalisation du projet prévu dans le cadre de la concession d'aménagement.

Un premier avenant à ce compromis a été signé le 22 décembre 2022 pour proroger au 15 janvier 2024 l'ensemble des conditions suspensives et la condition essentielle et déterminante avec possibilité de régularisation au plus tard le 29 février 2024.

Une lettre-avenant à la promesse de vente a été signée par les parties le 12 janvier 2024 pour proroger le délai de réalisation des conditions suspensives et de la condition essentielle et déterminante au 31 mars 2024, et le délai de régularisation de l'acte de vente au 15 mai 2024. Cette lettre-avenant vaut avenant n° 2 à la promesse de vente.

L'avenant n° 3 s'inscrit donc dans le cadre des rapports définis entre la CCG et l'aménageur par la promesse de vente du 05 septembre 2022 qu'il vient consolider, tout en apportant des précisions complémentaires et/ou aménagements particuliers en rapport avec les accords résultant des réunions tenues depuis lors. Le tout dans le respect de l'esprit du contrat de concession d'aménagement.

- **Conditions de l'avenant n° 3**

L'avenant n° 3 prévoit notamment les conditions suivantes :

- Le report du constat de la désaffectation effective du bien au 15 octobre 2024 ;
- Le dépôt de la demande de permis de construire valant division au plus tard le 15 février 2024 ;
- L'obtention de celui-ci le 1^{er} juin 2024 au plus tard (condition suspensive tant au bénéfice de l'acquéreur que du vendeur) ;
- La réitération de l'acte authentique au plus tard le 28 février 2025 ;
- Le respect des objectifs sociaux : engagement de l'aménageur à imposer aux opérateurs la réalisation au minimum de 1 506 m² de surface de plancher (10 % de la surface de plancher totale du programme) à destination d'habitation sous le régime du bail réel solidaire (BRS) avec pour Office Foncier Solidaire (OFS) la Foncière 74 ;
- Le respect des objectifs environnementaux : obtention de la labellisation « Bâtiment bas carbone » (BBCA) niveau standard pour garantir l'ambition bas carbone des constructions, sollicitée par l'aménageur auprès des opérateurs, avec possibilité en cas de difficulté pour atteindre le label convenu de substitution avec un label différent, avec l'accord en amont de la collectivité, conformément à l'article 30 et annexe 5 du traité de concession d'aménagement ;

- Le respect des objectifs économiques : les négociations relatives à l'impact financier de la diminution du nombre de m² de surface de plancher issue du second permis de construire valant division et en application du règlement du plan local d'urbanisme approuvé le 19 octobre 2023, devront trouver un accord au plus tard le 15 mai 2024.

Toutes les autres conditions et charges du compromis du 05 septembre 2022 demeurent inchangées.

- **Désaffectation différée du bien cédé**

La parcelle que la CCG souhaite céder à l'aménageur dépend, à ce jour, de son domaine public routier du fait de la présence du parking-relais. Elle ne pourra céder la parcelle que lorsqu'elle aura procédé à la sortie de son domaine public, après constatation de la désaffectation formelle et prononcée du déclassement.

Néanmoins, en vertu de l'article L3112-4 du CGPPP, il est possible de conclure une promesse de vente « *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* ».

En conséquence, l'engagement de la CCG reste subordonné à l'absence d'un motif tiré de la continuité du service public. Dans pareille hypothèse, l'avant contrat serait résolu et l'acquéreur ne pourrait réclamer le remboursement des frais qu'il aurait effectués que s'il justifiait de l'utilité de ces dépenses à son cocontractant. En outre, l'acquéreur devrait restituer l'ensemble des fruits et revenus issus du bien objet des présentes qu'il aurait, le cas échéant, effectivement perçus.

Dans le compromis de vente avec Bouygues Immobilier signé le 05 septembre 2022 dans le cadre des dispositions précitées, l'usage du parking relais a été maintenu jusqu'au 15 avril 2023. Ce délai a été prorogé par l'avenant n° 1 au 15 octobre 2023 et il est désormais fixé au 15 octobre 2024 par l'avenant n° 3.

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code général de la propriété des personnes publiques, et notamment ses articles L3112-1 et 4 ;

Vu le code de l'urbanisme, et notamment son article L300-5 ;

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

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 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° 099-2023 du Conseil municipal de Saint-Julien-en-Genevois du 19 octobre 2023 portant modification de droit commun n° 1 du plan local d'urbanisme ;

Vu la convention de groupement d'Autorités concédantes entre la Communauté de Communes du Genevois et la Commune de Saint-Julien-en-Genevois conclue le 08 janvier 2018 et son avenant conclu le 29 novembre 2019 ;

Vu le traité de concession d'aménagement et ses annexes, notifié le 10 janvier 2020, à Bouygues Immobilier ;

Vu l'avenant n° 1 au traité de concession d'aménagement notifié le 09 mai 2022 ayant pour objet d'acter les évolutions du projet d'aménagement à la suite des études de faisabilité et d'Avant-Projet ;

Vu le compromis de vente signé entre la Collectivité et la société Bouygues Immobilier le 05 septembre 2022 ;

Vu l'avenant n° 1 au compromis de vente signé le 22 décembre 2022 ;

*Vu la lettre-avenant au compromis de vente signée le 12 janvier 2024 ;
Vu l'avis des Domaines rendu le 13 avril 2022 ;
Vu l'avenant n° 3 annexé à la présente délibération ;*

DELIBERE

Article 1 : décide du report de la désaffectation de la parcelle cadastrée, à ce jour, AL94 située sur la commune de Saint-Julien-en-Genevois, dépendant du domaine public routier de la CCG qui devra intervenir, en raison de la nécessité de maintenir l'usage de parking-relais du bien cédé, au plus tard le 15 octobre 2024.

Article 2 : autorise Monsieur le Président à signer tout acte visant à adapter la date de désaffectation si nécessaire, dès lors notamment que les nécessités du service public le commanderaient.

Article 3 : approuve les termes de l'avenant n° 3 au compromis de vente signé le 05 septembre 2022 et portant cession d'une partie de la parcelle AL 94, annexé à la présente délibération.

Article 4 : rappelle que les crédits seront inscrits au budget principal – exercice 2024 – chapitre 21 - immobilisations corporelles.

Article 5 : autorise Monsieur le Président à signer l'avenant n° 3 et toutes pièces annexes.

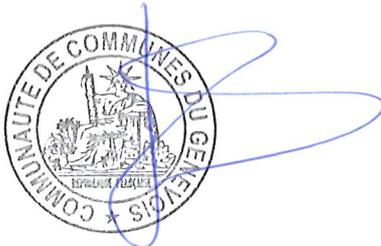
Article 6 : autorise Monsieur le Président à accomplir toutes les démarches et à signer tous les documents, conventions et actes subséquents nécessaires à l'exécution de la présente délibération, à l'exception de ceux modifiant les conditions et caractéristiques essentiels de la vente.

- ADOPTE A L'UNANIMITE -

VOTE : POUR : 44
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0

Le Président certifie exécutoire cette délibération
Télétransmise le 22/04/2024
Publiée électroniquement le 22/04/2024

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.

AVENANT N°3
AU COMPROMIS DE VENTE EN DATE DU 5
SEPTEMBRE 2022

Régularisé entre
La Communauté de Communes dénommée COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
DU GENEVOIS

ET
La société dénommée BOUYGUES IMMOBILIER

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,
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 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 :

AVENANT A COMPROMIS DE VENTE

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 par actions simplifiée 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 COMMUNAUTE DE COMMUNES DU GENEVOIS est ici représenté par Monsieur Pierre-Jean CRASTES, 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 8 juillet 2020, transmise en Préfecture le 9 juillet 2020, dont copie est demeurée ci-annexée

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

- Monsieur Bastien CHAMBERY, Directeur Montage et Aménagement UrbanEra - AURA et Grand Est, professionnellement domicilié à ANNECY (74000), ici présent, en vertu des pouvoirs

qui lui ont été conférés par Monsieur Yann AUBRY, Directeur Général UrbanEra et Immobilier Commercial de BOUYGUES IMMOBILIER, avec faculté de subdéléguer, aux termes d'une délégation de pouvoirs et de responsabilités sous signatures privées en date à ISSY-LES-MOULINEAUX du 01er décembre 2021, dont un exemplaire a été déposé au rang des minutes de l'Office Notarial THIBIERGE et Associés, Notaire à PARIS, suivant acte en date du 21 juillet 2022, dont une copie est annexée aux présentes.

- Ledit Monsieur Yann AUBRY, Directeur Général UrbanEra et Immobilier Commercial, ayant lui-même agi en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Arnaud BEKAERT, Directeur Général Promotion Ile de France, Filiales de Promotion, UrbanEra et Immobilier Commercial de BOUYGUES IMMOBILIER, avec faculté de subdéléguer, aux termes d'une délégation de pouvoirs et de responsabilités sous signatures privées en date à ISSY-LES-MOULINEAUX du 15 septembre 2021, dont un exemplaire a été déposé au rang des minutes de Maître Jacques-Laurent RENUCCI, Notaire à PARIS (75008) 9 rue d'Astorg, suivant acte en date du 12 octobre 2021, dont une copie est annexée aux présentes.

- Ledit Monsieur Arnaud BEKAERT, Directeur Général Promotion Ile-de-France (Métropole du Grand Paris et Grande Couronne Ile-de-France), Filiales de Promotion, UrbanEra et Immobilier Commercial, ayant lui-même agi en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Bernard MOUNIER, Président de la société BOUYGUES IMMOBILIER, avec faculté de subdéléguer, aux termes d'une délégation de pouvoirs et de responsabilités sous signatures privées en date à ISSY-LES-MOULINEAUX du 07 septembre 2021, dont un exemplaire a été déposé au rang des minutes de Maître Jacques-Laurent RENUCCI, Notaire à PARIS (75008) 9 rue d'Astorg, suivant acte en date du 12 octobre 2021, dont une copie est annexée aux présentes.

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 prévu 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 précité. ***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.

Enfin, les parties entendent faire de l'absence de recours et par conséquent, du caractère définitivement exécutoire reconnu à ladite délibération une condition essentielle des présentes.

Les présentes sont donc suspendues à l'absence de tous recours pour excès de pouvoir intentés à l'encontre de la délibération précitée devant le Tribunal Administratif dans le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales.

LES PARTIES, préalablement à l'avenant faisant l'objet des présentes, ont exposé ce qui suit :

EXPOSE

Le présent avenant fait 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.

- Un premier avenant à ladite promesse reçue en la forme authentique par le Notaire soussigné avec la participation de Maître Ludovic BARTHELET, Notaire participant aux présentes, en date du 22 décembre 2022 venant aménager/prolonger certains des délais originaires arrêtés, s'agissant plus particulièrement :
 - 1.- des délais de réalisation de l'ensemble des conditions suspensives et la condition essentielle et déterminante stipulés lors de l'avant contrat du 5 septembre 2022, portés, sauf l'effet des cas de prorogations, au plus tard, le quinze janvier deux mille vingt-quatre (15/01/2024).
 2. Délai de régularisation de l'acte définitif porté au plus tard au 29 février 2024.
- Une lettre avenant à la dite promesse valant avenant N°2 régularisée le 12 janvier 2024 sous seing privé entre les parties, et venant prolonger certains des délais originaires arrêtés, s'agissant plus particulièrement :
 - 1.- des délais de réalisation de l'ensemble des conditions suspensives et la condition essentielle et déterminante stipulés lors de l'avant contrat du 5 septembre 2022, portés, sauf l'effet des cas de prorogations, au plus tard, le trente-et-un mars deux mille vingt-quatre (31/03/2024).
 2. Délai de régularisation de l'acte définitif porté au plus tard au 15 mai 2024.
- Diverses réunions aux travers de comités de pilotage et comités techniques.

Le présent avenant s'inscrit donc dans le cadre des rapports définis entre le VENDEUR dénommé aux présentes, et l'aménageur d'autre part, soit L'ACQUEREUR par la promesse précitée du 5 septembre 2022 qu'il vient consolider tout en apportant des précisions complémentaires et/ou aménagements particuliers en rapport avec les accords qui résultent des réunions tenues depuis lors, le tout dans le respect de l'esprit du contrat de concession d'aménagement et son avenant N°1 au TCA préalablement cités.

AJUSTEMENT DE LA DATE DE DESAFFECTATION / JOUISSANCE :

Cession d'un bien dépendant du domaine public routier et cession sous condition de déclassement.

1.-La promesse précitée du 5 septembre 2022 rappelle que le bien sur lequel elle porte dépend du domaine public routier et qu'elle se trouve être placée par conséquent sous le régime spécifique des dispositions de l'article L 3112-4 du Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P) ayant permis sa signature sans désaffectation ni déclassement préalable.

Ainsi justifié par les nécessités de maintenir l'assiette du bien cédé à usage de parking, la désaffectation permettant le déclassement a été initialement différée au 15 avril 2023 – date reprise au sein de la promesse du 5 septembre 2022.

Cependant, suite aux différentes réunions COMITE PILOTAGE – COMITE TECHNIQUE, et lettre avenant du 12 janvier 2024 précitée, les parties se sont expressément entendues sur le report de cette date du 15 avril 2023 - les nécessités du service public commandant à ce que l'usage direct du public soit maintenu au-delà de cette date sans pour autant nécessiter par ailleurs le maintien permanent du bien dans le domaine public.

Par les présentes, les parties entendent préciser leur accord quant à la nouvelle date à laquelle le constat de la désaffectation en question devra intervenir.

2.-Ce report venant repousser la date de délivrance du bien, il y a lieu de vérifier de la pertinence de la rédaction de la clause de jouissance initialement arrêtée selon les termes suivants :

JOUISSANCE

Il en aura la jouissance à compter du jour de la réitération des présentes par acte authentique, par la prise de possession réelle et effective, le VENDEUR s'obligeant à rendre pour

cette date le BIEN libre de toute location ou occupation, et à le débarrasser de tous encombrants s'il y a lieu.

A toute fin utile il est ici précisé que bien que cédé en totalité, partie de l'assiette du bien objet des présentes est dévolue temporairement – soit au plus tard jusqu'à fin 2024 – à la mise en place d'une base vie et espace de stockage en lien avec les travaux de réalisation du tramway en cours devant relier le territoire de la Communauté de Commune du Genevois à Genève.

En conséquence, les parties acceptent d'ores et déjà le principe d'établir concomitamment ou en suite de la réitération authentique des présentes une convention d'occupation précaire au bénéfice du VENDEUR ou de toute personne en charge de l'exploitation/la réalisation du futur tramway, et dont les conditions et caractéristiques seront arrêtées directement entre elles.

Cette convention d'occupation temporaire au bénéfice de la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU GENEVOIS ou de toute personne en charge de l'exploitation / la réalisation du futur tramway devra mentionner une clause sur l'état de restitution du site occupé et prévoir le fait que l'état du site soit libre de toute occupation, et également que son état de pollution ne soit pas dégradé par rapport aux diagnostics pollution ANTEA - Étude historique et investigations annexés aux présentes.

Par les présentes, les parties entendent apporter toute précision utile sur le sort de cette clause.

DESIGNATION DU BIEN

La désignation telle que figurée dans la promesse du 5 septembre 2022 se trouve être la suivante :

DESIGNATION DES BIENS

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

Soit une superficie d'environ 10 464 m² 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 94l et 94n

Au plan de division (projet) établi par le Cabinet CARRIER, Géomètres Experts à LA ROCHE-SUR-FORON (74800) 170 avenue Jean Morin, le 1 novembre 2023, portant la référence 20204051_DMPC_Perly_V07, 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
Contenance Totale :			1ha 24a 75ca		

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 dont les parcelles ainsi figurées restent 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).

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 de modifications en question.

Les parties conviennent expressément à ce titre que les limites intérieures seront affinées par les opérateurs pour l'Étude 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 ».

En raison des divisions et ajustements intervenus depuis, cette désignation sera mise à jour au terme des présentes.

CONDITIONS PARTICULIERES

Aux termes de la promesse du 5 septembre 2022, la cession se trouvait être suspendue à la réalisation de différentes conditions, dont notamment :

1.-DIVISION D'IMMEUBLE AVEC DECLARATION PREALABLE

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 objet des présentes.

Cette division entre dans les prévisions de l'article L 442-1 du Code de l'urbanisme relatif à la définition des lotissement, 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 non rétroactive de l'obtention par LE VENDEUR de l'autorité compétente, à sa diligence mais aux frais exclusifs de l'ACQUEREUR, d'un arrêté de non opposition à une déclaration préalable et ainsi qu'il sera ci-après plus amplement développé au paragraphe CONDITIONS SUSPENSIVES.

Il est ici précisé :

- Qu'il a été déposé à la date du 23 septembre 2022 par l'autorité concédante en la personne du VENDEUR désigné aux présentes, un dossier de déclaration préalable sollicitant la division en vue de construire de la parcelle cadastrée sur le territoire de la Commune de SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS (Haute-Savoie), sous la section AL numéro 94 – demande référencée sous le numéro DP 074 243 22 A0092 ;
- Que la demande en question a été suivie de la délivrance d'un arrêté de non opposition à déclaration préalable délivré par la Mairie de SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS (Haute-Savoie), à la date du 20 octobre 2022 ;
- Que l'arrêté en question a été régulièrement affiché ainsi déclaré et tel qu'il résulte :
 - D'un rapport de constatation d'affichage établi par les Agents de la Police Judiciaire, rapport en date du 23 novembre 2022 ;
- Que l'arrêté en question est devenu définitif en l'absence de recours et/ou de retrait, et ainsi qu'il résulte, savoir :
 - D'une attestation de non recours délivrée par la Tribunal Administratif de Grenoble à la date du 6 février 2024 ;
 - D'une attestation de non recours délivrée par la Mairie de SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS à la date du ++++

Il y a donc lieu de considérer ladite condition comme étant pleinement accomplie à ce jour.

2.- CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DU PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION

L'avant-contrat a été conclu sous la condition suspensive initiale suivante :

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 m²

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 ledit 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.

Les Parties conviennent expressément de ce qui suit :

-Si le permis de construire valant division a été obtenu, mais que le délai légal de purge des recours ou décisions de retrait n'a pas été clos avant la date de réalisation des conditions suspensives, la date de réalisation des conditions suspensives sera, de plein droit, prorogée du délai nécessaire à permettre la purge des délais de recours ou délai de retrait applicable ;

-Si le permis de construire valant division venait à faire l'objet d'un ou plusieurs recours ou s'il faisait l'objet d'une décision de retrait, le délai ci-dessus serait de plein droit prorogé d'une période de six (6) mois afin d'examiner les causes dudit (desdits) recours ou retrait(s), contre le permis de construire obtenu.

À l'issue dudit délai de prorogation et à défaut d'avoir pu obtenir un accord de désistement de la part des auteurs du ou des recours ou de la décision de retrait, les Parties se concerteront pour envisager la situation et les suites à donner aux présentes.

Passé un délai de trente (30) jours calendaires sans que les Parties soient parvenues à un accord (ou qu'il puisse être constaté la réalisation de la présente condition suspensive au terme dudit délai de trente (30) jours calendaire, les présentes seront caduques, sans indemnité de part, ni d'autre.

En cas de prorogation de la date de réalisation des conditions suspensives, la date de signature de l'acte authentique de vente réitérant sera prorogée d'autant.

Si ce permis était refusé, ou faisait l'objet d'un sursis à statuer, ou n'était pas délivré de façon conforme à la demande, la présente condition suspensive serait réputée ne pas être réalisée ; il en serait de même si le permis faisait l'objet d'une procédure en annulation ou en retrait dans les délais de recours.

Le pétitionnaire du permis restera personnellement responsable de toutes les taxes fiscales ou parafiscales qui pourraient être rendues exigibles du seul fait de la délivrance de ce permis que la vente se réalise ou non.

La présente condition étant stipulée au bénéfice exclusif de l'ACQUEREUR, ce dernier pourra y renoncer si bon lui semble.

Selon avenant précité du 22 décembre 2022, ont été apportées les modifications suivantes :

Les parties conviennent d'allonger le délai nécessaire au dépôt du permis de construire valant division de TROIS (3) mois, de sorte que, les nouveaux délais applicables en lieu et place des délais initiaux seront les suivants :

1.- dépôt de la demande de permis de construire au plus tard le 30 avril 2023.

[...]

Il est ici précisé :

- Que l'avenant N°1 au TCA prévoyait une surface de plancher de 16 078 m² ;
- Qu'il a été déposé auprès de la mairie de SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS - qui en a accusé réception à la date du 31 mars 2023 - par les OPERATEURS (aux personnes de SLC PITANCE / SCCV PERLY B1 / HAUTE-SAVOIE HABITAT), un dossier de permis de construire portant sur la construction du Macro lot de Perly et plus

- précisément emportant demande de construction d'un ensemble de 209 logements répartis sur 5 bâtiments pour une surface de plancher de 16 073 m² - demande de permis référencée sous le numéro PC 074 43 23 A 0011
- Que la demande en question a été suivie, savoir :
 - D'une demande de pièces complémentaires émanant des services instructeurs de la mairie de SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS (Haute-Savoie), à la date du 27 avril 2023 ;
 - De la transmission de pièces complémentaires en date des 13 juillet, 28 juillet et 2 novembre 2023, emportant modification du projet initial en un ensemble de 205 logements répartis sur 5 bâtiments avec une surface de plancher de 15 748 m²
 - Que par arrêté du 9 novembre 2023, la mairie de SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS a délivré un arrêté emportant refus de délivrance de permis pour les travaux demandés ;
 - Qu'il existe à ce jour un recours gracieux pendant devant la mairie de SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS à l'encontre de la décision de refus précitée et ainsi qu'il résulte d'un courrier émanant du Cabinet LEGACITE en date du 27 décembre 2023 et réceptionné en Mairie le 2 janvier 2024;
 - Qu'il a été redéposé auprès de la mairie de SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS qui en a accusé réception à la date du 1 février 2024 - par les OPERATEURS (aux personnes de SLC PITANCE / SCCV PERLY B1 / HAUTE-SAVOIE HABITAT), un nouveau dossier de permis de construire portant sur la construction du Macrolot de Perly et plus précisément emportant demande de construction d'un ensemble de 204 logements répartis sur 5 bâtiments pour une surface de plancher de 15 735 m² - demande de permis référencée sous le numéro PC07424324A0002.

En conséquence, les parties décident de revoir et d'arrêter les nouvelles caractéristiques de cette condition selon les modalités ci-après convenues.

CESSION PAR L'AMENAGEUR

Il est rappelé que l'ACQUEREUR entend céder les Biens objets des présentes dès qu'il en sera devenu propriétaire au profit d'opérateurs immobiliers (ci-nommés aux présentes « les Opérateurs ») à l'effet que ceux-ci y réalisent, 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 avec une constructibilité cible initiale de 16 078 m², ramenée à 16 072 m² dans la fiche de lot, dans le respect des dispositions du Plan Local d'Urbanisme applicable sur la Commune de SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS et du cahier des charges en vue de la cession d'une charge foncière, notamment concernant les ambitions bas carbone constituant la spécificité du projet et les attendus de charges foncières – programme de construction qui devra être autorisé selon permis de construire valant division dont il est fait plus ample description ci-après.

Les parties entendent rappeler, préciser, compléter les conditions telles qu'elles ressortent du TCA.

Ceci étant précisé, il est passé à l'avenant objet des présentes :

AVENANT

Les parties conviennent tout particulièrement, savoir :

I. DESIGNATION DU BIEN

S'agissant de la désignation du bien telle qu'elle figure dans la promesse du 5 septembre 2022, compte tenu des divisions et ajustements intervenus depuis, les parties reconnaissent que leurs engagements portent désormais sur le BIEN immobilier selon sa désignation ci-après arrêtée savoir :

Sur la Commune de SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS (74160), "Sur Paisy",

Soit une superficie d'environ 10 464 m² à prendre dans un terrain à usage actuel de parking telle que matérialisée :

- sous teinte saumon 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 94l et 94n

Au plan de division établi par le Cabinet CARRIER, Géomètres Experts à LA ROCHE-SUR-FORON (74800) 170 avenue Jean Morin, le 01 novembre 2023, portant la référence 20204051_DMPC_Perly_V07, 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
Contenance Totale :			1ha 24a 75ca		

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 de l'assiette figurée sous HACHURES BLEUES dont les parcelles ainsi figurées (94a et 94b) restent 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).

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 de l'Etat Descriptif de Division.

II. REPORT DE LA DATE DE CONSTATATION DE LA DESAFFECTATION EFFECTIVE

Les parties, préalablement à la date du 15 avril 2023, se sont entendues sur le fait que les nécessités de maintien du service public commandaient à ce que la date initialement retenue concernant la désaffectation effective du bien – soit le 15 avril 2023 – soit reportée et ainsi qu'il résulte notamment :

Du compte rendu suite au comité de pilotage numéro 22 en date du 21 février 2023

Du compte rendu suite à comité de pilotage numéro 23 transformé en comité technique en date du 21 mars 2023

De la lettre avenant du 12 janvier 2024

Fort de ce constat, les parties entendent user des présentes afin :

D'entériner le principe de report du constat de la désaffectation effective du Bien **au 15 octobre 2024** au plus tard conformément aux prévisions de la délibération du +++++

Précision étant ici faite que le Conseil Municipal a, suivant délibération précitée, donné tous pouvoirs à son représentant afin qu'il puisse adapter la date en question en la repoussant si nécessaire, dès lors notamment que les nécessités du service public le commanderaient et ce, par simple lettre avenant sous seing privé directement signée par les représentants des parties aux présentes.

Il est toutefois rappelé, que la réitération des présentes est suspendue, savoir :

- au constat de la désaffectation effective prononcé préalablement à la signature de l'acte définitif *par l'autorité compétente*, conformément aux dispositions de l'article L 3112-4 du CG3P, *soit par le Conseil Municipal*.
- Au prononcé du déclassement du domaine public du BIEN désigné aux présentes, le tout au résultat d'un constat d'huissier attestant de la désaffectation effective du Bien,

- la délibération ainsi prise 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 accédé au caractère définitif.
- [la désaffectation effective du Bien](#) devra être assurée [jusqu'à la signature de l'acte authentique de vente réitérant les présentes.](#)

III.-IMPACT DU REPORT DU CONSTAT DE DESAFFECTATION

Les parties conviennent de substituer à la clause initiale telle que stipulée en l'exposée qui précède la clause suivante :

JOUISSANCE

Il en aura la jouissance à compter du jour de la réitération des présentes par acte authentique, par la prise de possession réelle et effective, le VENDEUR s'obligeant à rendre pour cette date le BIEN libre de toute location ou occupation, et à le débarrasser de tous encombrants s'il y a lieu.

A toute fin utile il est ici précisé que bien que cédé en totalité, partie de l'assiette du bien objet des présentes est dévolue temporairement – soit au plus tard jusqu'à fin 2024 - à la mise en place d'une base vie et espace de stockage en lien avec les travaux de réalisation du tramway en cours devant relier le territoire de la Communauté de Commune du Genevois - à Genève.

En conséquence, dans la mesure où l'acquisition interviendrait avant fin 2024, les parties acceptent d'ores et déjà le principe d'établir concomitamment ou en suite de la réitération authentique des présentes une convention d'occupation précaire au bénéfice du VENDEUR ou de toute personne en charge de l'exploitation/la réalisation du futur tramway, et dont les conditions et caractéristiques seront arrêtées directement entre elles.

Cette convention d'occupation temporaire au bénéfice de la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU GENEVOIS ou de toute personne en charge de l'exploitation / la réalisation du futur tramway devra mentionner une clause sur l'état de restitution du site occupé et prévoir le fait que l'état du site soit libre de toute occupation, et également que son état de pollution ne soit pas dégradé par rapport aux diagnostics pollution ANTEA - Étude historique et investigations annexés aux présentes.

IV. CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DE PCVD

Les parties décident de substituer aux conditions ci-dessus rappelées en l'exposé qui précède, les conditions et modalités suivantes :

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 le 1^{er} juin 2024 d'un permis de construire valant division exprès autorisant la réalisation de :

- Nature : Logements libres, abordables en BRS et sociaux

*- surface de plancher **minimale** : 15 735 m² dont :*

Surface de plancher minimale affectée aux logements BRS de : 1506 m²

Surface de plancher minimale affectée aux logements locatifs sociaux de : 3203 m²

Surface de plancher minimale affectée aux logements sociaux en démembrement de : 803 m²

*et respectant les prescriptions contenues dans le document d'urbanisme **modifié** applicable sur la Commune de SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS (Haute-Savoie).*

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 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.

Les Parties conviennent expressément de ce qui suit :

-Si le permis de construire valant division a été obtenu, mais que le délai légal de purge des recours ou décisions de retrait n'a pas été clos avant la date de réalisation des conditions suspensives, la date de réalisation des conditions suspensives sera, de plein droit, prorogée du délai nécessaire à permettre la purge des délais de recours ou délai de retrait applicable ;

-Si le permis de construire valant division venait à faire l'objet d'un ou plusieurs recours ou s'il faisait l'objet d'une décision de retrait, le délai ci-dessus serait de plein droit prorogé d'une période de six (6) mois afin d'examiner les causes dudit (desdits) recours ou retrait(s), contre le permis de construire obtenu.

À l'issue dudit délai de prorogation et à défaut d'avoir pu obtenir un accord de désistement de la part des auteurs du ou des recours ou de la décision de retrait, les Parties se concerteront pour envisager la situation et les suites à donner aux présentes.

Passé un délai de trente (30) jours calendaires sans que les Parties soient parvenues à un accord (ou qu'il puisse être constaté la réalisation de la présente condition suspensive au terme dudit délai de trente (30) jours calendaire, les présentes seront caduques, sans indemnité de part, ni d'autre.

En cas de prorogation de la date de réalisation des conditions suspensives, la date de signature de l'acte authentique de vente réitérant sera prorogée d'autant.

Si ce permis était refusé, ou faisait l'objet d'un sursis à statuer, ou n'était pas délivré de façon conforme à la demande, la présente condition suspensive serait réputée ne pas être réalisée ; il en serait de même si le permis faisait l'objet d'une procédure en annulation ou en retrait dans les délais de recours.

Le pétitionnaire du permis restera personnellement responsable de toutes les taxes fiscales ou parafiscales qui pourraient être rendues exigibles du seul fait de la délivrance de ce permis que la vente se réalise ou non.

V. RAPPEL / PRÉCISION / COMPLÉMENT EN LIEN AVEC LES CONDITIONS DU TRAITE DE CONCESSION D'AMÉNAGEMENT AUQUEL LES PRÉSENTES SE TROUVENT SUBORDONNÉES

Tant la promesse d'origine que ses avenants, ont lieu sous les charges et conditions tant générales que spéciales ou particulières insérées au sein du traité de concession d'aménagement et son avenant et précisées lors de chaque cession, bail accordant des droits à construire ou concession d'usage de terrain par un cahier des charges de cession de terrain.

Ladite promesse et ses avenants s'inscrivent ainsi en suite directe de ces documents auxquels ils se trouvent être subordonnés.

Ladite promesse et ses avenants se doivent donc de respecter tant la lettre que l'économie et les objectifs découlant du TCA et déclinés à chaque cession de charges foncières par un cahier des charges de cession de terrain, qu'il s'agisse :

- Des objectifs sociaux,
- Des objectifs environnementaux.
- Des objectifs économiques,

1.- S'AGISSANT DES OBJECTIFS SOCIAUX

Les parties entendent notamment que soit insérée dans l'acte définitif de vente, à titre de condition essentielle, la clause suivante relative aux engagements à transmettre obligatoirement aux opérateurs concernant la réalisation de logements sous le régime du Bail Réel Solidaire (BRS), savoir :

Réalisation des logements en bail réel et solidaire (BRS)

À titre de condition essentielle et déterminante du consentement des PARTIES aux présentes, il est convenu ce qui suit :

L'AMENAGEUR s'engage à imposer aux opérateurs, dans le cadre des cession à leur consentir, l'obligation de réaliser au minimum 1506 m² de surface de plancher (SDP) (surface de plancher cumulée entre tous les opérateurs) à destination d'habitation sous le régime des Baux Réel et Solidaire (BRS) avec pour Office Foncier Solidaire (OFS) la Foncière 74.

Le BÉNÉFICIAIRE devra s'engager à vendre les droits réels immobiliers attachés aux logements BRS à un prix de vente compris entre TROIS MILLE EUROS (3 000,00 EUR) TTC et TROIS MILLE CENT EUROS (3 100,00 EUR) TTC / m² de surface habitable, une place de stationnement compris.

La redevance mensuelle due par les acquéreurs des droits réels immobiliers aux termes de leurs baux réels solidaires sera au maximum de UN EURO (1,00) par m² de surface habitable.

Les opérateurs devront s'engager à signer avec la Foncière 74, un bail réel solidaire «opérateur» avec le versement d'une redevance de 50,00 € HT / m² de surface de plancher.

Ils s'engageront par ailleurs à lui céder le foncier dédié au BRS au prix de QUATRE CENTS EUROS (400,00 EUR) € / m² de surface de plancher.

Aux termes du bail réel solidaire «opérateur», l'opérateur prendra l'engagement de construire des logements et de vendre les droits réels immobiliers attachés à ces logements à des bénéficiaires agréés par l'OFS et répondant aux dispositions de l'article R.255-1 du Code de la construction et de l'habitation relatives aux conditions de ressources et de prix de cession.

Etant précisé que les conditions financières décrites ci-dessus peuvent être amenées à évoluer, sous réserve d'un accord exprès des Collectivités validé lors d'un comité de pilotage par les parties.

Les constructions et améliorations réalisées par le preneur demeureront sa propriété en cours de bail et deviendront la propriété de l'OFS en fin de bail.

Lors de la vente des droits immobiliers, un nouveau bail réel solidaire sera alors conclu entre l'OFS et les acquéreurs desdits droits immobiliers et les droits seront alors automatiquement retirés du bail initial conclu entre l'OFS et le BÉNÉFICIAIRE.

Le prix de vente des droits réels immobiliers permettant la jouissance du bien sera limité à la valeur initiale actualisée selon des modalités définies par décret en Conseil d'Etat.

2.- S'AGISSANT DES OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX

Les parties entendent notamment que soit insérée dans l'acte définitif de vente, à titre de condition essentielle, la clause suivante relative aux engagements à transmettre obligatoirement aux opérateurs concernant le respect des normes environnementales à tenir, savoir :

Obtention de certifications environnementales

Afin de garantir l'ambition bas carbone des constructions, L'AMENAGEUR s'engage à imposer aux opérateurs, a minima, le label et les performances énergétiques suivantes :

- Labellisation BBCA = a minima le niveau standard

Dans l'hypothèse où les opérateurs, compte tenu de l'évolution du référentiel du label BBCA Bâtiment (référentiel V4.1 en vigueur depuis le 31 mars 2023), auraient des difficultés pour atteindre le label convenu, ces derniers pourront proposer à l'AMENAGEUR et aux autorités concédantes l'obtention d'un autre label permettant de valoriser les ambitions bas carbone et biosourcés du Programme de Construction. Cette proposition devra être argumentée par un rapport technique détaillée de seuils BBCA et difficultés rencontrées, ainsi qu'un argumentaire sur le label équivalent proposé et le niveau atteint. L'AMENAGEUR et les autorités concédantes seront décisionnaires de l'accord de substitution de label.

Dans l'hypothèse où les opérateurs seraient dans l'impossibilité de justifier de l'obtention d'un label tel que convenu ci-dessus, préalablement et expressément agréé par les autorités concédantes ils seront alors redevable de plein droit d'une pénalité forfaitaire et irréductible égale à un minimum de TRENTE EUROS HORS TAXE (30,00 EUR HT) par mètre carré de surface de plancher constructible de logements concernés par l'engagement d'obtention du label.

Par ailleurs, l'AMENAGEUR a sollicité également auprès des opérateurs un engagement d'atteindre les niveaux minimums suivants pour les indicateurs de la nouvelle réglementation

énergétique et environnementale RE2020, entrée en vigueur pour les logements depuis le 1^{er} janvier 2022 :

- $B_{bio} = B_{bio\ max\ RE2020} - 10\ \%$
- $C_{ep} = C_{ep\ max\ RE2020} - 10\ \%$
- $C_{ep, nr}$ valeur réglementaire
- $lc\ énergie = seuil\ 2028$
- $lc\ construction = seuil\ 2028$ pour les lots A, B1, C et D
- $lc\ construction = seuil\ 2025$ pour le lot B2
- DH valeur réglementaire.

Dans l'hypothèse où les opérateurs seraient dans l'impossibilité de justifier de l'obtention du label convenu, ils devront justifier via une analyse détaillée, les solutions étudiées pour l'atteindre, ainsi que le seuil finalement atteint par le projet. L'AMENAGEUR et les autorités concédantes seront décisionnaires dans l'accord d'une dérogation ponctuelle sur ces seuils RE 2020.

De la même façon, L'AMENAGEUR s'engage pour le compte des opérateurs à obtenir de leur part un engagement quant au respect a minima des règles résultant du CPAUPE ainsi que de la fiche de lot demeurés ci-annexés aux présentes, étant ici précisé que ces documents seront à appliquer sauf en cas d'évolutions contraires validées par autorisation d'urbanisme ou validées lors des comités de pilotage par les Parties.

3.- S'AGISSANT DES OBJECTIFS ECONOMIQUES – CESSION DES CHARGES FONCIERES

Le TCA fixe des objectifs d'aménagement qui se trouvent être directement impactés par les produits de cession des charges foncières, déterminés par :

- l'importance des surfaces de plancher cédées aux opérateurs,
- la programmation des surfaces de plancher cédées, chaque programme (logement libre, logement en Bail Réel Solidaire, logement locatif social ou logement locatif social en démembrement) faisant l'objet d'une modulation de la charge foncière par m² de surface de plancher.

En raison de surfaces de plancher constructibles dégagées par le nouveau PCVD, légèrement moins importantes que les surfaces ayant servi de base à la contractualisation avec les attributaires des droits à construire du macro-lot Perly, les parties se trouvent être actuellement engagées dans une négociation relative à l'évolution du montant de la cession des droits à construire du macro-lot Perly, contractualisé par les attributaires des droits à construire.

Etant dans l'impossibilité matérielle de faire aboutir lesdites négociations pour le 29 février 2024, mais s'agissant d'un élément essentiel dans l'esprit des parties et tout particulièrement dans l'esprit du VENDEUR, les parties conviennent expressément que la réitération de la promesse du 5 septembre 2022, selon les conditions actualisées aux termes des présentes, est suspendue à un accord relatif au montant de la cession des droits à construire du macro-lot Perly, devant intervenir au plus tard le 15 mai 2024 faute de quoi les présentes deviendraient caduques à première demande de l'une ou l'autre des parties.

La présente condition ne saurait toutefois être invoquée par la partie qui n'aurait pas contracté loyalement et de bonne foi.

4.- RAPPEL DES TERMES DU TCA

Article 28 du TCA :

[...]

Préalablement à toute cession, location ou concession, l'Aménageur adresse aux représentants légaux (le Maire et le Président) des Autorités Concédantes, par écrit avec accusé de réception, en vue de recueillir leur accord, les noms et qualité des attributaires éventuels et le descriptif de leurs projets (projet économique, projet architectural, prix de cession ou montant des loyers ou des ventes finales), ainsi que le projet de cahier des charges de cession de terrain mentionné à Article 29.

Cet accord est donné par écrit, par les représentants légaux des Autorités Concédantes ou leur(s) représentant(s), et adressé en lettre recommandée avec accusé de réception. Il est réputé acquis en l'absence de réponse dans un délai de deux (2) mois.

Pour les lots compris dans l'îlot PEM, un ou plusieurs concours d'architectes seront organisés par Bouygues Immobilier ou la société qu'elle se substituerait suivant des conditions fixées par l'Aménageur en lien avec les Autorités concédantes qui auront voix délibératives majoritaires dans les jurys.

Pour les autres lots, une mise en concurrence d'architectes sera organisée conformément à l'annexe 5.

Les Autorités Concédantes sont favorables à la cession d'un lot directement à un bailleur social, pour la réalisation d'un programme social en maîtrise d'ouvrage directe. Dans ce cas, la valeur de cession sera établie dans le cadre des dispositions du Programme Local de l'Habitat (PLH).

Dans le cas d'un refus motivé du Maire ou du Président : Si ce refus est lié aux prix de cession de terrain ou au montant des loyers ou des ventes finales qui contreviennent largement (différence de plus de 15% en plus ou en moins) aux engagements pris par l'Aménageur dans le présent traité (Annexe 10), les parties conviennent de se réunir, dans les dix (10) jours calendaires suivant la réception par l'Aménageur du refus des représentants légaux des Autorités Concédantes, pour discuter des raisons du décalage entre ces prix. Le Maire ou le Président peuvent, à la suite de cette rencontre, décider de maintenir leur refus qui est alors réputé ferme, sans que cette décision soit de nature à modifier les participations publiques et l'équilibre du traité.

Si ce refus est lié au projet architectural, les parties conviennent de se réunir, dans les dix (10) jours suivant la réception par l'Aménageur du refus du Maire ou du Président, pour discuter du projet afin de trouver une solution convenant aux deux parties. Dans le cas où le projet présenté par l'Aménageur ne respecterait pas les engagements pris en matière de démarche environnementale et architecturale en annexe 5, le Maire ou le Président peuvent, à la suite de cette rencontre, décider de maintenir leur refus qui est alors réputé ferme, sans que cette décision soit de nature à modifier les participations publiques et l'équilibre du traité.

Pour tout autre motif de refus, et dans le cas où le projet correspond aux engagements de l'Aménageur en termes de schéma, de programme et de démarche environnementale et architecturale (Annexe 2 et Annexe 5) et respecte les règles d'urbanisme, les parties conviennent de se réunir, dans les dix (10) jours calendaires suivant la réception par l'Aménageur du refus du Maire ou du Président, pour discuter du projet afin de trouver une solution convenant aux deux parties. Les parties pourront s'entendre sur une modification du programme, validée, le cas échéant, par un avenant garantissant à l'Aménageur l'équilibre du traité.

Préalablement à toute cession, les Autorités Concédantes pourront demander par écrit à l'Aménageur la transmission des pièces nécessaires aux actes de vente. Ces pièces devront être fournies par l'Aménageur dans un délai de trois (3) mois à compter de la réception du courrier.

VI. DELAI DE REITERATION DE L'ACTE AUTHENTIQUE DEFINITIF

Eu égard aux précisions ci-avant, les parties conviennent d'adapter le délai de régularisation de l'acte définitif, savoir :

REGULARISATION DE L'ACTE : l'acte définitif devra être régularisé au plus tard dans les 30 jours suivant la réalisation de la dernière des conditions suspensives et de la condition essentielle et déterminante sans que cette date ne puisse intervenir au plus tard après le **28 février 2025**.

Les autres conditions prévues audit compromis demeurent inchangées.

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.

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 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 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 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 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 : notafrotiere@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.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure ou siège respectif, à l'exception de la faculté de rétractation de L'ACQUEREUR

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.

PROJET