



CONSEIL MUNICIPAL DU 27 JUILLET 2026

L'an deux-mille-vingt-six, le vingt-sept juillet à dix-huit heures et quarante-cinq minutes, le Conseil Municipal de la Commune de Grésy-sur-Aix, dûment convoqué, s'est réuni publiquement en session ordinaire, en MAIRIE, salon d'honneur, sous la présidence de M. Florian MAITRE.

Vu les dispositions du code général des collectivités territoriales,
Vu les dispositions du règlement intérieur du conseil municipal et notamment son article 16,

M. Florian MAITRE, Maire ouvre la séance après avoir :

- constaté le quorum, vérifié de nouveau à l'occasion de l'examen de chaque question,
- cité les pouvoirs reçus.

Il désigne le secrétaire de séance.

Nombre de conseillers :

En exercice : 27 Présents : 17 Votants : 20

Date de convocation du Conseil municipal : 20 juillet 2026

Présents : Mmes & MM, Zélie BLANC, Patrice BONNEFOY, Reynald CANESSE, Pascal CASTERAN, Florian CHOULET, Michèle GAY, Sylviane LABROT, Antoine LIANDRAT, Florian MAITRE, Stéphane MARCHAL, Sylvie MOUNIER, Colette PIGNIER, Eric REY, Manuel REYNAERT, Jocelyne TONA, Tom TRE COURT, Malika TREMBLAY.

Excusé(s) avec pouvoir : Mmes & MM. Lionel DARBON, Chrystel TROQUIER-GILLI, Corinne MONBEIG donnent respectivement pouvoir à Eric REY, Colette PIGNIER et Patrice BONNEFOY.

Excusé(s) : Mmes et M. Estelle MAZZOLENI, Anne-Laure RAFFOUX, Magalie DELOCHE, Anne-Marie PISTONE, Abdelghani CHAIB, Cyril MAGAGNIN, Hervé PALIN

Secrétaire de séance : M. Tom TRE COURT

Délibération 2026-066 : Cession foncière à la Savoisienne pour l'aménagement secteur nord du Cœur de vie

La Commune a engagé la réalisation, sur son territoire, d'un projet urbain dénommé « Cœur de Vie » devant comprendre à terme un bâtiment administratif « Tiers-Lieu », des lots de terrain à bâtir destinés à la construction de logements collectifs et individuels ainsi qu'un parc urbain. Cette opération d'aménagement d'ensemble comportait dès l'origine trois phases de réalisation, au cours desquelles les travaux de voiries, réseaux et équipements divers, devaient être réalisés dans le cadre de permis d'aménager distincts, savoir :

- en ce qui concerne la première phase : dans le cadre du permis d'aménager délivré le 1er août 2023, sous le numéro PA07312823C3001 pour la démolition de garages, le réaménagement de 90 places de stationnement et d'une première tranche d'un parc public.

Cette tranche comportait également, au sein d'un permis de construire distinct, la réalisation d'un bâtiment public aujourd'hui terminé : l'Esquisse.

- en ce qui concerne la deuxième phase : dans le cadre du permis d'aménager délivré le 22 avril 2024, sous le numéro PA07312823C3003 pour la réalisation du Lotissement dénommé « COEUR DE VIE », autorisant la division de 4 lots à bâtir destinés à recevoir des immeubles à usage d'habitation, ainsi que des logements sociaux et une résidence seniors.

Le changement de régime de TVA applicable aux opérateurs immobilier à compter du 1^{er} septembre, a conduit la Commune à accélérer la réflexion sur le devenir du secteur nord. Cette réflexion permet d'envisager une troisième phase, objet de la présente cession : dans le cadre d'un permis d'aménager qui sera déposé par la Savoisienne, en cotitularité avec la Commune et Messieurs Jean-Michel et Ludovic CLERC. En effet, certaines parcelles appartenant à Messieurs Jean-Michel et Ludovic CLERC sont comprises dans le périmètre du permis d'aménager.

Les démarches entreprises pour la maîtrise foncière des emprises privées appartenant aux Consorts CLERC et concernées par le projet urbain ont abouti à un accord de cessions-acquisitions, autorisées par le Conseil Municipal en date du 20 juin 2025, illustré par le plan annexé au présent acte et duquel il résulte :

- que M. Ludovic CLERC s'est engagé à céder à la Commune, une contenance de 2.062 m² environ à prendre dans la parcelle cadastrée section AA sous le numéro 15, moyennant un prix stipulé payable partie, par dation, au moyen de la remise, par la Commune, d'un terrain viabilisé d'une contenance de 384 m², figurant sous hachurés sur le plan annexé, qui formera avec partie de la parcelle AA 15 restant appartenir à Monsieur Ludovic CLERC et partie des parcelles cadastrées section AA sous les numéros 43 et 185 – propriété actuelle de Monsieur Jean-Michel CLERC – l'un des lots du lotissement qui sera réalisé en vertu du permis d'aménager N° 3, ainsi qu'une soulte de 42 732 €.
- que M. Jean-Michel CLERC s'est engagé à céder à la Commune, une contenance de 51 m² environ à prendre dans la parcelle cadastrée section AA sous le numéro 43 ainsi qu'une contenance de 56 m² environ à prendre dans la parcelle cadastrée section AA sous le numéro 185, cette dernière formant partie de la voirie centrale du lotissement qui sera réalisé en vertu du permis d'aménager N° 3,
- que la Commune a autorisé les Consorts CLERC à occuper et utiliser à titre privatif la portion de voirie centrale à réaliser, soit celle identifiée sous hachurés sur le plan annexé avec la possibilité d'installer à leurs frais, un dispositif de barrière télécommandée (emplacement également matérialisé sur le plan annexé) sous réserve d'une part, de ne pas faire une utilisation de cette portion de terrain autre que celle de voie de desserte et d'autre part, de remettre à la Commune une clé ou tout dispositif technique permettant d'actionner la barrière afin de rendre possible l'accès et la circulation des engins de déneigement.

La Commune s'est donc portée acquéreur des fonciers objets de la présente du fait de leur position dans l'emprise de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) sans intention initiale de revente, mais à titre purement patrimoniale. C'est pourquoi, la Commune n'a pas souhaité aménager ces terrains mais envisage finalement de les revendre à un tiers en vue de leur aménagement dans le cadre d'un permis d'aménager, ce qu'un opérateur privé n'aurait pas pu faire à sa place (DUP), intervenant sans distorsion possible de la concurrence.

Le choix d'un opérateur pour déposer et développer le permis d'aménager n°3 qui permettra la réalisation du lotissement a été fait par le conseil municipal et l'offre retenue a été celle de La Savoisienne.

La commune cédera donc le tènement foncier nécessaire, d'une contenance de 3.589 m² environ, dont l'assiette foncière sera formée :

1) Des parcelles figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Surface en m ²
AA	235	129
AA	237	783

2) Et de parcelles à provenir des divisions cadastrales des parcelles figurant actuellement au cadastre de la manière suivante :

Section	N°	Surface
AA	15	2393
AA	20	685
AA	21	625
AA	22	1417
AA	40	180
AA	41	712
AA	43	1997
AA	185	5616

Tel que figuré en orange sur le plan annexé.

La cession de ce tènement est fixée au prix de 630 000 € (six cent trente mille euros) HT.

La cession se fera au moyen d'un acte notarié pris en l'étude de Me Géraldine CLERC-MOLLIET, notaire à Grésy-sur-Aix.

Les frais d'acte sont à la charge de l'acquéreur.

L'aménageur remettra à la commune, en fin d'opération, la voirie du lotissement et ses dépendances, de manière à ce qu'elles soient classées dans le domaine public communal.

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment les articles L 1311-10 et L. 2241-1,

Vu l'avis de France Domaine en date du 30 juin 2023,

Vu le code civil,

Considérant l'intérêt pour la Commune de céder ces parcelles,

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés, décide de :

- autoriser la cession des parcelles telles que décrites et telles que figurant en orange sur le plan joint,
- fixer comme prix de vente, payable à la signature de l'acte authentique, la somme de 630 000 € (Six cent trente mille euros),
- donner tout pouvoir à M. le Maire ou son représentant, à l'effet de signer au nom de la Commune tous les documents et actes liés à cette vente.

Fait à Grésy-sur-Aix, le 28 juillet 2026

Le Maire,
Florian MAITRE



Le secrétaire de séance,
Tom TRÉCOURT



COMMUNE de GRESY-SUR-AIX
Section AA - Lieudit " Sarraz "
Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de " LA SARRAZ "

PERMIS D'AMENAGER N° 3
PROJET PARCELLAIRE DE DIVISION

Document établi sur la base des éléments transmis par la Commune de Gresy-sur-Aix et son bureau d'études aménagement.

ASSIETTE du PERMIS D'AMENAGER N° 3: 43a94 environ
dont surface, hors lot et portion de voirie réservés au Consorts CLERC: 35a89 environ.

RAPPEL : Conditions particulières suivant promesses de ventes Cts CLERC à Commune de GRESY-SUR-AIX
partie de tènement remis viabilisé à M. Ludovic CLERC : 3a84 environ
autorisation d'occupation et d'utilisation à titre privatif par les Cts CLERC: 0a84 environ
avec possibilité d'installation d'une barrière à l'Ouest

RAPPEL

ASSIETTE du PERMIS D'AMENAGER N° 2

PERIMETRE de Déclaration d'Utilité Publique

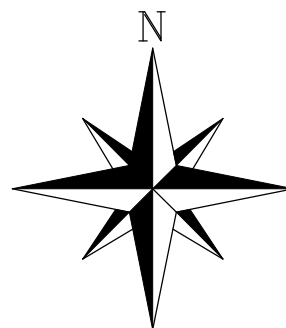
Les indications relatives aux cotations et superficies des lots sont données à titre indicatif et ne sont pas contractuelles.



ECHELLE 1/500
Juillet 2026 - Dossier : 23107_202505

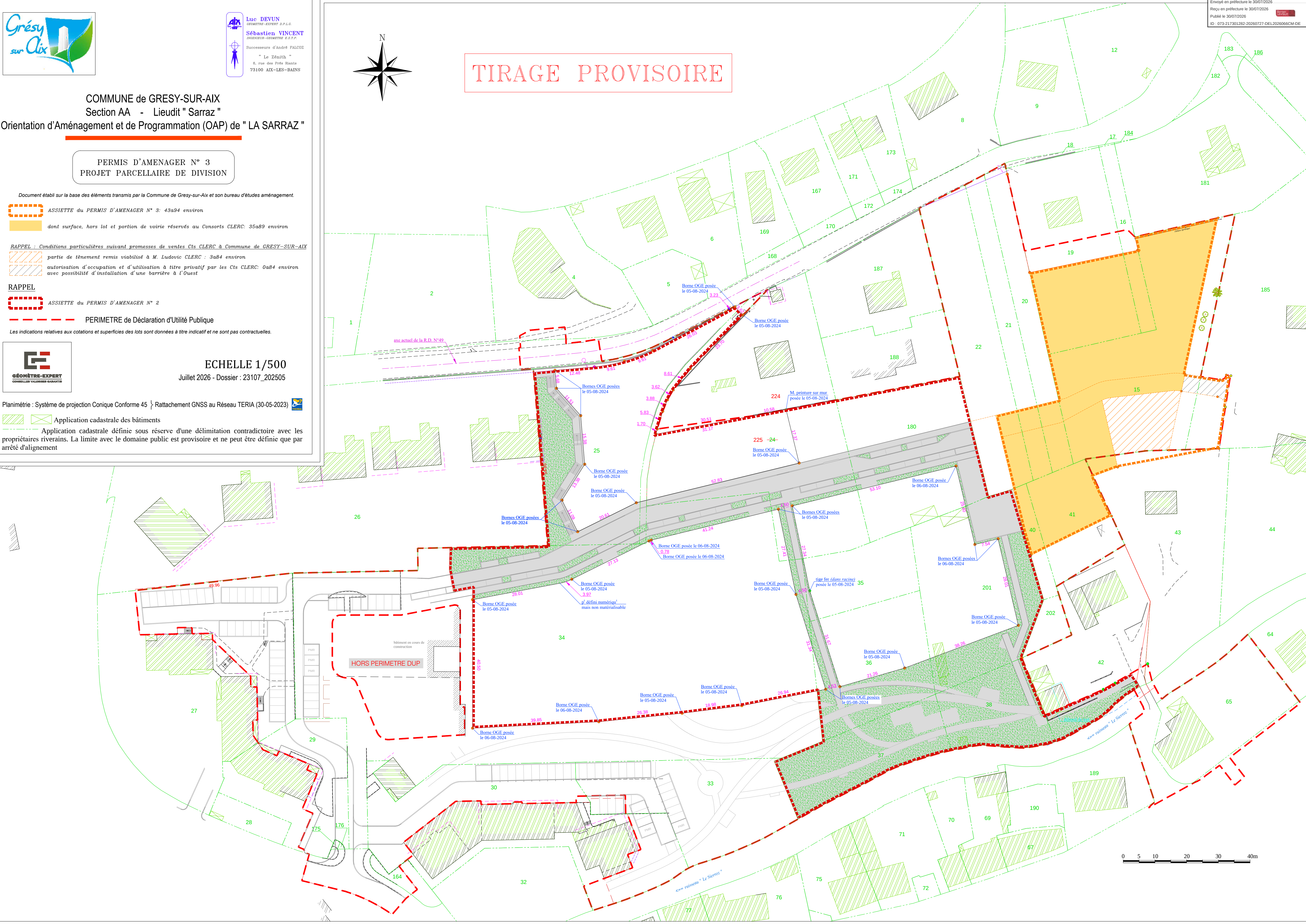
Planimétrie : Système de projection Conique Conforme 45 \ Rattachement GNSS au Réseau TERIA (30-05-2023)

Application cadastrale des bâtiments
Application cadastrale définie sous réserve d'une délimitation contradictoire avec les propriétaires riverains. La limite avec le domaine public est provisoire et ne peut être définie que par arrêté d'alignement



TIRAGE PROVISOIRE

Envoyé en préfecture le 30/07/2026
Reçu en préfecture le 30/07/2026
Publié le 30/07/2026
ID : 073-217301282-20260727-DEL2026066CM-DE



Signature de la convention de cotitularité	15 mars 2027 au plus tard
Réalisation de l'étude de sol et dépôt de la demande de permis d'aménager	31 mars 2027 au plus tard
Obtention du permis d'aménager	31 août 2027 au plus tard
Caractère définitif du permis d'aménager	30 novembre 2027 au plus tard
Signature de l'acte authentique de vente	14 janvier 2028 au plus tard

100187203

COMPROMIS DE VENTE
consentie par la COMMUNE DE GRESY-SUR-AIX
au profit de la Société SAVOISIENNE HABITAT

INFORMATION PREALABLE

Les parties ci-après nommées, devant conclure entre elles un avant-contrat portant sur la vente d'un bien immobilier, ont requis le notaire soussigné d'établir un acte simplement sous signatures privées. Elles reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des présentes que la forme sous signature privée du présent avant contrat ne leur permettra pas en toute hypothèse de le faire publier au service de la publicité foncière.

En conséquence, si l'une des parties refuse ou est devenue incapable de réaliser ou de réitérer la convention par acte authentique, l'autre partie ne pourra pas faire inscrire les présentes directement au fichier immobilier afin de conserver son droit et de le rendre opposable aux tiers, préalablement à toute décision de justice.

Les parties averties de cette situation déclarent néanmoins persister dans la conclusion entre elles d'un acte sous signatures privées.

Par suite, en cas de refus ou d'incapacité de l'une des parties, un procès-verbal authentique avec l'acte sous signatures privées pour annexe pourra, à la requête de l'autre partie, être dressé afin de constater cette défaillance, sans pour autant conférer une authenticité à l'acte ainsi annexé.

Ce procès-verbal pouvant alors être publié au fichier immobilier dans l'attente d'une décision judiciaire.

COMPROMIS DE VENTE

VENDEUR

La **COMMUNE DE GRESY-SUR-AIX**, Autre collectivité territoriale, située dans le département de la SAVOIE, dont l'adresse est à GRESY-SUR-AIX (73100), place de la Mairie, identifiée sous le numéro SIREN 217301282.

ACQUEREUR

La Société dénommée **SAVOISIENNE HABITAT**, Société anonyme coopérative à capital Variable de production d'Habitations à Loyer Modéré, dont le siège est à CHAMBERY (73000), 400 rue de la Martinière BASSENS, identifiée au SIREN sous le numéro 745520288 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CHAMBERY.

QUOTITÉS VENDUES

La société dénommée COMMUNE DE GRESY-SUR-AIX vendra la pleine propriété.

QUOTITÉS ACQUISES

La société dénommée SAVOISIENNE HABITAT fera l'acquisition de la totalité en pleine propriété du **BIEN**.

CAPACITE

Les **PARTIES**, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, et elles déclarent notamment :

- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire,
- qu'elles ne sont concernées par aucune demande en nullité ou dissolution,
- que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus les concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts,
- qu'il n'a été formé aucune opposition au présent acte par un éventuel cogérant.

DOCUMENTS RELATIFS À LA CAPACITÉ ET À LA QUALITÉ DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

Concernant la société SAVOISIENNE HABITAT

- Extrait K bis.
- Certificat de non-faillite.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.
- Compte rendu de la consultation du Registre national des gels des avoirs
- Compte rendu de consultation de la base DOWJONES.
- Délibération répertoriée au registre des assemblées générales.

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

PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- La COMMUNE DE GRESY-SUR-AIX est représentée à l'acte par Monsieur Florian MAITRE, son maire en exercice.

- La Société dénommée SAVOISIENNE HABITAT est représentée à l'acte par Monsieur Samuel RABILLARD, Directeur Général de SAVOISIENNE HABITAT SA,

fonction à laquelle il a été nommé aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration de ladite société en date du 11 mai 2015, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes avec faculté de délégation en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la Société SAVOISIENNE HABITAT en date du 23 septembre 2021.

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

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

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

Le **VENDEUR** 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 de l'**ACQUEREUR**.

Pareillement, l'**ACQUEREUR** 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 **VENDEUR** est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui.

Les **PARTIES** attestent que les informations déterminantes connues d'elles, données et reçues, sont rapportées aux présentes.

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 en date du , télétransmise à la Préfecture de la Savoie le , dont une copie est **annexée.**

La délibération a été prise après avis de la direction de l'immobilier de l'Etat en date du , 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.

Cette délibération est exécutoire de plein droit ainsi que l'article L 2131-1 du Code général de collectivités territoriales le prévoit, comme ayant été notifiée au représentant de l'Etat dans le Département.

Préalablement à la convention objet des présentes, les PARTIES exposent ce qui suit :

EXPOSE

Le représentant de la Commune, le **VENDEUR** déclare :

- Que la Commune a engagé la réalisation, sur son territoire, d'un projet urbain dénommé « Cœur de Vie » devant comprendre à terme un bâtiment administratif « Tiers-Lieu », des lots de terrain à bâtir destinés à la construction de logements collectifs ou individuels ainsi qu'un parc urbain ;

- Que cette opération d'aménagement d'ensemble comportait dès l'origine, trois phases de réalisation, au cours desquelles les travaux de voiries, réseaux et équipements divers, devaient être réalisés dans le cadre de permis d'aménager

distincts, savoir :

- En ce qui concerne la première phase : dans le cadre du permis d'aménager délivré le 1^{er} août 2023, sous le numéro PA07312823C3001 pour la démolition de garages, le réaménagement de 90 aires de stationnement et d'un terrain de sport ouvert au public ;
- En ce qui concerne la deuxième phase : dans le cadre du permis d'aménager délivré le 22 avril 2024, sous le numéro PA07312823C3003 pour la réalisation du Lotissement dénommé « CŒUR DE VIE », autorisant la division de 4 lots à bâtir destinés à recevoir des immeubles à usage d'habitation ;
- En ce qui concerne la troisième phase, **objet de la présente convention** : dans le cadre d'un permis d'aménager qui sera déposé par l'**ACQUEREUR**, en cotitularité avec la Commune et Messieurs Jean-Michel et Ludovic CLERC.

En effet, le représentant de la Commune explique :

- que certaines parcelles appartenant à Messieurs Jean-Michel et Ludovic CLERC sont comprises dans le périmètre du projet urbain ;
- que les démarches entreprises pour la maîtrise foncière des emprises privées appartenant aux Consorts CLERC et concernées par le projet urbain ont abouti à un accord de cessions-acquisitions, autorisées par le Conseil Municipal en date du 20 juin 2025, illustré par le plan **annexé** au présent acte et duquel il résulte :

. Que Monsieur Ludovic CLERC s'est engagé à céder à la Commune, une contenance de 2.062 m² environ à prendre dans la parcelle cadastrée section AA sous le numéro 15, moyennant un prix stipulé payable partie, par dation, au moyen de la remise, par la Commune, d'un terrain viabilisé d'une contenance de 384 m², figurant sous hachurés sur le plan annexé, qui formera avec partie de la parcelle AA 15 restant appartenir à Monsieur Ludovic CLERC et partie des parcelles cadastrées section AA sous les numéros 43 et 185 – propriété actuelle de Monsieur Jean-Michel CLERC – l'un des lots du lotissement qui sera réalisé en vertu du permis d'aménager N° 3 ;

. Que Monsieur Jean-Michel CLERC s'est engagé à céder à la Commune, une contenance de 51 m² environ à prendre dans la parcelle cadastrée section AA sous le numéro 43 ainsi qu'une contenance de 56 m² environ à prendre dans la parcelle cadastrée section AA sous le numéro 185, cette dernière formant partie de la voirie centrale du lotissement qui sera réalisé en vertu du permis d'aménager N° 3 ;

. Que la Commune a autorisé les Consorts CLERC à occuper et utiliser à titre privatif la portion de voirie centrale à réaliser, soit celle identifiée sous hachurés sur le plan annexé avec la possibilité d'installer à leurs frais, un dispositif de barrière télécommandée (emplacement également matérialisé sur le plan annexé) sous réserve d'une part, de ne pas faire une utilisation de cette portion de terrain autre que celle de voie de desserte et d'autre part, de remettre à la Commune une clé ou tout dispositif technique permettant d'actionner la barrière afin de rendre possible l'accès et la circulation des engins de déneigement.

Compte tenu des engagements conclus entre la Commune et les Consorts CLERC, l'**ACQUEREUR** reconnaît être parfaitement informé, que la Commune ainsi que les Consorts CLERC demeureront propriétaires de parcelles au sein du périmètre du permis d'aménager N° 3, dont la demande sera déposée, à ce titre, en cotitularité par tous les propriétaires des parcelles concernées.

Le représentant de l'**ACQUEREUR** déclare avoir accepté la présente convention dans ces conditions.

CECI EXPOSÉ, il est passé au compromis de vente objet des présentes :

NATURE ET QUOTITÉ DES DROITS IMMOBILIERS

Le **VENDEUR** vend en pleine propriété, sous réserve de l'accomplissement des conditions stipulées aux présentes, à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, le **BIEN** dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN

DÉSIGNATION

A GRESY-SUR-AIX (SAVOIE) 73100 Lieu-dit Sarraz,

Un tènement immobilier non bâti d'une contenance de 3.589 m² environ, inclus dans le périmètre du permis d'aménager N° 3 du projet urbain dénommé « CŒUR DE VIE » d'une surface totale de 4.394 m², ci-après visé, dont l'assiette foncière sera formée :

1) Des parcelles figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AA	0235	576 RUE DE SARRAZ	00 ha 01 a 29 ca
AA	0237	576 RUE DE SARRAZ	00 ha 07 a 83 ca

2) Et de parcelles à provenir des divisions cadastrales des parcelles figurant actuellement au cadastre de la manière suivante :

Section	N°	Lieudit	Surface
AA	0015	5917 RTE DES BAUGES	00 ha 23 a 93 ca
AA	0020	RUE DE SARRAZ	00 ha 06 a 85 ca
AA	0021	RUE DE SARRAZ	00 ha 06 a 25 ca
AA	0022	RUE DE SARRAZ	00 ha 14 a 17 ca
AA	0040	SARRAZ	00 ha 01 a 80 ca
AA	0041	SARRAZ	00 ha 07 a 12 ca
AA	0043	1621 RTE DES BAUGES	00 ha 19 a 97 ca
AA	0185	1623 RTE DES BAUGES	00 ha 56 a 16 ca

Tel que ce **TENEMENT IMMOBILIER NON BATI** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Et TEL QUE CE TENEMENT IMMOBILIER figure sous teinte orange sur le plan intitulé « PERMIS D'AMENAGER N° 3 – PROJET PARCELLAIRE DE DIVISION » établi par Monsieur Luc DEVUN, géomètre- expert à AIX-LES-BAINS, en Juillet 2026, dont un exemplaire est ci-annexé.

OBLIGATION D'INFORMATION SUR LE BORNAGE

L'**ACQUEREUR** déclare avoir parfaite connaissance que le descriptif du tènement immobilier vendu ne résulte pas d'un bornage.

Il déclare que dans le cadre du permis d'aménager N° 3 qu'il entend solliciter, il fera procéder :

- par Monsieur Luc DEVUN, géomètre-expert susnommé, à la réalisation du bornage du périmètre du lotissement
- par un géomètre-expert de son choix, à l'établissement du document d'arpentage d'ensemble qui affectera des références cadastrales nouvelles à toutes les parcelles composant le lotissement.

Tous les frais de géomètre seront supportés par l'**ACQUEREUR**.

ACCES

Le **VENDEUR** déclare que l'accès des véhicules au **TENEMENT IMMOBILIER** vendu s'effectuera depuis la voie de desserte réalisée dans le cadre de la première phase de travaux autorisée par le permis d'aménager N° 1 délivré le 1^{er} août 2023, sous le numéro PA07312823C3001, qui prend comme axe structurant la voie publique existante, dénommée « *Rue de Sarraz* » sur laquelle elle vient se greffer en partant vers le Nord, au moyen :

- de la voirie centrale, à double sens, desservant les lots du lotissement autorisé par le permis d'aménager N° 2 délivré le 22 avril 2024 sous le numéro PA07312823C3003 en date du 22 avril 2024, dont le périmètre est figuré sous tirets de couleur rouge sur le plan intitulé « PERMIS D'AMENAGER N° 3 – PROJET PARCELLAIRE DE DIVISION » sus visé, telle que cette voirie centrale est matérialisée audit plan sous teinte grise ;

- d'une aire de retournement et d'accès au parking aménagée partie dans le cadre de la phase de travaux du permis d'aménager N° 2 soit celle figurant sous teinte grise sur le plan intitulé « PERMIS D'AMENAGER N° 3 – PROJET PARCELLAIRE DE DIVISION » sus visé, et pour le surplus restant à aménager, aux frais du **VENDEUR**, préalablement à la signature de l'acte authentique de vente réitérant les présentes, sur partie de la parcelle cadastrée section AA sous le numéro 22, soit celle de forme rectangulaire, délimitée à l'Ouest et au Sud par des tirets de couleur rouge, à l'Est par des tirets de couleur orange et au Nord par des petits tirets de couleur orange sur le plan intitulé « PERMIS D'AMENAGER N° 3 – PROJET PARCELLAIRE DE DIVISION » sus visé.

L'ACQUEREUR reconnaît être informé :

- que la voirie interne du permis d'aménager N° 3 sera aménagée à ses frais et sous sa responsabilité, dans le cadre des travaux du lotissement, pour desservir, d'une part, les 7 lots du lotissement et d'autre part, les propriétés bâties situées en aval de cette voirie, actuellement cadastrées section AA sous les numéros 43 et 185 (propriétés de Monsieur Jean-Michel CLERC) et 44 (propriété de Madame Aurélie CLERC). La tracé schématique de cette voirie interne figure sous petits tirets de couleur orange sur le plan intitulé « PERMIS D'AMENAGER N° 3 – PROJET PARCELLAIRE DE DIVISION » sus visé ;

- que les Consorts CLERC ont obtenu de la Commune, le **VENDEUR**, une autorisation d'occupation et d'utilisation à titre privatif de la portion de voirie à réaliser, identifiée sous hachurés de couleur grise sur le plan intitulé « PERMIS D'AMENAGER N° 3 – PROJET PARCELLAIRE DE DIVISION » sus visé, avec possibilité pour ces derniers d'installer, à leurs frais exclusifs, un dispositif de barrière télécommandée, à la limite Ouest de cette portion de voirie, sous réserve, d'une part, de ne pas faire une utilisation de cette portion de terrain autre que celle de voie de desserte et d'autre part, de remettre à la Commune une clé ou tout dispositif technique permettant d'actionner la barrière afin de rendre possible l'accès et la circulation des engins de déneigement.

- que cette voirie interne sera intégrée dans le domaine public, à l'exception de la portion de voirie réservée aux Consorts CLERC, laquelle sera grevée d'une servitude de passage pour le retournement des engins de déneigement, sur la parcelle cadastrée section AA sous le numéro 185.

USAGE DU BIEN

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

L'ACQUEREUR déclare qu'il entend affecter le **TENEMENT IMMOBILIER** vendu avec le surplus des parcelles restant appartenir à la Commune de GRESY-SUR-AIX ainsi qu'à Messieurs Jean-Michel et Ludovic CLERC, à la création d'un lotissement de 7 lots privatifs de terrain destinés à l'habitation dont le périmètre figure sous tirets de couleur orange, sur le plan intitulé « PERMIS D'AMENAGER N° 3 – PROJET PARCELLAIRE DE DIVISION » établi par Monsieur Luc DEVUN, géomètre-expert à AIX-LES-BAINS, en Juillet 2026, sus-visé.

PROPRIÉTÉ - JOUISSANCE

L'ACQUEREUR sera propriétaire du **BIEN** à compter du jour de la réalisation de la vente par acte authentique.

Il en aura la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, le **BIEN** étant vendu libre de toute location, habitation ou occupation et encombrements quelconques.

Conditions d'occupation antérieure

Le **VENDEUR** déclare, à sa connaissance, que le **TENEMENT IMMOBILIER** vendu n'a jamais été donné à bail même verbalement à une personne qui pourrait prétendre à un quelconque droit de préemption ou droit à indemnité.

Le **VENDEUR** déclare expressément et sous son entière responsabilité que le **BIEN** est libre de toute location, occupation ou réquisition quelconque et n'a pas, avant ce jour, fait l'objet d'un congé pouvant donner lieu à l'exercice d'un droit de préemption.

Le **VENDEUR** fera son affaire personnelle de toutes les conséquences et notamment pécuniaires pouvant résulter de tous baux ou locations non énoncés aux termes des présentes qui auraient pu exister, de manière à ce que l'**ACQUEREUR** ne soit jamais inquiété à ce sujet.

PRIX

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix principal de **SIX CENT TRENTE MILLE EUROS (630.000,00 EUR)**.

PAIEMENT DU PRIX

Ce prix sera payé comptant le jour de la signature de l'acte authentique.

Les **PARTIES** soumettent formellement la réalisation des présentes et le transfert de la propriété, au paiement, par l'**ACQUEREUR**, au plus tard au moment de l'acte authentique de vente, de l'intégralité du prix payable comptant et des frais de réalisation.

Pour être libératoire, tout paiement devra intervenir par virement préalable, et être reçu au plus tard le jour de la signature, à l'ordre du notaire chargé de rédiger l'acte de vente.

FRAIS

Les frais, droits et émoluments de la vente seront à la charge de l'**ACQUEREUR**.

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.

COUT DE L'OPERATION

A titre indicatif, le coût et le financement de l'opération sont les suivants :

- Prix de vente : SIX CENT TRENTE MILLE EUROS.	630.000,00 EUR
Il y a lieu d'ajouter les sommes suivantes :	
- la provision sur frais de l'acte : TREIZE MILLE HUIT CENTS EUROS en ce compris le coût de la présente promesse	13.800,00 EUR
- les honoraires ou émoluments de négociation s'il y a lieu s'élevant à :	00,00 EUR

.....
Le total s'établit à la somme de :
SIX CENT QUARANTE-TROIS MILLE HUIT CENTS EUROS 643.800,00 EUR



Tous les versements doivent être effectués par virement sur le compte de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, dont un relevé d'identité bancaire est remis en mains propres ce jour, au représentant de l'**ACQUEREUR**.

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir été informé que les frais d'acte ci-dessus exposés, le sont à titre indicatif et ne présentent pas un caractère contractuel.

Les frais définitifs ne pourront être arrêtés qu'après établissement de l'acte puis enregistrement et publication auprès du service de publicité foncière compétent et pourront s'avérer supérieurs ou inférieurs au montant ci-dessus indiqué en fonction du tarif applicable.

FINANCEMENT DE L'OPERATION

L'**ACQUEREUR** déclare avoir l'intention de réaliser le financement de la somme ci-dessus indiquée entièrement de ses fonds personnels ou assimilés.

En conséquence, la réalisation de la vente n'est pas soumise à l'obtention par l'ACQUEREUR d'un ou plusieurs prêts.

RÉSERVES ET CONDITIONS SUSPENSIVES

Les effets des présentes sont soumis à la levée des réserves et à l'accomplissement des conditions suspensives suivantes.

RÉSERVES

Réserve du droit de préemption

La vente est consentie sous la condition qu'aucun droit de préemption, ou de priorité quel qu'il soit, résultant de dispositions légales, ni aucun droit de préférence résultant de dispositions conventionnelles, ne puisse être exercé sur le **BIEN** objet des présentes.

Dans l'hypothèse où un tel droit existerait, le **VENDEUR** s'engage à procéder sans délai aux formalités nécessaires à sa purge.

L'offre par le titulaire du droit de préemption ou de substitution ou de préférence à des prix et conditions différents de ceux notifiés entraînera la non-réalisation de la condition suspensive au même titre que l'exercice pur et simple du droit de préemption.

En cas d'exercice du droit de préemption, la vente sera caduque de plein droit et le **VENDEUR** délié de toute obligation à l'égard de l'**ACQUEREUR** auquel devra être restitué dans un délai maximum de huit jours calendaires de la réception de la notification de préemption au domicile élu dans la déclaration, le dépôt de garantie le cas échéant remis.

Les formalités de purge seront accomplies à la diligence du **VENDEUR** qui mandate à cet effet le notaire soussigné qui est ainsi chargé de transmettre la notification à la personne ou administration intéressée et cette notification devra stipuler que la réponse du bénéficiaire du droit devra être adressée audit notaire.

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.

Par dérogation à l'article 1304-4 du Code civil, l'ACQUEREUR aura la faculté de renoncer unilatéralement aux effets normalement attachés à la défaillance des conditions suspensives stipulées dans son intérêt exclusif, après la défaillance de celles-ci et notamment après l'échéance du terme du délai de réalisation de ces conditions.

Dans cette hypothèse, la renonciation unilatérale post-défaillance devra

intervenir par courrier recommandé électronique ou non adressé par l'ACQUEREUR, au notaire soussigné, dans un délai maximum de vingt jours (20) jours ouvrés à compter de la défaillance de la condition suspensive ou du terme du délai de réalisation de la condition fixé au présent acte.

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

Conditions suspensives de droit commun

Ces conditions suspensives de droit commun sont stipulées d'intérêt commun, ce qui exclut toute faculté de renonciation unilatérale par l'une des parties que ce soit *pendente conditione* ou post défaillance.

1- Origine de propriété

La vente est soumise à la condition suspensive que soient signés, par les propriétaires concernés, en réitération des promesses de ventes conclues, les actes authentiques de vente des parcelles comprises dans le périmètre du permis d'aménager N° 3 sous les réserves spécifiques concernant les Consorts CLERC et que soit établie pour chacune de ces parcelles, une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif d'au moins trente ans.

2- Situation hypothécaire

La vente est soumise à la condition suspensive que le total des charges hypothécaires et des créances garanties par la loi soit d'un montant inférieur au prix de la vente payable comptant ou que le **VENDEUR** produise l'accord de ces créanciers permettant d'apurer ce passif amiablement.

3- Consentements et autorisations

La vente est soumise à la condition suspensive de l'obtention de tous les consentements et autorisations nécessaires à la parfaite validité et à la parfaite sécurité juridiques de la vente, ainsi qu'à la condition suspensive que l'origine de propriété trentenaire ne révèle aucune cause susceptible d'entraîner l'éviction de l'**ACQUEREUR**, notamment action ou réduction ou en revendication.

4- Urbanisme

La vente est soumise à la condition suspensive que le certificat d'urbanisme produit par la commune (et notamment le PPRn, PPRi) ne révèle aucun projet, vices ou servitudes de nature à porter atteinte même partiellement au droit de propriété, ou à déprécier de manière significative la valeur du **BIEN** ou à nuire à l'affectation indiquée aux présentes, à laquelle l'**ACQUEREUR** le destine.

Conditions suspensives particulières

Ces conditions suspensives particulières sont stipulées dans l'intérêt exclusif de l'**ACQUEREUR**, qui aura la faculté d'y renoncer unilatéralement :

- *pendente conditione* en vertu de l'article 1304-4 du Code Civil et,
- post-défaillance, dans les conditions ci-dessus énoncées, en vertu de la clause dérogatoire ci-dessus convenues entre les **PARTIES**.

1- Immeuble libre de toute location ou occupation

La vente est conclue sous la condition suspensive que les parcelles comprises dans le périmètre du permis d'aménager N° 3 soient libres de toute location ou occupation quelconque, exploitation et encombrement, à quelque titre que ce soit, tant du chef du **VENDEUR** que de celui d'anciens propriétaires-locataires, ou occupations illicites.

2- Obtention d'un permis d'aménager définitif

Ainsi qu'il est plus amplement expliqué ci-avant, et compte-tenu d'une part, de la destination envisagée du **BIEN** par l'**ACQUEREUR**, et d'autre part, des propriétés incluses dans le périmètre du lotissement envisagé, la réalisation des présentes est soumise à la condition suspensive de l'obtention par l'**ACQUEREUR** d'un permis d'aménager **purgé de tous recours et retrait administratif, au plus tard le 30 novembre 2027**, avec mention de la Commune et de Messieurs Jean-Michel et Ludovic CLERC, en cotitulaires de l'autorisation d'urbanisme délivrée, pour la réalisation sur le tènement vendu, ainsi que sur les parcelles incluses dans le périmètre du lotissement et restant la propriété de la Commune (le **VENDEUR**) et des Consorts CLERC, de l'opération suivante :

- création d'un lotissement de sept lots privatifs de terrains destinés à la construction de maisons d'habitation individuelles.

Compte tenu de la cotitularité de l'autorisation d'urbanisme, les présentes sont conclues sous la condition suspensive de la signature, au plus tard le 15 mars 2027, d'une convention de cotitularité qui sera établie, par Maître Géraldine CLERC-MOLLIET, notaire à GRESY-SUR-AIX, entre l'ACQUEREUR, le VENDEUR et Messieurs Jean-Michel et Ludovic CLERC, ayant pour objet, outre la désignation d'un mandataire commun, de traiter :

- d'une part, tous les sujets induits par la cotitularité de l'autorisation d'urbanisme concernant le projet global, préalablement au dépôt de la demande de permis d'aménager ;

- d'autre part, tous les sujets de mise en œuvre du permis d'aménager (signature du dépôt de pièces, constitution des servitudes etc...).

Pour se prévaloir de la présente condition suspensive, l'**ACQUEREUR** devra justifier auprès du **VENDEUR** du dépôt dudit dossier de demande d'autorisation d'aménager un lotissement **au plus tard le 31 mars 2027**, au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente. En toutes hypothèses, l'**ACQUEREUR** pourra renoncer à se prévaloir de cette condition suspensive.

À défaut d'une telle renonciation ou en l'absence de l'octroi de ce permis d'aménager, les présentes seront caduques.

Au cas où l'**ACQUEREUR** ne respecterait pas son engagement, et ce, huit jours après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, il sera réputé avoir renoncé à cette condition.

Pour permettre la réalisation de cette condition suspensive, toutes les autorisations relatives aux travaux fonciers afférents à la constitution du dossier de demande de permis d'aménager (étude de sols, topographie, bornage, détection des réseaux existants etc...), devront être données, dans la convention de cotitularité, à l'**ACQUEREUR** qui sera désigné mandataire commun, à charge pour lui, de remettre les lieux en leur état initial après l'intervention de l'entreprise.

La présente convention est consentie **sous la condition que l'opération envisagée ne donne pas lieu à un surcoût et que la nature du sous-sol ne comporte pas, au vu des prélèvements, études, analyses et sondages, de sujétions particulières nécessitant des fondations spéciales (pieux, radiers, etc...), ni des ouvrages de protection contre l'eau (cuvelage), ne compromette pas le projet immobilier de l'ACQUEREUR ou encore ne révèle pas de pollution particulière nécessitant des travaux spécifiques compte tenu des normes et de l'utilisation envisagées.** A cet effet, l'**ACQUEREUR** fera procéder, par l'entreprise de son choix et à ses frais exclusifs, à une étude de sols **au plus tard au 31 mars 2027**.

Mise en œuvre :

Dans la mesure d'un dépôt de la demande dans le délai sus-indiqué, il convient d'envisager les hypothèses suivantes, savoir :

- En cas d'absence de réponse de l'autorité administrative dans le délai d'instruction et en application de l'article L 424-2 du Code de l'urbanisme, le permis sera considéré comme accordé et la condition réalisée, dans la mesure où l'opération envisagée entre dans le champ d'application des autorisations pouvant être acquises tacitement (articles R 424-2 et R 424-3 du Code de l'urbanisme). L'obtention d'un permis tacite obligera l'**ACQUEREUR** à faire procéder à son affichage tel qu'indiqué ci-dessous.
- Si le permis est accordé, expressément ou tacitement, l'**ACQUEREUR** s'engage à faire procéder à son affichage sur le chantier sans délai, et à justifier du tout auprès du **VENDEUR**, étant précisé que seul l'affichage sur le terrain fait courir à l'égard des tiers le délai de recours contentieux et ce à compter du premier jour d'une période continue de deux mois de cet affichage. L'**ACQUEREUR** est informé par le notaire soussigné de l'opportunité de faire constater à ses frais, par exploit d'huissier cet affichage à deux reprises : dans les cinq jours suivant la mise en place de l'affichage et dans les cinq jours suivant l'expiration du délai de recours des tiers.
 - Si ce permis fait l'objet d'un recours contentieux, gracieux ou hiérarchique dans les deux mois de son affichage et/ou d'un retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance, la condition suspensive sera réputée comme n'étant pas réalisée et les présentes comme caduques sauf si l'**ACQUEREUR** décidait de renoncer au bénéfice de ladite condition, faisant alors son affaire personnelle desdits recours. En cas de recours gracieux ou hiérarchique, le délai de recours contentieux est prorogé de deux mois à compter du jour du rejet express ou implicite du recours gracieux ou hiérarchique ce qui aura pour effet de prolonger d'autant la condition suspensive.
 - Si ce permis n'a pas fait l'objet ni d'un recours ni d'un retrait dans les délais sus-indiqués, la condition suspensive sera réputée comme étant réalisée.

Etant ici précisé que la condition suspensive ne porte que sur un permis d'aménager et non sur un éventuel permis de construire.

Retrait du permis ou transfert du permis si non réalisation

Au cas où le permis d'aménager serait obtenu et que les présentes ne puissent se réaliser par le non-accomplissement de l'une des autres conditions suspensives l'**ACQUEREUR** devra faire procéder au retrait de ce permis ou à son transfert au **VENDEUR** si ce dernier le demande, à titre gracieux.

3- Absence de pollution du sol et du sous-sol du site

La vente est conclue sous la condition suspensive que les sondages et études de sol réalisés à la demande de l'**ACQUEREUR** et à ses frais dans le délai des présentes, attestent de l'absence de pollution dans le sol ou le sous-sol des biens vendus.

Une copie des rapports établis par le Bureau d'Etude mandaté par l'**ACQUEREUR** devra être remise au **VENDEUR** et au **notaire soussigné**.

Dans l'hypothèse où les rapports susvisés concluraient à la présence de pollution dans le **BIEN**, les **PARTIES** conviennent de se rapprocher afin d'étudier l'incidence de leurs conclusions sur les présentes.

A défaut d'entente entre les **PARTIES** sur les nouvelles modalités des présentes, l'**ACQUEREUR** pourra se prévaloir de ladite condition suspensive.

4- Absence de cahier des charges et/ou règlement de lotissement

La vente est conclue sous la condition suspensive que les états hypothécaires ou les titres de propriété antérieurs ne révèlent pas l'existence de cahier des charges et/ou règlement de lotissement susceptibles de contraindre le projet de l'**ACQUEREUR** exposé ci-dessus.

5- Absence de servitudes

La vente est conclue sous la condition suspensive de l'absence de toute servitude non révélées au présent acte et incompatible avec le projet de l'**ACQUEREUR** exposé ci-dessus.

6- Absence de prescription d'archéologie préventive

La vente est conclue sous la condition suspensive de l'absence de prescriptions archéologiques édictées par le préfet.

7- Maintien des taxes d'urbanisme – Absence de surtaxe

La vente est soumise à la condition suspensive que ne soit imposée à l'**ACQUEREUR** par le permis d'aménager ou par toute autre autorisation administrative ou convention, aucune taxe supplémentaire ou participation financière, majoration spécifique, autres que celles en vigueur au jour de la signature des présentes.

8- Confirmation de la qualité de non assujettie à la TVA de la Commune

La vente est soumise à la condition suspensive que soit confirmé par un rescrit fiscal, le non-assujettissement de la Commune de GRESY SUR AIX, au titre de la présente opération.

En vue de la réalisation de cette condition suspensive, la Commune s'engage à déposer une demande de rescrit **au plus tard le 15 septembre 2026.**

STIPULATION DE PENALITE

Au cas où, toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes seraient remplies, et dans l'hypothèse où l'une des **PARTIES** ne régulariserait pas l'acte authentique ne satisfaisant pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie la somme de **SOIXANTE-TROIS MILLE EUROS (63.000,00 EUR)** à titre de dommages-intérêts, conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du Code civil.

Le juge peut modérer ou augmenter la pénalité convenue si elle est manifestement excessive ou dérisoire, il peut également la diminuer si l'engagement a été exécuté en partie.

Sauf inexécution définitive, la peine n'est encourue que lorsque le débiteur est mis en demeure.

La présente stipulation de pénalité ne peut priver, dans la même hypothèse, chacune des **PARTIES** de la possibilité de poursuivre l'autre en exécution de la vente.

ABSENCE DE DEPOT DE GARANTIE

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 de dépôt de garantie.

Il est rappelé que le dépôt de garantie a vocation à assurer au **VENDEUR** une garantie de solvabilité tant pour la réalisation des présentes que pour l'application de la stipulation de pénalité en cas de leur non réalisation par la faute de l'**ACQUEREUR**.

CONDITIONS ET DÉCLARATIONS GÉNÉRALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'ÉVICTION

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

A ce sujet le **VENDEUR** 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 l'**ACQUEREUR** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger l'**ACQUEREUR** dans tous ses droits et actions relatifs au BIEN.

Garantie de jouissance

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a pas délivré de congé à un ancien locataire lui permettant d'exercer un droit de préemption.

GARANTIE HYPOTHÉCAIRE

Le **VENDEUR** 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, et à en justifier auprès de l'**ACQUEREUR**.

SERVITUDES

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

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale qui ne serait pas relaté aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres servitudes que celles ou ceux résultant le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme,
- ne pas avoir connaissance de faits ou actes tels qu'ils seraient de nature à remettre en cause l'exercice de servitude relatée aux présentes.

Rappel de servitude :

L'acte de vente des parcelles cadastrées section AA sous les numéros 235 et 237 au profit de la Commune, reçu par Maître PICHON, notaire à AIX LES BAINS, avec la participation du notaire soussigné, le 4 décembre 2025 contient le paragraphe suivant :

« Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance deux réseaux privés d'eaux usées reliant sa maison conservée aux présentes et la maison située sur la parcelle cadastrée section AA numéro 181, traversent les parcelles vendues aux présentes. L'ACQUEREUR déclare en avoir pris connaissance et en faire son affaire personnelle sans recours contre le VENDEUR. L'ACQUEREUR s'engage dans le cadre de l'aménagement de son projet à ne pas perturber le fonctionnement du réseau du VENDEUR et celui de la parcelle 181. »

Une copie du plan d'information Assainissement téléchargé sur le site de GRAND LAC est demeuré ci-annexé.

L'**ACQUEREUR** déclare être informé de la présence de ces réseaux et de l'obligation prise par la Commune, vis-à-vis de son vendeur, de ne pas perturber le fonctionnement des réseaux privés. Il s'engage en conséquence, à procéder à ses frais exclusifs, à la détection des réseaux, dans le cadre de la constitution du dossier de demande de permis d'aménager.

ETAT DU BIEN

L'**ACQUEREUR** prendra le **BIEN** dans l'état où il se trouve à ce jour, tel qu'il l'a vu et visité,

Le **VENDEUR** s'interdit 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 **VENDEUR** 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 **VENDEUR** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, sauf si l'**ACQUEREUR** a également cette qualité,
- ou s'il est prouvé par l'**ACQUEREUR**, dans le délai légal, que les vices cachés étaient en réalité connus du **VENDEUR**.

Toutefois, le **VENDEUR** est avisé que, s'agissant des travaux qu'il a pu exécuter par lui-même, la jurisprudence tend à écarter toute efficacité de la clause d'exonération de garantie des vices cachés.

En cas de présence de déchets, le propriétaire du BIEN devra supporter le coût de leur élimination, qu'ils soient les siens ou ceux de producteurs ou de détenteurs maintenant inconnus ou disparus.

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 toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire.

Le **VENDEUR** s'engage à entretenir le **TENEMENT IMMOBILIER** vendu jusqu'à la signature de l'acte authentique de vente.

CONTENANCE

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

IMPÔTS ET TAXES

Impôts locaux

La taxe foncière, ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, seront réparties entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de l'année de la constatation de la réalisation des présentes.

Compte tenu du faible montant à répartir, les parties entendent dès à présent se dispenser de cette répartition, le **VENDEUR** conservant la charge de ces taxes pour l'année entière.

CONTRAT D’AFFICHAGE

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

CONDITIONS PARTICULIERES DE LA VENTE EN CAS DE REALISATION

En outre, la vente est consentie sous les conditions particulières suivantes qui sont acceptées de part et d'autre par les **PARTIES** :

DÉGRADATION DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS – DISPENSE DE SÉQUESTRE

L'**ACQUEREUR** aura en charge de remettre en l'état la voirie centrale, le parking et son aire de retournement ainsi que les abords, notamment compris dans le périmètre du permis d'aménager N° 2, en cas de dégradations dues aux travaux réalisés par lui et constatées sur les équipements publics installés aux abords du terrain objet des présentes.

A cet effet, un constat contradictoire de l'état des abords sera réalisé préalablement à l'ouverture du chantier et un autre constat contradictoire sera réalisé

dans les TROIS (3) mois du dépôt de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux, aux frais de l'**ACQUEREUR**.

Les parties conviennent, directement entre elles et après avoir reçu toutes les informations en la matière de la part du notaire soussigné, de ne séquestrer aucune somme à la sûreté de l'engagement pris par l'**ACQUEREUR** dans l'acte.

Il est convenu entre les **PARTIES** de coordonner entre elles, la réalisation des travaux de finition du programme de travaux du permis d'aménager N° 2, dont la charge incombe au **VENDEUR**, avec la réalisation des travaux du permis d'aménager n° 3 qui incombera à l'**ACQUEREUR**, afin de limiter autant que possible, les risques de dégradation des équipements publics.

VALIDATION COMMUNE DES MODÈLES DE MAISONS A CONSTRUIRE

Les **PARTIES** sont convenues que le choix des modèles de maisons individuelles proposés à la construction sur les lots de terrains à bâtir du permis d'aménager N° 3 sera validé d'un commun accord entre elles, avant le démarrage de la commercialisation des lots de terrains.

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Termites

Le **VENDEUR** déclare :

- qu'à sa connaissance le **BIEN** n'est pas infesté par les termites ;
- qu'il n'a lui-même procédé ni fait procéder par une entreprise à un traitement curatif contre les termites ;
- qu'il n'a reçu aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication ;
- que le **BIEN** n'est pas situé dans une zone contaminée par les termites.

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.

Radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m3).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

La commune se trouvant en **zone 1**, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

DISPOSITIFS PARTICULIERS

Cuve enterrée

Le **VENDEUR** déclare, à sa connaissance, qu'aucune cuve n'est enterrée dans le sous-sol du tènement vendu.

Puits et forages domestiques - Information

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** n'est pas équipé de puits ou de forage domestique.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

Le **BIEN** dont il s'agit, compte tenu de son usage actuel et de sa situation, n'est concerné ni par l'exigence d'un raccordement à un assainissement collectif ni par l'exigence d'avoir un assainissement individuel, ainsi déclaré par le **VENDEUR**.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques

Un état des risques est **annexé**.

L'**ACQUEREUR** déclare que ledit état lui a été remis dès avant ce jour.

Celui-ci comportait notamment un extrait du document graphique situant le **BIEN** au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1° au 4° de l'article R 125-23 du Code de l'environnement.

Etat des risques de pollution des sols

Un état des risques de pollution des sols est **annexé**.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

Le terrain 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 le tènement se trouve dans une zone **d'aléa faible**.

Une copie de la cartographie est annexée.

Etude géotechnique

Le tènement vendu se trouve dans une zone **d'aléa faible**.

Toutefois, et à titre d'information, la Commune, en sa qualité d'aménageur du projet urbain Cœur de Vie déclare :

- Qu'une étude géotechnique de type G1 préalable telle que prescrite par les articles L 132-4 et suivants du Code de la construction et de l'habitation a été effectuée par la société dénommée 2 Savoie Géotechnique, ayant son siège 2044, route de Tours 73200 ALBERTVILLE le 15 mars 2022, dont un exemplaire est **annexé** ;
- Qu'une étude géotechnique de type G2 préalable a été effectuée par la société dénommée ECR Environnement, ayant son siège 480 Rue Maurice Herzog 73420 VIVIERS DU LAC, le 31 mars 2023, corrigée le 28 avril 2023, dont un exemplaire est également **ci-annexé**.

La durée de validité de l'étude géotechnique préalable est de trente ans si aucun remaniement du sol n'a été effectué.

Le contenu de cette étude mentionnée à l'article R 132-5 du Code de la construction et de l'habitation est précisé par un arrêté du 22 juillet 2020.

Cette étude devra être également annexée aux mutations successives de l'immeuble.

La Commune, en sa qualité d'aménageur du projet urbain Cœur de Vie déclare, à sa connaissance et de son fait, qu'aucun remaniement du sol n'a été effectué conformément à des recommandations des études géotechniques.

A titre complémentaire, un exemplaire de la note synthétique des reconnaissances réalisées pour première approche – gestion des eaux pluviales établie par le Bureau d'études SOLÉO, ayant son siège 10 Impasse des Châtaigniers 73110 ARVILLARD, le 23 février 2022 est également **ci-annexé**.

CONSULTATION DE BASES DE DONNÉES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de service (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques

(Géorisques).

- La base de données des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'Environnement, de l'énergie et de la mer.

Une copie de ces consultations est annexée.

OBLIGATIONS LÉGALES DE DÉBROUSSAILLEMENT (OLD)

Le titre III du livre 1^{er} de la partie législative du Code forestier impose une obligation légale de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé à la charge du propriétaire, de l'occupant ou de l'exploitant de terrains situés à moins de 200 mètres des bois et des forêts.

Le débroussaillage consiste à réduire la densité végétale présente sur le terrain et à l'entretenir en l'état débroussaillé, afin de limiter le risque d'incendie, son intensité et sa propagation conformément à l'article L 131-10 du Code forestier. Cela peut passer par différents travaux tels que : l'élagage des arbres, la coupe de la végétation basse, des arbres morts, des branches des arbres afin qu'ils ne se touchent pas, la limitation de l'importance des haies et l'élimination des déchets.

A compter du 1^{er} janvier 2025, l'état des risques technologiques, miniers ou naturels prévisibles doit comprendre la fiche d'information sur les OLD disponible sur le site www.georisques.gouv.fr.

Si les intéressés n'exécutent pas les travaux prescrits, la commune y pourvoit d'office après mise en demeure du propriétaire et à la charge de celui-ci, nonobstant des astreintes. Ils encourent aussi l'amende prévue pour les contraventions de 5^{ème} classe.

Le **BIEN**, objet des présentes, n'est pas situé dans une des zones relatives à l'article L 134-6 du Code forestier, où s'appliquent les obligations de débroussaillage et de maintien en l'état débroussaillé.

Le **ACQUEREUR** déclare en être informé.

Absence de remblayage

Le remblayage est le fait d'apporter des matières pour élever un terrain, combler un creux ou combler des vides suite à une exploitation.

Le **VENDEUR** déclare n'avoir procédé à aucun remblayage.

Protection de l'environnement

Les parties sont informées des dispositions suivantes du Code de l'environnement :

- Celles de l'article L 514-20 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur les lieux :

"Lorsqu'une installation soumise à autorisation, ou à enregistrement, a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente."

- Celles de l'article L 125-7 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure

où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

"Sans préjudice de l'article L 514-20 et de l'article L 125-5, lorsqu'un terrain situé en zone d'information sur les sols mentionné à l'article L 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente."

En outre, pour ce qui concerne le traitement des terres qui seront excavées, elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans des décharges appropriées au caractère dangereux, non dangereux ou inerte des déchets.

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation ou à enregistrement sur les lieux ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- qu'à sa connaissance :
 - l'activité exercée dans l'immeuble n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;
 - l'immeuble n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement ;
 - il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;
 - il n'a jamais été exercé sur les lieux ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;
 - il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;
- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de "détenteur", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

Responsabilité environnementale

Toute atteinte non négligeable aux éléments ou aux fonctions des écosystèmes ou aux bénéfices collectifs tirés par l'homme de l'environnement engage la responsabilité de son auteur, qui sera tenu d'en assurer la réparation, en vertu des dispositions des articles 1246 et 1247 du Code civil. Il est fait observer que les dépenses exposées pour prévenir la réalisation imminente d'un dommage, pour éviter son aggravation ou pour en réduire les conséquences constituent un préjudice réparable (article 1251 du Code civil).

Obligation générale d'élimination des déchets

Le propriétaire doit supporter le coût de la gestion jusqu'à l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur l'immeuble.

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

Sont exclus de la réglementation sur les déchets les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente, les sédiments déplacés au sein des eaux de surface aux fins de gestion des eaux et des voies d'eau, de prévention des inondations, d'atténuation de leurs effets ou de ceux des sécheresses ou de mise en valeur des terres, s'il est prouvé que ces sédiments ne sont pas dangereux, les effluents gazeux émis dans l'atmosphère, le dioxyde de carbone capté et transporté en vue de son stockage géologique et effectivement stocké dans une formation géologique, la paille et les autres matières naturelles non dangereuses issues de l'agriculture ou de la sylviculture et qui sont utilisées dans le cadre de l'exploitation agricole ou sylvicole, et les matières radioactives (article L 541-4-1 de ce Code).

Les terres prennent un statut de déchet dès qu'elles sont extraites du site de leur excavation.

Selon les dispositions de l'article L 541-2 du Code de l'environnement, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

Il est fait observer que le simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de son 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 complaisance ou négligence.

En outre, les parties sont dûment informées des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement selon lesquelles lorsque dans un terrain, faisant l'objet d'une transaction, n'a pas été exploitée une installation soumise à autorisation ou à enregistrement et en présence d'informations rendues publiques en application de l'article L 125-6 de ce Code faisant état d'un risque de pollution des sols l'affectant, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire.

Il est précisé qu'*"à défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer ; l'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente"* (article L 125-7 du même code).

NOUVEAUX ÉTATS – CONSTATS - DIAGNOSTICS

Si, avant la réitération des présentes, de nouvelles législations protectrices de l'**ACQUEREUR** venaient à entrer en application, le **VENDEUR** s'engage, à ses seuls frais, à fournir à l'**ACQUEREUR** les diagnostics, constats et états nécessaires le jour de la vente.

RÉITÉRATION AUTHENTIQUE

En cas de réalisation des conditions suspensives stipulées au compromis, la signature de l'acte authentique de vente aura lieu **au plus tard le 14 janvier 2028** par le ministère de Maître Géraldine CLERC-MOLLIET, notaire à GRESY SUR AIX moyennant le versement du prix stipulé payable comptant et des frais par virement.

L'attention de l'**ACQUEREUR** 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.

Il est précisé que les conditions suspensives devront être levées dans le délai de réalisation des présentes sauf à tenir compte de délais et procédures spécifiques convenus entre les parties.

Ce délai sera automatiquement prorogé jusqu'à réception des pièces administratives nécessaires à la perfection de l'acte authentique, et sans que la liste qui suit soit limitative : renonciation expresse ou tacite à un droit de préemption, notes d'urbanisme, certificats d'urbanisme, arrêtés d'alignement, état hypothécaire en cours de validité, cadastre modèle "1", répertoire civil.

En toute hypothèse, cette prorogation ne pourra excéder le 28 janvier 2028.

La date d'expiration de ce délai, ou de sa prorogation n'est pas extinctive mais constitutive du point de départ de la période à partir de laquelle l'une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter.

En conséquence, si l'une des parties vient à refuser de signer l'acte authentique de vente, l'autre pourra saisir le tribunal compétent dans le délai d'un mois de la constatation de refus (mise en demeure non suivie d'effet, procès-verbal de non-comparution...) afin de faire constater la vente par décision de Justice, la partie défaillante supportant les frais de justice, nonobstant la mise en œuvre de la stipulation de pénalité stipulée aux présentes.

Si le défaut de réitération à la date prévue de réalisation dûment constaté provient de la défaillance de l'**ACQUEREUR**, le **VENDEUR** pourra toujours renoncer à poursuivre l'exécution de la vente en informant l'**ACQUEREUR** de sa renonciation par lettre recommandée avec accusé de réception, ce dernier faisant foi, ou par exploit extrajudiciaire. Les parties seront alors libérées de plein droit de tout engagement sauf à tenir compte de la responsabilité de l'**ACQUEREUR** par la faute duquel le contrat n'a pu être exécuté, avec les conséquences financières y attachées notamment la mise en œuvre de la stipulation de pénalité, et de dommages-intérêts si le **VENDEUR** subit un préjudice direct distinct de celui couvert par la clause.

INFORMATION DES PARTIES SUR LE RENDEZ-VOUS DE SIGNATURE

Les parties sont informées que la date mentionnée ci-dessus ne constitue pas la date précise du rendez-vous de signature de l'acte de vente. Il leur appartiendra de se rapprocher préalablement de leur notaire afin de fixer une date de signature.

Par conséquent, leur attention est attirée sur les risques encourus en prenant des engagements personnels tels que donner congé à son bailleur, réserver définitivement un déménageur, commander des travaux, commander et faire livrer du mobilier, réinvestir le prix de vente et dont l'exécution serait basée sur la signature de l'acte de vente à cette date précise.

INTERDICTION D'ALIÉNER ET D'HYPOTHÉQUER – CONSTITUTION DE CHARGE

Pendant toute la durée des présentes, le **VENDEUR** s'interdit de conférer à quiconque des droits réels, personnels, ou des charges mêmes temporaires sur le ou les biens objet des présentes, de consentir un bail même précaire, une prorogation de bail, une mise à disposition, comme aussi d'apporter des modifications ou de se rendre coupable de négligences susceptibles d'altérer l'état ou de causer une dépréciation du ou des biens.

Il en ira de même si la charge ou la cause de la dépréciation n'était pas le fait direct du **VENDEUR**.

Le non-respect de cette obligation entraînera l'extinction des présentes.

Le **VENDEUR** atteste ne pas avoir précédemment conclu un avant-contrat en

cours de validité sur le **BIEN**.

FACULTE DE SUBSTITUTION

Il est toutefois convenu que la réalisation par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit de l'ACQUEREUR aux présentes soit au profit de toute autre personne physique ou morale que ce dernier se réserve de désigner; mais dans ce cas, il restera solidairement obligé, avec la personne désignée, au paiement du prix et à l'exécution de toutes les conditions de la vente. Il est précisé à l'ACQUEREUR que cette substitution ne pourra avoir lieu qu'à titre gratuit et qu'en totalité et en pleine propriété, elle ne pourra pas être soumise aux dispositions des articles L 313-40 et suivants du Code de la consommation.

Cette faculté de substitution ne pourra être exercée que jusqu'au , et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au notaire chargé de rédiger l'acte de vente, et en toute hypothèse avant la réalisation de toutes les conditions suspensives stipulées aux présentes.

Les PARTIES sont informées que suite à l'exercice de cette faculté le présent avant-contrat obligera le VENDEUR et la personne substituée dans tous ses termes, tant civils que fiscaux. La substitution ne pourra en aucune mesure modifier l'économie des présentes, à défaut elle serait considérée comme inopérante vis-à-vis de l'ACQUEREUR originaire.

Dans la mesure où les présentes entreraient dans le champ d'application des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, l'ACQUEREUR initial tout comme le bénéficiaire de la substitution bénéficieront chacun du délai de rétractation, toutefois la volonté finale du bénéficiaire de la substitution de se rétracter laissera l'acte initial subsister dans toutes ses dispositions, par suite l'ACQUEREUR initial qui n'aurait pas exercé son droit de rétractation restera engagé.

Aux termes de l'article 52 de la loi numéro 93-122 du 29 janvier 1993, les cessions de contrats tels que celui-ci sont interdites entre professionnels de l'immobilier même pour les sociétés civiles effectuant des opérations immobilières à titre accessoire.

FISCALITE

RÉGIME FISCAL DE LA VENTE

Le VENDEUR n'a pas effectué l'acquisition en qualité de personne assujettie au sens de l'article 256 du Code général des impôts et déclare ne pas avoir cette qualité à ce jour, seul l'ACQUEREUR déclare avoir la qualité d'assujetti.

L'ACQUEREUR déclare vouloir bénéficier du régime spécial des achats effectués en vue de la revente en application des articles 1115 et 1020 du Code général des impôts.

Il déclare à cet effet :

- Être une personne assujettie au sens de l'article 256 A du Code général des impôts.
- Qu'il s'engagera dans l'acte authentique de vente, à revendre le bien acquis dans le délai maximum de cinq ans à compter dudit acte.
- Qu'en sa qualité d'assujetti habituel, il effectuera le paiement de la taxe sur la valeur ajoutée sur imprimés CA3.

Etant précisé que l'ACQUEREUR d'un bien qui a pris l'engagement de revendre peut y substituer, avant son échéance, un engagement de construire tel que prévu au II du A de l'article 1594-0 G du Code général des impôts. Cet engagement prend effet à compter de la date à laquelle il est souscrit auprès de l'administration et vaut accomplissement de l'engagement de revendre. La substitution doit faire l'objet d'une demande auprès du service des impôts effectuée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception d'une déclaration faisant référence à la date de

l'engagement de revendre auquel se substitue le nouvel engagement. La déclaration précise l'objet et la consistance des travaux prévus par cet engagement ainsi que le montant des droits dont l'exonération est subordonnée à leur exécution.

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

Le **VENDEUR** déclare qu'il ne sera pas soumis à l'impôt sur les plus-values compte tenu de sa qualité.

PROJET

TAXES SUR LA CESSION DE TERRAIN DEVENU CONSTRUCTIBLE

Taxe prévue par l'article 1529 du Code général des impôts

La commune n'a pas instauré la taxe sur la première cession d'un terrain devenu constructible telle que prévue par les dispositions de l'article 1529 du Code général des impôts.

Taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts

Le terrain ayant fait l'objet d'un classement en zone constructible antérieur au 14 janvier 2010, la taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts n'est pas exigible.

FRAIS

L'ACQUEREUR paiera tous les frais, droits et émoluments de l'acte authentique à régulariser et de ses suites.

Le **VENDEUR** supportera les frais des diagnostics, constats et états obligatoires, de fourniture de titres, procuration.

En cas de non-réalisation de la vente, le coût des formalités préalables effectuées ainsi que les honoraires liés au travail du rédacteur pour établir le présent acte, honoraires estimés conformément aux dispositions du troisième alinéa de l'article L 444-1 du Code de commerce, à la somme toutes taxes comprises de TROIS CENT SOIXANTE EUROS (360,00 EUR), seront supportés :

- par le **VENDEUR** si les droits réels révélés sur le **BIEN** empêchaient la réalisation de la vente ;
- par **L'ACQUEREUR** dans tous les autres cas sauf s'il venait à exercer son droit de rétractation dans la mesure où il en bénéficie ou en cas de non-réalisation de la condition suspensive d'obtention d'un prêt.

RÉMUNÉRATION LIÉE À LA PRÉPARATION ET LA RÉDACTION

En rémunération du travail effectué pour la préparation et la rédaction du présent avant-contrat, il est dû dès à présent à l'Office Notarial 526, Route des Gorges du Sierroz à GRÉSY-SUR-AIX des honoraires, à la charge de **L'ACQUEREUR**, fixés d'un commun accord entre ce dernier et le notaire rédacteur à la somme toutes taxes comprises de TROIS CENT SOIXANTE EUROS (360,00 EUR), qu'il versera dans les dix jours des présentes à la comptabilité de l'office notarial. Cette rémunération restera acquise à l'Office Notarial 526, Route des Gorges du Sierroz à GRÉSY-SUR-AIX en toute hypothèse.

Cette prestation est fondée sur les dispositions du troisième alinéa de l'article L 444-1 du Code de commerce.

La convention d'honoraires a été signée préalablement aux présentes.

PROVISION SUR LES FRAIS DE LA VENTE

A titre de provision sur frais, **L'ACQUEREUR** verse au compte de l'office notarial dénommé en tête des présentes la somme de six cents euros (600,00 eur).

Il autorise d'ores et déjà l'office notarial à effectuer sur cette somme tous prélèvements rendus nécessaires tant pour la publicité foncière que pour les frais de recherche, correspondance, demande de pièces, documents divers, frais fiscaux et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique de vente, dans les conditions et délais prévus aux présentes.

Cette somme viendra en compte sur les frais attachés à la réalisation de cet acte.

SINISTRE PENDANT LA DURÉE DE VALIDITÉ DU COMPROMIS

Si un sinistre quelconque frappe le **BIEN** durant la durée de validité des présentes, les parties conviennent que **L'ACQUEREUR** aura la faculté :

- Soit de renoncer purement et simplement à la vente et de se voir immédiatement remboursé de toute somme avancée 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 **VENDEUR** entend que dans cette hypothèse **l'ACQUEREUR** soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

Il est précisé que l'existence des présentes ne pourrait être remise en cause que par un sinistre de nature à rendre le **BIEN** inhabitable ou impropre à son exploitation.

Il est entendu entre les parties que le **VENDEUR** détient seul les droits nés du contrat d'assurance jusqu'au transfert effectif de la propriété par la constatation authentique de la réalisation des présentes, ce transfert emportant transmission de ces droits.

CONDITION DE SURVIE DE L'ACQUEREUR

Au cas de dissolution judiciaire de **l'ACQUEREUR**, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, les présentes seront caduques.

RÉDACTION DE L'ACTE DE VENTE

Le rédacteur de l'acte authentique de vente sera Maître CLERC-MOLLIET, notaire à GRESY-SUR-AIX.

RÉQUISITION

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

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'entière exécution des présentes, les parties élisent domicile en l'office notarial du notaire chargé de recevoir l'acte authentique.

CORRESPONDANCE

En suite des présentes, la correspondance, auprès de chacune des parties, s'effectuera à leur adresse ou siège respectif indiqué en tête des présentes.

AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

Les soussignés affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu et qu'ils sont informés 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.

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 au présent acte.

DISJONCTION DES PIECES JOINTES

Les parties conviennent que les pièces jointes au présent acte sous signature privée pourront y être disjointes afin d'être annexées à l'acte authentique de vente.

FAIT à

Le

En un seul exemplaire qui, d'un commun accord, reste en la garde et possession de l'Office Notarial 526, Route des Gorges du Sierroz à GRÉSY-SUR-AIX qui sera habilité à en délivrer des copies ou extraits aux parties ou à leurs conseils, étant précisé qu'une copie sera sans délai remise ou adressée à **l'ACQUEREUR**.

Les présentes comprenant :

- vingt-six pages
- renvoi approuvé
- barre tirée dans des blancs
- ligne entière rayée

- chiffre rayé nul
- mot nul

PROJET



CONSEIL MUNICIPAL DU 27 JUILLET 2026

L'an deux-mille-vingt-six, le vingt-sept juillet à dix-huit heures et quarante-cinq minutes, le Conseil Municipal de la Commune de Grésy-sur-Aix, dûment convoqué, s'est réuni publiquement en session ordinaire, en MAIRIE, salon d'honneur, sous la présidence de M. Florian MAITRE.

Vu les dispositions du code général des collectivités territoriales,
Vu les dispositions du règlement intérieur du conseil municipal et notamment son article 16,

M. Florian MAITRE, Maire ouvre la séance après avoir :

- constaté le quorum, vérifié de nouveau à l'occasion de l'examen de chaque question,
- cité les pouvoirs reçus.

Il désigne le secrétaire de séance.

Nombre de conseillers :

En exercice : 27 Présents : 17 Votants : 20

Date de convocation du Conseil municipal : 20 juillet 2026

Présents : Mmes & MM, Zélie BLANC, Patrice BONNEFOY, Reynald CANESSE, Pascal CASTERAN, Florian CHOULET, Michèle GAY, Sylviane LABROT, Antoine LIANDRAT, Florian MAITRE, Stéphane MARCHAL, Sylvie MOUNIER, Colette PIGNIER, Eric REY, Manuel REYNAERT, Jocelyne TONA, Tom TRE COURT, Malika TREMBLAY.

Excusé(s) avec pouvoir : Mmes & MM. Lionel DARBON, Chrystel TROQUIER-GILLI, Corinne MONBEIG donnent respectivement pouvoir à Eric REY, Colette PIGNIER et Patrice BONNEFOY.

Excusé(s) : Mmes et M. Estelle MAZZOLENI, Anne-Laure RAFFOUX, Magalie DELOCHE, Anne-Marie PISTONE, Abdelghani CHAIB, Cyril MAGAGNIN, Hervé PALIN

Secrétaire de séance : M. Tom TRE COURT

Délibération 2026-067 : Décision modificative n° 1

Dans le cadre de l'opération d'aménagement « Cœur de Vie », la Commune s'est engagée, par promesses de vente conformes aux délibérations de juin 2024 et juin 2025, à acquérir plusieurs parcelles auprès des conjoints VIVIAND, conjoints REY, M Ludovic CLERC et M Jean-Michel CLERC.

Compte tenu de la situation financière de la Commune au moment de la conclusion de ces actes, la réitération de ces ventes et leur paiement avaient été différés, les actes prévoyant une réitération « à compter du 1er octobre 2025 », sans échéance précise supplémentaire.

L'accélération du projet de cession du dernier tènement Nord du Cœur de Vie à la société Savoisienne Habitat impose désormais de régulariser rapidement ces acquisitions et leur

paiement, préalablement à toute vente à cet opérateur.

Il convient d'ouvrir les crédits nécessaires en section d'investissement par la présente décision modificative, pour un montant total de 447 802.00 €. L'ajout de dépenses est financé par la cession foncière au profit de la Savoisienne Habitat pour 630 000.00 €.

Les notifications de la DTER 2025 pour la Coulée Verte (150 000 €), le FDEC pour le chargeur, le columbarium et la réfection d'enrobés sont intervenues après le vote du budget 2026. L'inscription des recettes correspondantes pour un montant total de 187 876 €

Les adaptations nécessaires se transcrivent comme ci-dessous :

DEPENSES D'INVESTISSEMENT

CHAP / COMPTE	OP	Intitulé	Inscription BP2026	DM 01	Commentaires
21/2112	2001 (Cœur de Vie)	Achat de terrain	44 238,52 €	447 802,00 €	Acquisitions foncières Consorts REY, VIVIAND, GRUBOR, Jean-Michel et Ludovic CLERC
TOTAL DEPENSES INVESTISSEMENT				447 802,00 €	

RECETTES D'INVESTISSEMENT

CHAP / COMPTE	OP	Intitulé	Inscription BP2025	DM1	Commentaires
13 / 1322	115 (Coulée Verte)	DETR 2026		150 000,00 €	Liaison piétonne coeur de vie plateau administratif
13/1323	48 (Matériel et Mobilier)	FDEC 2025		15 630,00 €	Chargeur KRAMER
13/1323	57 (Voirie et réseaux)	FDEC 2025		11 903,00 €	Réfection voiries
13/1323	13 (Cimetière)	FDEC 2025		10 343,00 €	Columbarium
024	2001 (Coeur de vie)	Produit de cession foncière	4 149 900,00 €	630 000,00 €	Cession foncière à la Savoisienne
TOTAL RECETTES INVESTISSEMENT				817 876,00 €	

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L.1612-11, L.2311-1 et suivants relatifs au vote et à la modification du budget,

Vu l'instruction budgétaire et comptable M57,

Vu la délibération du Conseil municipal du 24 avril 2026 approuvant le budget primitif 2026,

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés, approuve la décision modificative n°1 présentée ci-dessus.

Fait à Grésy-sur-Aix, le 28 juillet 2026

Le Maire,
Florian MAITRE




Le secrétaire de séance,
Tom TRÉCOURT

