



Andrier  
Barralier  
Moyne-Picard  
notaires associés

22718006 NA/ATI/

**PROMESSE DE VENTE**  
Par la Commune d'AMBILLY  
Au profit de LA FONCIERE DE HAUTE-SAVOIE

L'AN DEUX MILLE VINGT,

Le

A ANNEMASSE (Haute-Savoie), 2 place du Clos Fleury, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Nathalie ANDRIER, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle "ANDRIER, BARRALIER, MOYNE-PICARD", titulaire d'un Office Notarial à ANNEMASSE, 2, place du Clos Fleury,

A RECU le présent acte contenant PROMESSE DE VENTE à la requête de :

**PROMETTANT**

La **COMMUNE D'AMBILLY**, Autre collectivité territoriale, personne morale de droit public, dont l'adresse est à AMBILLY CEDEX (74111), Département de la Haute-Savoie BP 722, identifiée au SIREN sous le numéro 217 400 084.

**BENEFICIAIRE**

Le Groupement d'intérêt public dénommé **LA FONCIERE DE HAUTE-SAVOIE**, dont le siège est à ALLONZIER-LA-CAILLE (74350), 1510 route de l'Army, identifiée au SIREN sous le numéro 130 026 008 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'ANNECY.

**QUOTITES ACQUISES**

Le Groupement d'intérêt public dénommé LA FONCIERE DE HAUTE-SAVOIE acquiert la pleine propriété.

**DECLARATIONS DES PARTIES**

Les parties attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, et le **BENEFICIAIRE** déclare notamment :

- Qu'il n'est pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises,
- Qu'il n'est concerné par aucune demande en nullité ou dissolution,
- Que les éléments énoncés ci-dessus les concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts.

### **PRESENCE – REPRESENTATION**

- La **COMMUNE D'AMBILLY** est représentée par Monsieur Guillaume **MATHELIER**, Maire de ladite Commune selon un procès-verbal d'élection en date du **XXXX** visée par la sous-préfecture de SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS (Haute-Savoie) le **XXXXX**[AT1]

Et suivant délibération du Conseil Municipal en date du **XXXX** transmise en sous-préfecture de SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS (74160) **XXXX** et affichée le même jour.

Une copie de ces délibérations est demeurée annexée aux présentes.

- Le Groupement d'intérêt public, dénommé **LA FONCIERE DE HAUTE-SAVOIE** est représentée à l'acte par Monsieur Philippe **VANSTEENKISTE** son Directeur nommé par une délibération 2019-02 du Conseil d'Administration de La Foncière 74 en date du 14 juin 2019.

**LESQUELS, préalablement à leurs conventions, ont exposé ce qui suit :**

### **EXPOSE**

Aux termes d'un acte reçu par Maître Nathalie ANDRIER, notaire à ANNEMASSE, le 06 novembre 2018, dont une copie a été publiée au service de la publicité foncière d'ANNECY, le 23 novembre 2018, volume 2018P, numéro 19352, la commune **d'AMBILLY** a donné à bail emphytéotique à la société dénommée **LE MONT BLANC**, Société Anonyme au capital de 52.000,00 €, dont le siège est à ANNECY (74000), 9 Rue André Fumex BP 263 - Immeuble "Les Cimes", identifiée au SIREN sous le numéro 310764816 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'ANNECY, les biens et droits immobiliers objets des présentes.

Initialement, la société dénommée **LE MONT BLANC** avait pour projet que le bail emphytéotique porte sur 24 logements destinés à du locatif social répartis sur deux bâtiments de douze logements chacun, avec un sous-sol commun.

Ce projet a fait l'objet d'un permis de construire délivré par la commune d'AMBILLY le 10 juillet 2017, demeuré ci-annexé.

La commune **d'AMBILLY** et la société dénommée **LE MONT BLANC** souhaitent modifier ce projet immobilier initial afin que l'un des deux bâtiments soit en accession aidée à la propriété via le dispositif de « bail réel solidaire », figurant aux articles L 255-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Ce nouveau projet a fait l'objet d'un permis de construire modificatif délivré par la commune le 24 février 2020, dont une copie est annexée aux présentes.

Suivant une promesse d'avenant au bail emphytéotique en date de ce jour, la commune d'AMBILLY s'est engagée à retirer de l'assise du bail les parcelles objets des présentes.

Conformément à l'article L255-1 du Code de la construction et de l'habitation, la mise en place du dispositif de bail réel solidaire nécessite qu'un organisme foncier solidaire soit propriétaire de l'assise foncière donnée à bail, d'où la promesse de vente objet des présentes.

En conséquence, il est ici précisé que la réitération des présentes est soumise à la réalisation des conditions suivantes :

- 1- Réitération de la promesse d'avenant au bail emphytéotique susvisé, entre la commune d'AMBILLY et la société dénommée LE MONT BLANC.
- 2- Réitération de la promesse de bail réel solidaire entre l'ACQUEREUR aux présentes et la société dénommée LE MONT BLANC.
- 3- La pré-commercialisation de la moitié des 12 logements en accession sociale.

Ces conditions suspensives seront plus amplement détaillées ci-après.

### DELIBERATION MUNICIPALE

Le représentant de la commune est spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération motivée de son Conseil Municipal [AT12] en date du [ ] visée transmise à la sous-préfecture de SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS (Haute-Savoie) le [ ], dont une ampliation est annexée.

La délibération a été prise après avis de la direction de l'immobilier de l'Etat en date du [ ] dont une ampliation est annexée, la commune ayant une population dépassant les deux mille habitants, conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article L 2241-1 du Code général des collectivités territoriales.

Il déclare :

- que la délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,
- que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales s'est écoulé sans qu'il y ait eu notification d'un recours devant le Tribunal administratif pour acte contraire à la légalité.

### PROMESSE DE VENTE

#### OBJET DU CONTRAT PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

Le **PROMETTANT** confère au **BENEFICIAIRE** la faculté d'acquérir, si bon lui semble, le **BIEN** ci-dessous identifié.

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

#### TERMINOLOGIE

Pour la compréhension de certains termes aux présentes, il est préalablement expliqué ce qui suit :

- Le "**PROMETTANT**" et le "**BENEFICIAIRE**" désigneront respectivement le ou les promettants et le ou les bénéficiaires, qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations respectivement mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois,
- Le "**BIEN**" désignera l'immeuble objet de la présente promesse de vente.

### IDENTIFICATION DU BIEN

#### DESIGNATION

A AMBILLY (HAUTE-SAVOIE) 74100 58 Rue du Jura,  
Un terrain

Section	N°	Lieudit	Surface
AD	500	19 RUE DES JARDINS	00 ha 08 a 99 ca
AD	502	15 RUE LOUIS ARMAND	00 ha 00 a 24 ca
AD	505	17 RUE LOUIS ARMAND	00 ha 00 a 37 ca
AD	507	58 RUE DU JURA	00 ha 00 a 54 ca

Total surface : 00 ha 10 a 14 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Un extrait de plan cadastral est annexé.

### **Division cadastrale**

Il est ici précisé que les parcelles vendues ont fait l'objet de la division suivante :

1/ La parcelle originellement cadastrée section AD numéro 209 pour une contenance de 00ha 08ca 58ca doit faire l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division son issues les parcelles suivantes :

- La parcelle section AD 500 pour une contenance de 00ha 08a 99ca.
- La parcelle section AD 501 pour une contenance de 00ha 00a 10ca.

2/ La parcelle originellement cadastrée section AD numéro 282 pour une contenance de 00ha 00ca 34ca doit faire l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division son issues les parcelles suivantes :

- La parcelle section AD 502 pour une contenance de 00ha 00a 24ca.
- La parcelle section AD 503 pour une contenance de 00ha 00a 10ca.

3/ La parcelle originellement cadastrée section AD numéro 402 pour une contenance de 00ha 03ca 61ca doit faire l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division son issues les parcelles suivantes :

- La parcelle section AD 504 pour une contenance de 00ha 00a 37ca.
- La parcelle section AD 505 pour une contenance de 00ha 03a 28ca.

4/ La parcelle originellement cadastrée section AD numéro 404 pour une contenance de 00ha 05ca 51ca doit faire l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division son issues les parcelles suivantes :

- La parcelle section AD 506 pour une contenance de 00ha 00a 54ca.
- La parcelle section AD 507 pour une contenance de 00ha 04a 89ca.

5/ La parcelle originellement cadastrée section AD numéro 401 pour une contenance de 00ha 00ca 94ca doit faire l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division son issues les parcelles suivantes :

- La parcelle section AD 508 pour une contenance de 00ha 00a 88ca.

6/ La parcelle originellement cadastrée section AD numéro 403 pour une contenance de 00ha 00ca 74ca doit faire l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division son issues les parcelles suivantes :

- La parcelle section AD 509 pour une contenance de 00ha 00a 75ca.

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par Monsieur Nicolas CORNIER du cabinet CARRIER géomètre expert à LA-ROCHE-SUR-FORON (74800), le 16 octobre 2020, sous le numéro 754Z.

Ce document d'arpentage ainsi que le plan de division et de bornage sont annexés. Le notaire rédacteur de l'acte authentique requerra la publication de l'ensemble des divisions parcellaires relatées sur l'extrait de plan, y compris celles éventuellement non visées par l'opération immobilière objet des présentes, auprès du service de la publicité foncière compétent, simultanément à la réitération de l'avenant au bail emphytéotique susvisé.

### **USAGE DU BIEN**

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est actuellement sans usage particulier.

### **EFFET RELATIF**

En ce qui concerne la parcelle cadastrée AD 500 :

Attribution aux termes de l'état descriptif de division suivant acte reçu par Maître Xavier FAVRE notaire à ANNEMASSE le 24 novembre 1992 publié au service de la publicité foncière d'ANNECY le 7 juin 1993, volume 1993P, numéro 6410.

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître ANDRIER notaire à ANNEMASSE le 5 décembre 1969 publié au service de la publicité foncière d'ANNECY le 18 décembre 1969, volume 3849, numéro 30.

Acquisition suivant acte reçu par Maître Xavier FAVRE notaire à ANNEMASSE le 7 juillet 2008 publié au service de la publicité foncière de ANNECY le 21 juillet 2008, volume 2008P, numéro 11206.

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 20 juillet 2009 et publiée au service de la publicité foncière le 21 juillet 2009 volume 2009P numéro 9234.

Acquisition suivant acte reçu par Maître Katia GAUTHIER, notaire à ANNEMASSE le 22 février 2017 publié au service de la publicité foncière d'ANNECY, le 15 mars 2017, volume 2017P, numéro 4239.

En ce qui concerne les parcelles cadastrées AD 502 – 504 et 506 :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Eric MOYNE-PICARD notaire à ANNEMASSE le 21 décembre 2017, publié au service de la publicité foncière d'ANNECY, le 18 janvier 2018, volume 2018P, numéro 1023.

### **CONSTITUTION DE SERVITUDES**

Sous réserve de la constatation authentique de la réalisation des présentes, il est convenu entre les parties ce qui suit :

#### **SERVITUDE DE PASSAGE DE VEHICULES ET PIETONS POUR L'ACCES AU SOUS-SOL**

##### **Fonds dominant :**

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant : le bénéficiaire aux présentes : LA FONCIERE.

Désignation cadastrale : AD 500, 502, 505, 507.

##### **Fonds servant :**

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant : le promettant aux présentes : la commune d'AMBILLY.

Désignation cadastrale : AD 504, 506, 508, 509.

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, ce qui est accepté par son propriétaire, un droit de passage en tout temps et heure et avec tout véhicule pour l'accès au sous-sol. Ce droit de passage profitera aux propriétaires actuels et successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Son emprise est figurée en violet au plan ci-joint approuvé par les parties.

Il devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner.

Le propriétaire du fonds dominant entretiendra à ses frais exclusifs le passage de manière qu'il soit normalement carrossable en tout temps par un véhicule particulier. Le défaut ou le manque d'entretien le rendra responsable de tous dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et matières transportées,

dans la mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel passage.

Il est ici précisé que les frais d'entretien de cette servitude seront supportés par les propriétaires des emplacements de stationnement souterrains prévus au permis de construire.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette dudit passage.

#### **SERVITUDE DE PASSAGE POUR L'ACCES A LA PLATEFORME DE PRESENTATION DES ORDURES MENAGERES**

##### **Fonds dominant :**

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant : le promettant aux présentes : la commune d'AMBILLY.

Désignation cadastrale : AD 501, 503, 504, 506, 508, 509.

##### **Fonds servant :**

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant : le bénéficiaire aux présentes : LA FONCIERE.

Désignation cadastrale : AD 502.

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, ce qui est accepté par son propriétaire, un droit de passage en tout temps et heure à la plateforme de présentation des ordures ménagères. Ce droit de passage profitera aux propriétaires actuels et successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Son emprise est figurée en pointillé blanc sur violet au plan ci-joint approuvé par les parties.

Le propriétaire du fonds dominant entretiendra à ses frais exclusifs le passage de manière qu'il soit normalement carrossable en tout temps par un véhicule particulier. Le défaut ou le manque d'entretien le rendra responsable de tous dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et matières transportées, dans la mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel passage.

Il est ici précisé que les frais d'entretien de cette servitude seront supportés par les propriétaires des logements prévus au permis de construire.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette dudit passage.

#### **SERVITUDE DE PASSAGE PIETONS**

##### **Fonds dominant :**

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant : le promettant aux présentes : la commune d'AMBILLY.

Désignation cadastrale : AD 501, 503, 504, 506, 508, 509.

##### **Fonds servant :**

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant : le bénéficiaire aux présentes : LA FONCIERE.

Désignation cadastrale : AD 500, 502, 505, 507.

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, ce qui est accepté par son propriétaire, un droit de passage piétons en tout temps et heure. Ce droit de passage profitera aux propriétaires actuels et successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Son emprise est figurée en rayures simple et violettes au plan ci-joint approuvé par les parties.

Le propriétaire du fonds dominant entretiendra à ses frais exclusifs le passage de manière qu'il soit normalement carrossable en tout temps par un véhicule particulier. Le défaut ou le manque d'entretien le rendra responsable de tous dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et matières transportées, dans la mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel passage.

Il est ici précisé que les frais d'entretien de cette servitude seront supportés par les propriétaires des logements prévus au permis de construire.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette dudit passage.

#### **SERVITUDE DE PASSAGE PIETONS**[AT15][AC6]

##### **Fonds dominant :**

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant : le bénéficiaire aux présentes : LA FONCIERE.

Désignation cadastrale : AD 500, 502, 505, 507.

##### **Fonds servant :**

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant : le promettant aux présentes : la commune d'AMBILLY.

Désignation cadastrale : AD 501, 503, 504, 506, 508, 509.

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, ce qui est accepté par son propriétaire, un droit de passage piétons en tout temps et heure. Ce droit de passage profitera aux propriétaires actuels et successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Son emprise est figurée en rayures double violettes au plan ci-joint approuvé par les parties.

Le propriétaire du fonds dominant entretiendra à ses frais exclusifs le passage de manière qu'il soit normalement carrossable en tout temps par un véhicule particulier. Le défaut ou le manque d'entretien le rendra responsable de tous dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et matières transportées, dans la mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel passage.

Il est ici précisé que les frais d'entretien de cette servitude seront supportés par les propriétaires des logements prévus au permis de construire.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette dudit passage.

#### **SERVITUDE DE PASSAGE DE CANALISATIONS ENTERREES (AEP, FT, EDF, EU ,GAZ)**

##### **Fonds dominant :**

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant : le promettant aux présentes : la commune d'AMBILLY.

Désignation cadastrale : AD 501, 503, 504, 506, 508, 509.

##### **Fonds servant :**

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant : le bénéficiaire aux présentes : LA FONCIERE.

Désignation cadastrale : AD 500, 502, 505, 507.

Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Son emprise est figurée en trait pointillés discontinus violets au plan annexé approuvé par les parties.

Le propriétaire du fonds dominant fera exécuter les travaux nécessaires à ses frais exclusifs par les services compétents selon les règles de l'art, et remettra le fonds servant dans son état primitif dès leur achèvement.

Le propriétaire du fonds dominant assurera l'entretien de ces gaines et canalisations par les seuls services compétents à ses frais exclusifs ainsi que leur remise en état si nécessaire.

Il est ici précisé que les frais d'entretien de cette servitude seront supportés par les propriétaires des logements prévus au permis de construire.

L'utilisation de ce passage en tréfonds et les travaux tant d'installation que d'entretien ne devront pas apporter de nuisances ni de moins-values au fonds servant. A ce droit de passage en tréfonds s'accompagne également la mise en place des compteurs en surface ou enterrés.

### **DELAI**

La promesse de vente est consentie pour une durée expirant dans **les DOUZE (12) mois des présentes**.

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

### **REALISATION**

La réalisation de la promesse aura lieu :

- Soit par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la vente, accompagnée du versement par virement sur le compte du notaire chargé de recevoir l'acte authentique de vente d'une somme correspondant :
  - au prix stipulé payable comptant déduction faite de l'indemnité d'immobilisation éventuellement versée en exécution des présentes,
  - à la provision sur frais d'acte de vente et de prêt éventuel,
  - à l'éventuelle commission d'intermédiaire,
  - et de manière générale de tous comptes et proratas.
- Soit par la levée d'option faite par le **BENEFICIAIRE** à l'intérieur de ce délai, suivie de la signature de l'acte authentique de vente dans le délai visé ci-dessus. Si la levée d'option a lieu alors que des conditions suspensives sont encore pendantes, elle n'impliquera pas renonciation à celles-ci, sauf volonté contraire exprimée par le **BENEFICIAIRE**. Cette levée d'option sera effectuée par le **BENEFICIAIRE** auprès du notaire rédacteur de l'acte de vente par tous moyens et toutes formes ; elle devra être accompagnée, pour être recevable, du versement par virement sur le compte dudit notaire d'une somme correspondant :
  - au prix stipulé payable comptant déduction faite de l'indemnité d'immobilisation éventuellement versée en exécution des présentes (étant précisé que, pour la partie du prix payé au moyen d'un emprunt, il convient de justifier de la disponibilité des fonds ou d'une offre de prêt acceptée),
  - à la provision sur frais d'acte de vente et de prêt éventuel,
  - à l'éventuelle commission d'intermédiaire,
  - et de manière générale de tous comptes et proratas.

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



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

### **REDACTEUR DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE**

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par Maître Nathalie ANDRIER, notaire soussignée.

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

### **CARENCE**

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

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

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

### **En cas de levée d'option dans le délai**

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

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

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

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

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

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

### **FORCE EXECUTOIRE DE LA PROMESSE**

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

- Le **PROMETTANT** a, pour sa part, définitivement consenti à la vente et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du **BENEFICIAIRE** aux conditions des présentes. Le **PROMETTANT** ne peut plus, par suite, pendant toute la durée de la présente promesse, conférer une autre promesse à un tiers ni aucun droit réel ni charge quelconque sur le **BIEN**, consentir aucun bail, location ou prorogation de bail. Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle, si ce n'est avec le consentement du **BENEFICIAIRE**, ni détérioration au **BIEN**. Il en ira de même si la charge ou la détérioration n'était pas le fait direct du **PROMETTANT**. Le non-respect de cette obligation entraînera l'extinction des présentes si bon semble au **BENEFICIAIRE**.
- Par le présent contrat de promesse, les parties conviennent que la formation du contrat de vente est exclusivement subordonnée au consentement du **BENEFICIAIRE**, indépendamment du comportement du **PROMETTANT**.
- Toute révocation ou rétractation unilatérale de la volonté du **PROMETTANT** sera de plein droit dépourvue de tout effet sur le contrat promis du fait de l'acceptation de la présente promesse en tant que telle par le **BENEFICIAIRE**. En outre, le **PROMETTANT** ne pourra pas se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code civil en offrant de restituer le double de la somme le cas échéant versée au titre de l'indemnité d'immobilisation.
- En tant que de besoin, le **PROMETTANT** se soumet à l'exécution en nature prévue par l'article 1221 du Code civil.

### **PROPRIETE JOUISSANCE**<sup>[AC7]</sup>

Le **BENEFICIAIRE** sera propriétaire du **BIEN** objet de la promesse le jour de la constatation de la vente en la forme authentique et il en aura la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, le **BIEN** devant être impérativement, à cette même date, libre de toute location ou occupation.

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** n'a pas, avant ce jour, fait l'objet d'un congé pouvant donner lieu à l'exercice d'un droit de préemption.

### **PRIX -CONDITIONS FINANCIERES**

#### **PRIX**

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix **TROIS CENT MILLE EUROS (300.000,00 EUR)**, qui sera payable comptant le jour de la constatation authentique de la réalisation de la promesse.

### FRAIS

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

### NEGOCIATION

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

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

### INDEMNITE D'IMMOBILISATION - ABSENCE

De convention expresse arrêtée entre les parties dès avant ce jour, et contrairement aux usages les mieux établis et aux conseils donnés aux parties, il n'est et ne sera pas versé d'indemnité d'immobilisation.

### RESERVES ET CONDITIONS SUSPENSIVES

Les effets des présentes, une fois l'accord du **VENDEUR** obtenu, sont soumis à la levée des réserves et à l'accomplissement des conditions suspensives suivantes.

#### RESERVES

##### Réserve du droit de préemption

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain.

Le bénéficiaire du droit de préemption étant le **PROMETTANT**, la vente n'a pas à être notifiée.[AC8]

#### CONDITIONS SUSPENSIVES

La promesse est soumise à l'accomplissement de conditions suspensives telles qu'indiquées ci-après.

Conformément aux dispositions de l'article 1304-6 du Code civil, à partir de cet accomplissement les obligations contractées produisent leurs effets.

Toute condition suspensive est réputée accomplie, lorsque sa réalisation est empêchée par la partie qui y avait intérêt et ce aux termes du premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil.

La partie en faveur de laquelle est stipulée exclusivement une condition suspensive est libre d'y renoncer tant que celle-ci n'est pas accomplie ou n'a pas défailli. Dans ce cas, cette renonciation doit intervenir par courrier recommandé adressé au notaire qui la représente dans le délai prévu pour sa réalisation.

En toutes hypothèses, jusqu'à la réitération authentique des présentes, le **PROMETTANT** conserve l'administration, les revenus et la gestion des risques portant sur le **BIEN**.

#### Conditions suspensives de droit commun

Les présentes sont soumises à l'accomplissement des conditions suspensives de droit commun stipulées en la faveur du **BENEFICIAIRE**, qui sera seul à pouvoir s'en prévaloir.

Les titres de propriété antérieurs, les pièces d'urbanisme ou autres, ne doivent pas révéler de servitudes, de charges, ni de vices non indiqués aux présentes pouvant grever l'immeuble et en diminuer sensiblement la valeur ou le rendre impropre à la destination que le **BENEFICIAIRE** entend donner. Le **PROMETTANT** devra justifier d'une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif d'au moins trente ans.

L'état hypothécaire ne doit pas révéler de saisies ou d'inscriptions dont le solde des créances inscrites augmenté du coût des radiations à effectuer serait - supérieur au prix disponible.

### Conditions suspensives particulières

**Ainsi qu'il est exposé ci-dessus, la réalisation des présentes est soumise aux conditions suspensives concomitantes suivantes :**

**1- Réitération de la promesse d'avenant au bail emphytéotique entre la commune d'AMBILLY et la société dénommée LE MONT BLANC :**

La réalisation des présentes est soumise à la réitération de la promesse d'avenant au bail emphytéotique en date de ce jour, entre la **commune d'AMBILLY** et la société dénommée **LE MONT BLANC**.

La signature de cet avenant est indispensable à l'opération objet des présentes.

Il est convenu entre les **PARTIES** que si l'avenant n'est pas signé, les présentes seront considérées comme caduques.

**2- Réitération de la promesse de bail réel solidaire entre le groupement d'intérêt public LA FONCIERE DE HAUTE-SAVOIE et la société dénommée LE MONT BLANC :**

La réalisation des présentes est soumise à la réitération de la promesse de bail réel solidaire en date de ce jour, entre le groupement d'intérêt public **LA FONCIERE DE HAUTE-SAVOIE** et la société dénommée **LE MONT BLANC**.

La signature de ce bail est indispensable à l'opération d'accession sociale envisagée.

Il est convenu entre les **PARTIES** que si le bail réel solidaire n'est pas conclu, les présentes seront considérées comme caduques.

**3- Pré-commercialisation d'au moins SIX (6) logements par l'EMPHYTEOTE :**

L'opération d'accession sociale portera sur douze (12) logements en bail réel solidaire.

La promesse d'avenant au bail emphytéotique entre la **commune d'AMBILLY** et la société dénommée **LE MONT BLANC**, ainsi que la promesse de bail réel solidaire entre le groupement d'intérêt public **LA FONCIERE DE HAUTE-SAVOIE** et la société dénommée **LE MONT BLANC**, sont sous la condition suspensive de pré-commercialisation d'au moins SIX (6) logement en bail réel solidaire par la société dénommée **LE MONT BLANC**.

En conséquence, les présentes sont également sous la condition suspensive de pré-commercialisation d'au moins SIX (6) logement en bail réel solidaire par la société dénommée **LE MONT BLANC**.

La condition suspensive sera réalisée en cas d'obtention d'au moins SIX (6) contrats de réservation par la société **LE MONT BLANC**, au plus tard dans **les DOUZE (12) MOIS des présentes**.

L'obtention ou la non-obtention de ces contrats de réservation devra être notifiée par l'**ACQUEREUR** au **VENDEUR**.

A défaut de cette notification, le **VENDEUR** aura la faculté de mettre l'**ACQUEREUR** en demeure de lui justifier sous huitaine de la réalisation ou de la défaillance de cette condition.

Cette demande devra être faite par lettre recommandée avec avis de réception à son adresse, avec une copie en lettre simple pour le notaire.

Passé ce délai de huit jours sans que le **VENDEUR** ait apporté les justificatifs, la condition sera censée défaillie et les présentes seront donc caduques de plein droit.

#### Absence de prêt

Le **BENEFICIAIRE** déclare qu'il n'entend pas contracter d'emprunt pour le financement de l'acquisition envisagée, le financement devant être assuré en totalité par ses deniers personnels.

### CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

#### GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICION

Le **PROMETTANT** garantira le **BENEFICIAIRE** contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le **PROMETTANT** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- que la consistance du **BIEN** n'a pas été modifiée de son fait par une annexion,
- qu'il n'a pas effectué de travaux de remblaiement, et qu'à sa connaissance il n'en a jamais été effectué,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que le **BENEFICIAIRE** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger le **BENEFICIAIRE** dans tous ses droits et actions relatifs au **BIEN**.

#### GARANTIE HYPOTHECAIRE

Le **PROMETTANT** s'obligera, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions.

#### SERVITUDES

Le **BENEFICIAIRE** profitera ou supportera les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

À la connaissance du **PROMETTANT**, outre les servitudes pouvant résulter le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux et environnementale du **BIEN**, de la loi et de l'urbanisme, il n'en existe pas d'autres que celles relatées ci-après :

#### - Servitude de cour commune :

Aux termes d'un acte reçu par Maître Sandrine UVALLE, notaire à ANNEMASSE, le 19 juillet 2018 dont une copie a été publiée au service de la publicité foncière d'ANNECY le 27 juillet 2018, volume 2018P, numéro 12503, il a été constitué la servitude suivante :

### « DESIGNATION DES BIENS

#### - I - FONDS DOMINANT

A AMBILLY (HAUTE-SAVOIE) 74100 17 Rue Louis Armand,  
Un terrain  
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AD	150	56 rue du Jura	00 ha 03 a 01 ca
AD	273	56 rue du Jura	00 ha 03 a 38 ca
AD	93	56 rue du Jura	00 ha 03 a 32 ca

Total surface : 00 ha 09 a 71 ca

**- II - FONDS SERVANT**

A AMBILLY (HAUTE-SAVOIE) 74100 19 Rue des Jardins,  
Un terrain

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AD	404	58 RUE DU JURA	00 ha 05 a 51 ca

Il est ici précisé que la parcelle cadastrée AD 404 est aujourd'hui divisée en deux parcelles : AD 506 et AD 507.

**CONSTITUTION DE SERVITUDE**

**NATURE DE LA SERVITUDE**

**Servitude de cour commune**

Pour préserver de l'espace vert en pleine terre le long du secteur pavillonnaire de la rue des jardins et pour renforcer l'intégration du futur programme immobilier envisagé en limite de la propriété des parcelles numéros AD 150 et 273, la Commune de AMBILLY, propriétaire du fonds servant, concède une servitude de cour commune à la société **KAUFMAN & BROAD PROMOTION 8**, propriétaire du fonds dominant.

Ce droit profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant.

La servitude de cour commune créée sur une partie de la parcelle AD n° 404, aura pour conséquence d'interdire sur cette partie, toute construction quelconque au-dessus du sol naturel par la **Commune de AMBILLY** et/ou ses propriétaires successifs.

Les aménagements au sol (voirie, aménagement paysager, etc ...) et les constructions/aménagements en sous-sol restent autorisés ».

Cette prohibition, est expressément acceptée et réitérée par la commune de AMBILLY à titre de servitude perpétuelle, et constituera la seule restriction qu'auront à supporter les droits de propriété et de jouissance des propriétaires successifs de l'emplacement de cette cour commune située sur la parcelle AD n° 404.

En conséquence, ces derniers conservent la faculté d'utiliser l'assiette de cette cour commune pour toute autre destination que celle prohibée, et notamment d'y prévoir le chemin d'accès au bâtiment devant être édifié sur la parcelle AD n°404 .

L'emprise de cette servitude de cour commune est figurée sous hachures rouge au plan établi par NEPTUNE ARCHITECTURE en date du 13 NOVEMBRE 2017 ci-annexé et approuvé par les parties.

Les frais de réalisation de cette cour commune seront à la charge du fonds servant

Le propriétaire du fonds servant entretiendra à ses frais exclusifs la cour commune.

L'existence de cette cour commune ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par un usage inapproprié.

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à cent mille euros (100.000,00 eur).

### **CHARGES ET CONDITIONS**

*La présente constitution de servitude a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et particulièrement sous les conditions relatées aux présentes.*

### **SITUATION HYPOTHECAIRE**

Les **BIENS** sont libres de toutes inscriptions.

### **INDEMNITE**

*La constitution de servitude est consentie et acceptée moyennant une indemnité globale et forfaitaire de cent mille euros (100.000,00 eur) que le propriétaire du fonds dominant a payé comptant, ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'office notarial au propriétaire du fonds servant. »*

Le plan de projection de cette servitude est annexé.

Le **BENEFICIAIRE** reconnaît avoir eu connaissance de l'existence, de la nature et des conditions de cette servitude dès avant ce jour.

Il déclare vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre le **PROMETTANT**.

### **RAPPEL DE CLAUSES PARTICULIERES**

Concernant les parcelles cadastrées AD 502, 503, 504, 505, 506 et 507 (anciennement cadastrée AD 282, 402 et 404) :

Aux termes de l'acte reçu par Maître Éric MOYNE-PICARD, notaire à ANNEMASSE le 21 décembre 2017 susvisé, il a été stipulé les clauses spécifiques suivantes ci-après littéralement rapportées :

#### **« CLAUSES RESOLUTOIRES**

##### **1°) Il est précisé que :**

*Par convention attributive de subvention en date du 06 novembre 2015, la Région Rhône Alpes a attribué une subvention d'un montant de SOIXANTE-QUATRE MILLE EUROS (64 000,00 EUR) en appui à cette acquisition destinée à la réalisation d'une opération en faveur de logements aidés en mixité sociale, situé en zone d'urbanisation dense, à proximité directe du futur éco-quartier Etoile Annemasse Genève.*

*A ce titre la Commune a perçu, via l'EPF bénéficiaire du versement, cette somme de SOIXANTE-QUATRE MILLE EUROS (64 000,00 EUR), venant en déduction du capital restant dû.*

*De fait le bénéficiaire devra mentionner l'aide régionale dans tout support d'information et de communication et la faire apparaître dans tout lieu en ayant bénéficié. La Région doit être associée et représentée à toute manifestation ou inauguration concernant la réalisation faisant l'objet d'une aide régionale.*

*Il est expressément convenu qu'en cas de non-respect par la Commune des dispositions érigées en conditions essentielles et déterminantes motivant la thématique du PPI de l'Etablissement et un mois après la mise en demeure de mettre en œuvre les conditions ci-dessus rappelées, adressées par acte extrajudiciaire restée infructueuse que :*

- *la vente sera résolue de plein droit, si bon semble à l'Etablissement Public Foncier de la Haute-Savoie sans qu'il soit nécessaire de procéder à l'accomplissement de formalités judiciaires, sauf pour faire constater, en tant que de besoin, la résolution de la vente ;*
- *l'Etablissement Public Foncier de la Haute Savoie pourra obtenir de l'autorité compétente : l'expulsion de tout occupant de son chef par simple Ordonnance de référé du Tribunal de Grande Instance, exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel, étant expressément stipulé que toutes les indemnités, frais financiers et préjudices divers seront*

supportés par la Commune pour toute cession de droits réalisée en violation du présent acte ;

- la Commune devra rembourser la subvention RRA de 64.000,00 €
- l'Etablissement Public Foncier de la Haute Savoie se réserve la faculté de faire valoir tous droits, dommages-intérêts, notamment le remboursement de la subvention régionale ou des frais de portage et autres frais, sans préjudice de son droit de saisir le Juge du fond, par toutes poursuites ou recours qu'il jugera utiles.

Toute tolérance relative au respect des clauses et conditions du présent contrat ne pourra jamais, quelle qu'en soit la fréquence ou la durée, être considérée comme une renonciation au bénéfice de la présente clause par l'Etablissement Public Foncier de la Haute Savoie.

En ce qui concerne l'aspect fiscal, le code général des impôts précise à l'article 1961 que :

« Les droits d'enregistrement ou la taxe de publicité foncière lorsqu'elle tient lieu de ces droits, ne sont pas sujets à restitution dès l'instant qu'ils ont été régulièrement perçus sur les actes ou contrats ultérieurement révoqués ou résolus par application des articles 954 à 958, 1183, 1184, 1654 et 1659 du code civil.

En cas de rescision d'un contrat pour cause de lésion, ou d'annulation d'une vente pour cause de vices cachés et, au surplus, dans tous les cas où il y a lieu à annulation, les impositions visées au premier alinéa perçues sur l'acte annulé, résolu ou rescindé ne sont restituables que si l'annulation, la résolution ou la rescision a été prononcée par un jugement ou un arrêt passé en force de chose jugée.

L'annulation, la révocation, la résolution ou la rescision prononcée, pour quelque cause que ce soit, par jugement ou arrêt, ne donne pas lieu à la perception du droit proportionnel d'enregistrement ».

Toutefois, en application de l'article 1042 du même code, « Sous réserve des dispositions de l'article 257 7°, les acquisitions immobilières faites à l'amiable et à titre onéreux par les communes ou syndicats de communes, les établissements publics fonciers créés en application des articles L. 324-1 et suivants du code de l'urbanisme, les départements, les régions et par les établissements publics communaux, départementaux ou régionaux ne donnent lieu à aucune perception au profit du Trésor ».

## **2°) Il est précisé que :**

Par convention en date du 14 avril 2015, la commune s'est engagée, dans son projet global sur le secteur, à réaliser une opération avec un minimum de 90% de logements locatifs sociaux, conformément au Programme Pluriannuel d'Intervention de l'EPF.

Il est expressément convenu qu'en cas de non-respect par la Commune des dispositions érigées en conditions essentielles et déterminantes motivant la thématique logements en faveur de la mixité sociale du PPI de l'Etablissement et un mois après la mise en demeure de mettre en œuvre les conditions ci-dessus rappelées, adressées par acte extrajudiciaire restée infructueuse que :

- la vente sera résolue de plein droit, si bon semble à l'Etablissement Public Foncier de la Haute-Savoie sans qu'il soit nécessaire de procéder à l'accomplissement de formalités judiciaires, sauf pour faire constater, en tant que de besoin, la résolution de la vente ;
- l'Etablissement Public Foncier de la Haute Savoie pourra obtenir de l'autorité compétente : l'expulsion de tout occupant de son chef par simple Ordonnance de référé du Tribunal de Grande Instance, exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel, étant expressément stipulé que toutes les indemnités, frais financiers et préjudices divers seront supportés par la Commune pour toute cession de droits réalisée en violation du présent acte ;
- l'Etablissement Public Foncier de la Haute Savoie se réserve la faculté de faire valoir tous droits, dommages-intérêts, notamment le remboursement



*de la subvention régionale ou des frais de portage et autres frais, sans préjudice de son droit de saisir le Juge du fond, par toutes poursuites ou recours qu'il jugera utiles.*

*Toute tolérance relative au respect des clauses et conditions du présent contrat ne pourra jamais, quelle qu'en soit la fréquence ou la durée, être considérée comme une renonciation au bénéfice de la présente clause par l'Etablissement Public Foncier de la Haute Savoie.*

*En ce qui concerne l'aspect fiscal, le code général des impôts précise à l'article 1961 que :*

*« Les droits d'enregistrement ou la taxe de publicité foncière lorsqu'elle tient lieu de ces droits, ne sont pas sujets à restitution dès l'instant qu'ils ont été régulièrement perçus sur les actes ou contrats ultérieurement révoqués ou résolus par application des articles 954 à 958, 1183, 1184, 1654 et 1659 du code civil.*

*En cas de rescision d'un contrat pour cause de lésion, ou d'annulation d'une vente pour cause de vices cachés et, au surplus, dans tous les cas où il y a lieu à annulation, les impositions visées au premier alinéa perçues sur l'acte annulé, résolu ou rescindé ne sont restituables que si l'annulation, la résolution ou la rescision a été prononcée par un jugement ou un arrêt passé en force de chose jugée.*

*L'annulation, la révocation, la résolution ou la rescision prononcée, pour quelque cause que ce soit, par jugement ou arrêt, ne donne pas lieu à la perception du droit proportionnel d'enregistrement ».*

*Toutefois, en application de l'article 1042 du même code, « Sous réserve des dispositions de l'article 257 7°, les acquisitions immobilières faites à l'amiable et à titre onéreux par les communes ou syndicats de communes, les établissements publics fonciers créés en application des articles L. 324-1 et suivants du code de l'urbanisme, les départements, les régions et par les établissements publics communaux, départementaux ou régionaux ne donnent lieu à aucune perception au profit du Trésor».*

#### **CHANGEMENT DE DESTINATION - PENALITES**

*Conformément à la délibération du Conseil d'Administration de l'EPF en date du 17 mai 2013, si pour des raisons variées, le projet de la Commune au moment de sa réalisation ne correspond plus à la destination prévue par la convention de portage, la collectivité est tenue d'en informer l'EPF et de demander au CA d'autoriser le changement de destination.*

*Si la nouvelle destination est conforme aux thématiques du PPI en vigueur, le conseil d'administration doit délibérer pour :*

- *Accepter le changement de destination,*
- *Demander le remboursement des subventions/minorations,*
- *Appliquer une pénalité de 3,5% de la valeur vénale du bien acquis.*
- *Si la nouvelle destination est hors thématique du PPI en vigueur, le conseil d'Administration doit délibérer pour :*
- *Accepter le changement de destination,*
- *Demander le remboursement des subventions/ minorations,*
- *Appliquer une pénalité de 4,5%. »*

Le **BENEFICIAIRE** reconnaît avoir eu connaissance de l'existence, de la nature cette clause résolutoire dès avant ce jour.

Il déclare vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre le **PROMETTANT**.

#### **INTERVENTION DE L'EPF 74**

**L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LA HAUTE-SAVOIE (EPF 74),** Etablissement public administratif local à caractère industriel ou commercial, dont le siège est à ALLONZIER-LA-CAILLE (74350), 1510 route de l'Arny, identifié au SIREN

sous le numéro 451 440 275 et immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de THONON-LES-BAINS.

Est représenté à l'acte par :

Monsieur Philippe **VANSTEENKISTE**<sup>[ATI9]</sup>, Directeur, demeurant professionnellement à ALLONZIER LA CAILLE (74350) 1510 Route de l'Arny,

Fonction à laquelle il a été nommé aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 14 mai 2004 ;

Et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en sa dite qualité de Directeur en vertu des dispositions de l'article L 324-6 du Code de l'urbanisme,

Agissant conformément à la délibération du Conseil d'Administration de **L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LA HAUTE-SAVOIE** en date du **XXXXXX** dont un exemplaire est demeuré ci-annexé.

### **RENONCIATION A LA CLAUSE RESOLUTOIRE**

**L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LA HAUTE-SAVOIE (EPF 74)**, intervenant aux présentes déclare renoncer à l'exécution de la clause résolutoire susvisée.

En conséquence, il confirme que le projet immobilier sus exposé est conforme aux thématiques du Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) de l'Etablissement Public Foncier de la Haute-Savoie.

### **ETAT DU BIEN**

Le **BENEFICIAIRE** prendra le **BIEN** dans l'état où il se trouve à ce jour, tel qu'il l'a vu et visité, le **PROMETTANT** s'interdisant formellement d'y apporter des modifications matérielles ou juridiques.

Il déclare que la désignation du **BIEN** figurant aux présentes correspond à ce qu'il a pu constater lors de ses visites.

Il n'aura aucun recours contre le **PROMETTANT** pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- des vices apparents,
- des vices cachés.

S'agissant des vices cachés, il est précisé que cette exonération de garantie ne s'applique pas :

- si le **PROMETTANT** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, sauf si le **BENEFICIAIRE** a également cette qualité,
- ou s'il est prouvé par le **BENEFICIAIRE**, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du **PROMETTANT**.

Le **PROMETTANT** supportera le coût de l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens ou ceux de producteurs ou de détenteurs maintenant inconnus ou disparus, pouvant se trouver sur le **BIEN**.

Le propriétaire simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de cette obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par un tiers par complaisance ou négligence.

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

### **CONTENANCE DU TERRAIN**

Le **PROMETTANT** ne confère aucune garantie de contenance du terrain.

### **IMPOTS ET TAXES**

Le **PROMETTANT** déclare être à jour des mises en recouvrement de la taxe foncière.

Le **BENEFICIAIRE** sera redevable à compter du jour de la signature de l'acte authentique des impôts et contributions.

Les parties entendent dès à présent se dispenser de cette répartition, le **PROMETTANT** conservant la charge de ces taxes pour l'année entière.

### **CONTRAT D’AFFICHAGE**

Le **PROMETTANT** déclare qu'il n'a pas été conclu de contrat d'affichage.

### **CHARGES ET CONDITIONS RESULTANT DE L’APPLICATION DE REGLEMENTATIONS PARTICULIERES**

#### **Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aérodromes**

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

Un extrait du plan d'exposition au bruit des aérodromes est annexé.

### **DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX**

#### **Etat des risques et pollutions**

Un état des risques et pollutions est annexé.

#### **Absence de sinistres avec indemnisation**

Le **PROMETTANT** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

#### **Aléa – Retrait gonflement des argiles**

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

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

- Les zones d'exposition forte, qui correspondent à des formations essentiellement argileuses, épaisses et continues, où les minéraux argileux gonflants sont largement majoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau très sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition moyenne, qui correspondent à des formations argileuses minces ou discontinues, présentant un terme argileux non prédominant, où les minéraux argileux gonflants sont en proportion équilibrée et dont le comportement géotechnique indique un matériau moyennement sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition faible, qui correspondent à des formations non argileuses mais contenant localement des passées ou des poches argileuses, où les minéraux argileux gonflants sont minoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau peu ou pas sensible au phénomène, selon l'endroit où on le mesure.

- Les territoires qui ne sont pas classés dans l'une des trois zones précédentes sont des zones d'exposition résiduelle, où la présence de terrain argileux n'est, en l'état des connaissances, pas identifiée.

En l'espèce l'immeuble se trouve dans une **zone faible**.  
Une copie de la cartographie est annexée.

### **Etude géotechnique**

Le terrain ne se trouvant pas dans une zone exposée au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, l'étude géotechnique prescrite par les dispositions de l'article L 112-21 du Code de la construction et de l'habitation n'est pas exigée en l'espèce.

## **SITUATION ENVIRONNEMENTALE**

### **CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES**

Les bases de données suivantes ont été consultées :

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

Une copie de ces consultations est annexée.

### **Exonération fiscale**

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

### **PLUS-VALUES**

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

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

## **DISPOSITION TRANSITOIRES**

### **SINISTRE PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DES PRESENTES**

En cas de sinistre de nature soit à rendre le **BIEN** inutilisable soit à porter atteinte de manière significative à leur valeur, le **BENEFICIAIRE** aurait la faculté :

- soit de renoncer purement et simplement à la vente et de se voir immédiatement remboursé de toutes sommes avancées par lui le cas échéant ;
- soit de maintenir l'acquisition du **BIEN** alors sinistré totalement ou partiellement et de se voir attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par la ou les compagnies d'assurances concernées, sans limitation de ces

indemnités fussent-elles supérieures au prix convenu aux présentes. Le **PROMETTANT** entend que dans cette hypothèse le **BENEFICIAIRE** soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

#### **PRISE EN COMPTE D'UN EVENEMENT SANITAIRE**

Les parties attestent être instruites de l'impact d'une crise sanitaire à l'image de celle de la Covid-19 en ce qui concerne les effets potentiels sur les délais d'exécution d'un contrat.

Si une telle crise venait à se reproduire pendant le délai de réalisation des présentes, et que des dispositions d'origine légale ou réglementaire prises en conséquence reportaient les délais d'instruction de certains documents nécessaires à la perfection des présentes, ce délai de réalisation serait automatiquement prorogé d'un temps égal, aucun acte instrumentaire de prorogation n'étant alors nécessaire entre les parties.

#### **PAIEMENT SUR ETAT - PUBLICITE FONCIERE - INFORMATION**

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

Le **BENEFICIAIRE** dispense le notaire soussigné de faire publier l'acte au service de la publicité foncière, se contentant de requérir ultérieurement à cette publication, s'il le juge utile, à ses frais. Il déclare avoir été informé par le notaire soussigné que la publication d'une promesse de vente au service de la publicité foncière a pour effet de la rendre opposable aux tiers que s'il s'agit d'une promesse de vente synallagmatique, la publication d'une promesse unilatérale n'a que pour effet d'informer les tiers de l'existence de la promesse sans pour autant rendre l'acte opposable. En conséquence, seule la publication d'une promesse synallagmatique s'oppose à la régularisation de la vente au profit d'un autre acquéreur.

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.

#### **POUVOIRS**

Les parties confèrent à tout cleric de l'office notarial dénommé en tête des présentes, ainsi qu'à ceux le cas échéant du notaire en participation ou en concours, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, tous pouvoirs nécessaires à l'effet :

- de signer toutes demandes de pièces, demandes de renseignements, et lettres de purge de droit de préemption préalables à la vente ;
- de dresser et signer tous actes qui se révéleraient nécessaires en vue de l'accomplissement des formalités de publicité foncière des présentes dans l'éventualité où l'une des parties demanderait la publication du présent acte au service de la publicité foncière, d'effectuer toutes précisions pour mettre les présentes en conformité avec la réglementation sur la publicité foncière.

#### **ELECTION DE DOMICILE**

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

En outre, et à défaut d'accord amiable entre les parties, toutes les contestations qui pourront résulter des présentes seront soumises au tribunal judiciaire de la situation du **BIEN**.

### **COMMUNICATION DES PIÈCES ET DOCUMENTS**

Le **BENEFICIAIRE** pourra prendre connaissance de toutes les pièces et documents ci-dessus mentionnés directement en l'office notarial dénommé en tête des présentes, sans que ce dernier ait l'obligation de les lui adresser à mesure de leur réception, sauf avis contraire écrit de sa part ou nécessité de l'informer de sujétions particulières révélées par ces pièces et documents.

### **ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION**

Les conditions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables.

En conséquence, le **BENEFICIAIRE** ne bénéficie pas de la faculté de rétractation.

### **AFFIRMATION DE SINCERITE**

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix ; elles reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des présentes des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

### **CONCLUSION DU CONTRAT**

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

### **DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE**

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

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

Pareillement, le **BENEFICIAIRE** déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

Le devoir d'information est donc réciproque.

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

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

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les Offices notariaux participant 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 être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, 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 aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

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.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : Etude de Maîtres ANDRIER, BARRALIER et MOYNE-PICARD, Notaires associés à ANNEMASSE (Haute Savoie), 2 place du Clos Fleury  
Téléphone : 04.50.95.05.10 Télécopie : 04.50.87.08.16 Courriel : scp.andrier@notaires.fr.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

#### **CERTIFICATION D'IDENTITE**

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

#### **FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

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

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

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

#### **DONT ACTE sans renvoi**

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

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

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

PROJET