

# CONVENTION DE CESSIION ET DE REALISATION DE TRAVAUX

## ENTRE :

La société L'OREE DES CHENES, société en nom collectif au capital de 2 000 €, dont le siège social est à ANNECY (74000), 46 Avenue Gambetta, identifié sous le numéro 893 843 664 au Registre du Commerce et des Sociétés de Annecy,

Représentée par sa gérante, la société PRIAMS, société par actions simplifiée au capital de 10 000 000 euros, dont le siège est à ANNECY, 46 avenue Gambetta, identifiée au SIREN sous le numéro 488 462 730 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'ANNECY,

Elle-même représentée par Monsieur Antoine MACHADO, agissant en sa qualité de Président de la société PRIAMS, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée le « **Promoteur** »,

Et,

La Commune d'ORNEX, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de l'Ain, dont l'adresse est à ORNEX (01210), 45 Rue du Béjoud, identifiée au SIREN sous le numéro 210 102 810,

Représentée par Jean Francois OBEZ, Maire, dument habilité par la délibération du 25 juillet 2022,

Ci-après dénommée la « **Commune** »,

## EXPOSE PREALABLE :

Le Promoteur est titulaire d'une promesse de vente sous conditions suspensives (ci-après la « **Promesse** ») portant sur un terrain situé sur la Commune d'Ornex (01210), Les Charbonnières, constitué de la parcelle figurant au cadastre Section AN, numéro 72, Lieudit Les Charbonnières d'une contenance cadastrale de 19 866 m<sup>2</sup> (ci-après le « **Terrain** »).

Sur le Terrain, la Commune a délivré au Promoteur en date du 25 juin 2021 un arrêté de non-opposition à déclaration préalable n° DP 001 281 21 B0044 (ci-après la « **Déclaration Préalable** »), ayant pour objet la division parcellaire du Terrain en vue de construire, savoir :

- Le détachement d'un lot de 17 417 m<sup>2</sup>, objet de l'arrêté de permis de construire ci-après énoncé,
- Le surplus d'une emprise de 2 716 m<sup>2</sup>, destiné à être cédé à la Commune comme ci-après énoncé (ci-après le « **Lot à Céder** »).

Le plan de division figurant au dossier de Déclaration Préalable demeure ci-annexé. (*Annexe 1*)

Sur le lot de 17 417 m<sup>2</sup> issu de la Déclaration Préalable, la Commune a délivré au Promoteur en date du 02 février 2022 un arrêté de permis de construire valant division n° PC 001 281 21 B0007 (ci-après le

« **Permis de Construire** »), portant sur la construction de 12 bâtiments collectifs pour un total de 155 logements créés et 7 unités commerciales en RDC, pour une surface de plancher créée de 12 058 m<sup>2</sup> (ci-après l'« **Opération** »).

Ledit Permis de Construire valant division comporte la création des lots suivants :

- Un lot 1 d'une superficie de 8 119 m<sup>2</sup> environ, sur lequel seront édifiés les bâtiments collectifs A, B, C, D, E, F, G et H (ci-après le « **Lot 1** »),
- Un lot 2 d'une superficie de 7 207 m<sup>2</sup> environ, sur lequel seront édifiés les bâtiments collectifs I, J, K et L (ci-après le « **Lot 2** »),
- Un lot 3 d'une superficie de 1 623 m<sup>2</sup> environ, sur lequel seront édifiés un parking de 39 emplacements de stationnements et un emplacement conteneurs semi-enterrés (ci-après le « **Lot 3** »),
- Un lot 4 d'une superficie de 307 m<sup>2</sup> environ, sur lequel seront édifiés des cheminements doux constitués d'une voie piétonne et d'une voie cyclable (ci-après le « **Lot 4** »).

Le plan de division et le plan masse figurant au dossier de Permis de construire demeurent ci-annexés (**Annexes 2 et 3**).

Une convention de projet urbain partenarial a été signée en date du 23 juin 2021 par le Promoteur, et en date du 09 juillet 2021 par le Président de la Communauté d'Agglomération du Pays de Gex, (ci-après le « **PUP** ») portant sur la participation financière du Promoteur au coût des équipements publics nécessaires à l'Opération et notamment de ceux sous maîtrise d'ouvrage de la Commune savoir la construction d'un groupe scolaire ainsi que des travaux de voiries liés à l'implantation du collège et gymnase.

Dans ce contexte, il a été convenu de la future cession à titre onéreux, par le Promoteur à la Commune, de l'emprise du surplus du Terrain de 2 716 m<sup>2</sup>, afin que la Commune puisse réaliser des travaux de voirie et d'aménagement des trottoirs de la rue des Bougeries et de la rue de Genève ainsi que d'un arrêt de bus situé rue de Genève, et édifier une place publique donnant sur la Rue des Bougeries et jouxtant les Lots 1, 2, 3, et 4.

Compte tenu des travaux à réaliser respectivement sous la maîtrise d'ouvrage de la Commune et du Promoteur, les Parties se sont rapprochées afin d'envisager les différentes interactions de chantier et leurs incidences et ont convenu de conclure la présente convention afin d'organiser leurs engagements respectifs (ci-après la « **Convention** »).

La Convention est un contrat de gré à gré qui a dûment été négocié de bonne foi entre les Parties dans le respect de la législation française en vigueur.

## **ARTICLE 1 – ENGAGEMENTS RECIPROQUES DES PARTIES RELATIFS A LA CESSION ET A L'AMENAGEMENT DU LOT A CEDER**

### **1.1 SIGNATURE D'UN ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE PORTANT SUR LE LOT A CEDER**

Les Parties s'engagent réciproquement à conclure, au plus tard dans les 3 (trois) mois à compter de l'acquisition du Terrain par le Promoteur, un acte authentique de vente portant sur la cession, par le Promoteur à la Commune, du Lot à Céder, pour un prix de 175 000 € (cent soixante-quinze mille euros).

Il est précisé que la signature, de manière concomitante à l'acte authentique de vente, d'une convention d'occupation temporaire, dans les conditions énoncées à l'Article 1.2, constitue une condition essentielle et déterminante du consentement du Promoteur à la vente du Lot à Céder à la Commune.

Les Parties conviennent d'effectuer, à frais partagés, un état des lieux contradictoire du Lot à Céder, préalablement à la signature de l'acte authentique de vente.

Les frais et émoluments relatifs audit acte de cession seront pris en charge par le promoteur.

## **1.2 SIGNATURE D'UNE CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE A TITRE GRATUIT SUR LE LOT A CEDER**

Concomitamment à la signature de l'acte authentique de vente, les Parties s'engagent réciproquement à conclure une convention d'occupation temporaire à titre gratuit sur le Lot à Céder, laquelle autorisera l'occupation par le Promoteur du Lot à Céder aux fins notamment d'y permettre l'implantation des installations de chantier de l'Opération (ci-après « **la COT** »).

Les Parties conviennent d'ores et déjà que la COT sera conclue aux conditions essentielles suivantes :

- Consentie à titre gracieux ;
- Dispense de dépôt de garantie ;
- Prise d'effet au jour de la signature ;
- Justificatif d'assurance couvrant les risques liés à l'occupation à produire par le Promoteur ;
- Engagement du Promoteur à tenir les lieux en bon état d'entretien, clos et à faire son affaire personnelle de la surveillance des biens ;
- Engagement du Promoteur à se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail et de manière générale à toutes les prescriptions relatives à son activité ;
- Restitution des biens libres de toute occupation, conformément aux règles de l'art, par le Promoteur, en 2 temps :
  - o S'agissant des emprises repérées sous teinte rouge au plan de masse ci-annexé (**Annexe 4**), correspondant aux emprises des futures voiries, trottoirs et arrêt de bus de la Rue des Bougeries et rue de Genève à aménager par la Commune : **restitution, conformément à l'état des lieux initial des biens, au plus tard le 3 juillet 2023**, y compris la partie du Lot 3 comportant le cheminement piéton derrière la zone des conteneurs semi-enterré
  - o S'agissant de l'emprise repérée sous teinte bleue au plan de masse ci-annexé (**Annexe 4**), correspondant à l'emprise de la future place publique à aménager par la Commune : **restitution, en état de terrassement, décaissé de 60cm par rapport à l'altimétrie définitive de la placette, 8 mois avant la date de livraison de l'Opération et au plus tard fin juin 2024**. En cas d'impossibilité de respect de ce délai, un avenant à la présente convention pourra être négocié entre les deux parties
- Etats des lieux contradictoires à frais partagés à effectuer le jour de la restitution des emprises.

## **1.3 AMENAGEMENTS REALISES PAR LA COMMUNE SUR LE LOT A CEDER POSTERIEUREMENT A LA RESTITUTION DES EMPRISES PAR LE PROMOTEUR**

**1.3.1** La Commune s'engage à prendre en charge financièrement et à assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux d'aménagement des futures voiries, trottoirs et arrêt de bus de la Rue des Bougeries et rue de Genève, sur les emprises repérées sous teinte rouge au plan de masse ci-annexé (**Annexe 4**).

Lesdits travaux d'aménagement devront être achevés au plus tard pour la date de livraison de l'Opération par le Promoteur, et ce afin de garantir la desserte de l'Opération pour les acquéreurs de l'Opération.

**1.3.2** La Commune s'engage à prendre en charge financièrement et à assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux d'aménagement de la future place publique sur l'emprise repérée sous teinte bleue au plan de masse ci-annexé (Annexe 4).

Lesdits travaux d'aménagement devront être achevés au plus tard pour la date de livraison de l'Opération par le Promoteur, et ce afin de permettre son usage pour les acquéreurs de l'Opération.

## **ARTICLE 2 - ENGAGEMENTS RECIPROQUES DES PARTIES S'AGISSANT DE LA MISE EN ŒUVRE DU PERMIS DE CONSTRUIRE**

### **2.1 ENGAGEMENTS DU PROMOTEUR**

#### **2.1.1 Engagements relatifs à la mise en œuvre des travaux du Permis de Construire**

Dans le cadre de la mise en œuvre du Permis de Construire, le Promoteur s'engage à :

- Imposer la conservation et la préservation des chênes situés sur le Lot 2 (en périphérie de la Rue des Charbonnières) à l'ensemble des entreprises à mandater par ses soins pour la réalisation des travaux du Permis de Construire, et ce durant toute la réalisation desdits travaux, pour cela, des clôtures fixes seront mise en place dans une emprise de 10 mètres de large depuis l'axe des chênes et tel que précisé dans le Permis de Construire et l'étude d'impact, cette zone devra être inaccessible pour les piétons, les engins et tout dépôt de matériaux et d'installation. Trois mois avant la réalisation des travaux paysagers un protocole d'intervention sera proposé par l'entreprise mandatée pour validation par la Commune.
- Exécuter l'ensemble des travaux situés sur l'assiette du Permis de Construire et notamment :
  - o Réaliser les travaux d'aménagements des abords de la future place situés sur l'emprise du Permis de Construire, et notamment les cheminements piétons devant les immeubles à édifier et trottoirs devant les commerces.
  - o Procéder à l'aménagement global du parking situé sur le Lot 3 tel que prévu au Permis de construire, et notamment les aménagements routiers, paysagers, signalétiques, et de marquage. Etant ici rappelé que ledit parking comporte trois places de stationnement PMR, dont une à proximité des conteneurs semi-enterrés. Les travaux d'aménagement du parking devront être conforme aux règles d'aménagement des espaces publics, et l'ensemble de la signalisation devra être conforme à la circulaire interministérielle sur la signalisation routière.
- Prendre en charge financièrement et assurer la maîtrise d'ouvrage des éventuels travaux d'élargissement de voirie ou d'autres aménagements provisoires qui seraient le cas échéant nécessaires de réaliser sur le Lot à Céder, afin de permettre l'accès au chantier en toute sécurité via la Rue des Bougeries, tel que cet accès est repéré sous teinte verte sur le plan de masse ci-annexé (Annexe 4).
- Rembourser à la Commune à hauteur de 80% les factures que celle-ci aura préalablement acquittées auprès de ENEDIS, s'agissant du financement des extensions nécessaires à l'alimentation électrique de l'Opération et des équipements, de la place publique conformément à l'avis PC destiné à alimenter aussi bien la future place publique que l'Opération. Etant ici précisé que (i) la quote-part de 80% a été déterminée au prorata des usages qui seront faits de ces réseaux électriques, (ii). L'ensemble des installations électriques communales qui seront à la charge de la Commune feront l'objet d'un spécifique à la charge de la Commune.

## **2.1.2 Engagements relatifs à la propriété des Lots 3 et 4 après achèvement de l'Opération**

Il est rappelé qu'un projet de statuts d'association syndicale libre (ci-après l'« **ASL** ») a été annexé au dossier de Permis de Construire.

Le Promoteur s'engage à transmettre au notaire qui se chargera de la constitution de l'ASL l'ensemble des engagements de la présente convention.

Il est prévu que cette ASL :

- Existera entre les propriétaires des terrains dépendant de l'Opération, composé des copropriétés à constituer sur les Lots 1 et 2,
- Aura pour objet la garde, la gestion, l'entretien et éventuellement la propriété des biens communs ou équipements collectifs, et notamment les emplacements de stationnements extérieurs, les jardins collectifs, les espaces verts, les voies de circulations, cheminement piétons, promenade mode doux, l'aide de collecte des ordures ménagères.
- L'entretien de l'alignement de chênes sera à la charge de l'ASL, cet entretien consistera à un simple enlèvement des bois morts, la zone sous le couronne devra être constituée d'une prairie de fauche et l'ensemble des feuilles et des glands situés dans cette zone resteront en place afin de préserver la nature du sol, propice au développement des chênes. L'abattage ou la taille d'un sujet (hors enlèvement de bois mort) devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la part de la commune, et sera accompagné d'une expertise phytosanitaire. Chaque abattage devra le cas échéant faire l'objet d'une replantation en conformité avec l'avis de l'expert.
- L'extinction de l'éclairage extérieur se fera en conformité avec les horaires applicables sur le territoire communal.

Par les présentes, le Promoteur s'engage à :

- Céder, avant la livraison de l'Opération, la propriété du Lot 3 et du Lot 4 à l'ASL, et convoquer l'ASL afin de constater la livraison desdits Lot 3 et Lot 4.
- Intégrer dans les statuts définitifs de l'ASL, une clause prévoyant l'obligation pour l'ASL de céder ledit Lot 3, à l'euro symbolique, à la Commune, sans exception ni réserve et à première demande de la Commune qui sera formulée par lettre recommandée avec accusé de réception, et ce afin que ceux-ci soient intégrés dans le domaine public de la Commune, et que la Commune en assure l'entretien.
- Ces mêmes dispositions pourront s'appliquer à première demande de la Commune sur le Lot 4 et dans l'attente une servitude de passage public pour les piétons et les cyclistes sera créée sur le Lot 4.

## **2.2 ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE**

**2.2.1** La Commune accepte d'ores et déjà que l'accès au chantier de l'Opération (en entrée et sortie) s'effectue depuis la rue de Bougerie et/ou la rue de Genève, à l'emplacement repéré sous teinte verte sur le plan masse ci-annexé (**Annexe 4**), et ce avant, pendant et après les travaux de réaménagement desdites voiries à réaliser par la Commune.

Etant ici rappelé qu'au titre de l'article 2.1.1, le Promoteur s'est engagé à prendre en charge financièrement et assurer la maîtrise d'ouvrage des éventuels travaux d'élargissement de voirie ou d'autres aménagements provisoires qui seraient le cas échéant nécessaires sur le Lot à Céder pour permettre cet accès.

**2.2.2** La Commune s'engage à effectuer à ses frais les travaux d'aménagements des abords des conteneurs semi-enterrés situés sur l'emprise du Permis de Construire et tel que repérés sous teinte marron sur le plan masse ci-annexé (**Annexe 4**) et à ce qu'ils soient achevés au plus tard pour la date de livraison de l'Opération. A noter que la pose et la fourniture des conteneurs semi-enterré est sous la Maitrise d'Ouvrage de Pays de Gex Agglo.

Etant ici précisé que lesdits travaux seront effectués par la Commune de manière concomitante aux travaux d'aménagement des futures voiries, trottoirs et arrêt de bus de la rue des Bougeries de la rue de e Genève à effectuer par la Commune sur l'emprise du Lot à Céder sous teinte rouge (**Annexe 4**).

### **ARTICLE 3 - DUREE DE LA CONVENTION**

La Convention régit les relations entre les Parties à compter de sa signature et pour une durée expirant le jour du dépôt de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux de l'Opération.

### **ARTICLE 4 - RESOLUTION DES LITIGES**

En cas de litige concernant l'interprétation ou l'exécution de la Convention et de ses suites, les Parties s'engagent à tout mettre en œuvre pour trouver un accord amiable. A défaut d'accord amiable, le litige sera soumis, par la Partie la plus diligente, aux juridictions compétentes.

### **ARTICLE 5 - ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution de la présente Convention, les Parties font élection de domicile :

- Pour la société L'OREE DES CHÊNES, en son siège social,
- Pour la Commune, à son adresse figurant en en-tête des présentes.

Fait à \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_

En deux (2) exemplaires originaux

**Pour le Promoteur :**

**Pour la Commune :**

## ANNEXES

*Annexe 1* : Plan de division figurant au dossier de Déclaration Préalable

*Annexe 2* : Plan de division figurant au dossier de Permis de Construire

*Annexe 3* : Plan de masse figurant au dossier de Permis de Construire

*Annexe 4* : Plan de masse annoté avec repérages sous teintes de couleur