

Nombre de conseillers :

- en exercice : 29

- présents : 22

- votants : 25

L'an deux mille vingt-six, le 24 du mois d'août à 19 heures 30, le Conseil municipal de la Commune de Bons-en-Chablais, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la mairie, sous la présidence de M. HASSAN Jérôme
Date de convocation : 16/08/2026

PRESENTS : Mmes et Mrs HASSAN Jérôme, DUPERRIER Pierre, BAGOT CHARAVALLI Laura, MUGNIER Christophe, COMETTINI Ramon, JANIN Josette, MAIRE Frédéric, MAIRE Céline, MEIER Marie-José, LAVY Véronique, DESDOUETS Solange, DEJONGHE Nathalie, LAURENT Yannick, ABDUL ALIM Jaleele, COLLY Alexandre, TROTTET Loris, MOICHON Marine, CHARMOT Anthony, GIRAULT Jean-Michel, JACQUIER Olivier, SALABERT Orlane, PAGEAUX ARBAULT Quentin

ABSENTS EXCUSES : SCHILLER Patrick a donné procuration à JANIN Josette, CAUSARD-SESTAC Jocelyne a donné procuration à BAGOT CHARAVALLI Laura, BRUNIER Michael, MOICHON Nathalie, PEREIRA Sylvie a donné procuration à PAGEAUX ARBAULT Quentin, YATTOCHANE Halima, ALLOUCH Yasser

SECRETAIRE : Ramon COMETTINI

D2026_082402

OBJET : Promesse Unilatérale de Vente (PUV) « mesures compensatoires » - Commune de Bons en chablais / AMEDEA

Rapporteur : Jérôme HASSAN

Vu :

- Le Code général des collectivités territoriales, notamment ses article L. 1311-13, L.1311-9 à 1311-12 et 2241-1 ;
- Le Code de la voirie routière ;
- Le Code général de la propriété des personnes publiques ;
- Le Code de l'urbanisme ;
- L'article 1124 du Code civil ;
- Le Décret Ministériel en date du 24 décembre 2019, publié au Journal Officiel le 27 décembre 2019, déclarant d'utilité publique les travaux nécessaires à la réalisation d'une liaison à 2x2 voies entre MACHILLY et THONON-LES-BAINS, conférant le statut autoroutier à la liaison nouvellement créée et emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme des communes de MACHILLY, BONS-EN-CHABLAIS, BALLAISON, BRENTTHONNE, FESSY, LULLY, PERRIGNIER, ALLINGES, MARGENCEL et THONON-LES-BAINS.
- Le décret n°2024-933 du 11 octobre 2024, approuvant la convention de concession passée entre l'État et la société AMEDEA pour la conception, la construction, l'entretien et l'exploitation de l'autoroute A412 et plus particulièrement l'article 13 du cahier des charges y annexé.

CONSIDERANT :

- Que dans le cadre de ce projet générateur d'impacts et de l'obligation de mettre en œuvre des mesures compensatoires environnementales visée au Titre 3 - DÉVELOPPEMENT DURABLE ET ENJEUX SOCIÉTAUX DE LA CONCESSION - Article 13 du cahier des charges annexé à la convention de concession, il y a lieu de procéder à l'acquisition par la société AMEDEA, des parcelles communales suivantes :

Référence cadastrale				
Sect.	N°	Nature	Lieu-dit ou Rue	Surf m²
H	1018	PRE		30 575
H	1020	PRE		4 756
H	1021	PRE		2 839

- Que la cession des parcelles communales cadastrées section H n°1018, 1020 et 1021 au profit d'AMEDEA, pour une surface de 38.170 m², est envisagée au prix de 1.50 €/m², et de 9.442,88 € d'indemnités accessoires, soit un total de 66.697,88 € (prix payé comptant par le bénéficiaire de la promesse le jour de la réitération définitive de ladite promesse) ;
- Que ladite acquisition nécessite la régularisation d'une promesse de vente, dont le projet d'acte demeure annexé aux présentes, par laquelle la société AMEDEA, bénéficiaire de la promesse de vente se réserve la faculté de lever l'option d'acquérir par lettre recommandée avec accusé de réception dans les SIX (6) mois de la signature de la promesse. À compter de la date de la levée d'option, la réalisation de l'acte authentique sera faite par acte notarié, dans le délai d'UN (1) AN (soit consentie pour une durée de DIX HUIT (18) mois courant à compter de la signature de la promesse) ;
- Qu'il est prévu à la promesse de vente les conditions suspensives suivantes :

1/ Condition suspensive d'obtention de l'arrêté d'autorisation environnementale requis pour la réalisation du projet objet des présentes, conformément aux dispositions du Code de l'environnement. Cette autorisation devra être obtenue et notifiée à la commune au plus tard le TRENTÉ SEPTEMBRE DEUX MILLE VINGT SIX (30 septembre 2026), et devra être définitive et purgée de tout recours gracieux ou contentieux à cette même échéance.

Dans l'éventualité où ladite autorisation ne serait pas obtenue dans le délai stipulé ci-dessus, la présente promesse sera réputée n'avoir jamais produit effet, sans qu'aucune des parties ne puisse se prévaloir d'une quelconque indemnité, de quelque nature que ce soit.

2/ Condition suspensive de signature des promesses de vente du secteur marais, éléments constitutifs du projet global, au plus tard le TRENTÉ SEPTEMBRE DEUX MILLE VINGT SIX (30 septembre 2026).

À défaut de réalisation de l'une quelconque desdites signatures dans le délai prévu, la présente promesse sera caduque et sans effet de plein droit, sans qu'il soit besoin de mise en demeure ni de formalité judiciaire, et sans qu'aucune indemnisation ni pénalité ne puisse être réclamée entre les parties, sauf accord exprès contraire.

- Que tous les frais, droits et honoraires qui seront la suite et la conséquence nécessaire de la présente promesse seront, si la vente se réalise, supportés, y compris, ceux des présentes par la société AMEDEA, bénéficiaire de la promesse.

Après en avoir délibéré,

Le Conseil Municipal, avec 19 voix POUR, 2 voix CONTRE (Olivier JACQUIER, Sylvie PEREIRA) et 4 ABSTENTIONS (Véronique LAVY, Quentin PAGEAUX-ARBAULT, Oriane SALABERT, Solange DESDOUETS),

DECIDE

-D'autoriser ladite cession par la commune des parcelles cadastrées section H n°1018, 1020 et 1021 au profit d'AMEDEA, pour une surface de 38.170 m², au prix de 1.50 €/m², et de 9.442,80 € d'indemnités accessoires, soit la somme de 66.697,88 € au profit de la commune ;

-D'autoriser Monsieur le Maire à signer la promesse et l'acte de vente définitif en découlant.

Pour extrait certifié conforme,

Le Maire,

Jérôme HASSAN



Le secrétaire,

Ramon COMETTINI

A large, stylized handwritten signature in black ink, corresponding to the name Ramon Comettini.

Vu pour être annexé à la délibération
n°D2026_082402 du Conseil Municipal
du 24/08/2026

Le Maire,
Jérôme HASSAN



Le secrétaire,
Ramon COMETTINI

PROMESSE UNILATERALE DE VENTE
Commune de Bons en chablais/ AMEDEA
REF MCBON / 0000X

PROPRIETAIRE

COMMUNE DE BONS EN CHABLAIS Représentée par M. Jérôme HASSAN, Maire
Collectivité territoriale non immatriculée au R.C.S.
Inscrit(e) au SIRENE sous le numéro : 217400431
15 PLACE HENRI BOUCHER - BONS EN CHABLAIS (74890)

*Ci-après désignés par « Le PROMETTANT »
D'UNE PART,*

Promet à :

La société dénommée AMEDEA, Société par Actions Simplifiée, avec un capital de 37 000,00 Euros, immatriculée au R.C.S. de ANNECY, sous le numéro 921 703 856, et dont le siège social est situé au Centre d'Entretien d'Annecy La Ravoire 74730 Epagny Metz-Tessy,

Représentée par Monsieur Philippe LE SENECHAL, Directeur opérationnel, agissant au nom et pour le compte de AMEDEA en vertu d'une délégation de pouvoirs de Madame Cécile CAMBIER, Présidente de ladite Société, en date du 04/09/2024,

Conformément aux dispositions de l'article 13 du cahier des charges annexé à la convention de concession pour l'autoroute A412, décret n°2024-933 du 11 octobre 2024.

*Ci-après désigné par « le BENEFICIAIRE »
D'AUTRE PART,*

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE, ce qui suit

Un Décret Ministériel en date du 24 décembre 2019, publié au Journal Officiel le 27 décembre 2019, a déclaré d'utilité publique les travaux nécessaires à la réalisation d'une liaison à 2x2 voies entre MACHILLY et THONON-LES-BAINS, conférant le statut autoroutier à la liaison nouvellement créée et emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme des communes de MACHILLY, BONS-EN-CHABLAIS, BALLAISON, BRENTHONNE, FESSY, LULLY, PERRIGNIER, ALLINGES, MARGENCEL et THONON-LES-BAINS.

Dans le cadre de ce projet générateur d'impacts et de l'obligation de mettre en œuvre des mesures compensatoires environnementales visée au Titre 3 - DÉVELOPPEMENT DURABLE ET ENJEUX SOCIÉTAUX DE LA CONCESSION - Article 13 du cahier des charges annexé à la convention de concession, il y a lieu de procéder à l'acquisition de plusieurs parcelles.

La présente promesse est consentie en vue de la mise en œuvre desdites mesures imposées au Bénéficiaire dans le cadre du projet susvisé.

CECI EXPOSÉ- IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :**ARTICLE 1 - OBJET PROMESSE UNILATERALE DE VENTE**

Le **PROMETTANT** confère au **BENEFICIAIRE** la faculté d'acquérir, les immeubles ci-dessous identifiés dans l'état où ils se trouvent au prix et conditions déterminés au sein des présentes.

Le **PROMETTANT** prend cet engagement pour lui-même ou ses ayants droit même protégés.

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

ARTICLE 2 - 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.

ARTICLE 3 - DESIGNATION DU BIEN

Commune BONS-EN-CHABLAIS

Référence cadastrale				
Sect.	N°	Nature	Lieu-dit ou Rue	Surf m²
H	1018	PRE		30 575
H	1020	PRE		4 756
H	1021	PRE		2 839

ARTICLE 4 - DUREE ET LEVEE D'OPTION

La présente promesse de vente est consentie pour une durée de DIX HUIT (18) mois courant à compter de ce jour.

Le **BENEFICIAIRE** devra faire connaître son intention d'accepter la vente en levant l'option au plus tard avant l'expiration du délai fixé ci-dessus. Elle doit être adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au **PROMETTANT**.

À défaut de la levée de l'option par le **BENEFICIAIRE** dans les conditions ci-après visées, ladite promesse sera caduque de plein droit, sans que le **PROMETTANT** ne soit tenu de faire de mise en demeure préalable.

Si le **BENEFICIAIRE** souhaite conclure la vente, il pourra lever l'option en notifiant au **PROMETTANT** son intention d'acquérir. Cette notification devra être faite, au domicile du **PROMETTANT**, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à peine de nullité de ladite levée d'option.

ARTICLE 5 - REALISATION - ACTE AUTHENTIQUE

Conformément à l'article 1124 du Code civil, il résulte notamment que :

- Le **PROMETTANT** a, pour sa part, définitivement consenti à la vente et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du **BENEFICIAIRE** aux conditions des présentes si ce dernier lève son option. Le **PROMETTANT** ne peut, par suite, pendant toute la durée de la présente promesse conférer une autre promesse à un tiers ni aucun droit réel ni charge quelconque sur le BIEN, consentir aucun bail, location ou prorogation de bail.
- Toute rétractation unilatérale de la volonté du **PROMETTANT** pendant le temps laissé au **BENEFICIAIRE** pour opter sera de plein droit inefficace et ne pourra produire aucun effet sans l'accord exprès de ce dernier.

En cas de refus par le **PROMETTANT** de réaliser la vente par acte authentique, le **BENEFICIAIRE** pourra poursuivre l'exécution forcée de la vente par voie judiciaire ou demander réparation des conséquences de l'inexécution.

ARTICLE 6 - REALISATION - ACTE AUTHENTIQUE

En conséquence de la présente promesse de vente, le **PROMETTANT** s'engage à vendre le bien immobilier au **BENEFICIAIRE** s'il en fait la demande.

Le **BENEFICIAIRE** se réserve la faculté de lever l'option. En conséquence, la réalisation de la présente promesse de vente n'interviendra qu'à la condition que la demande en soit faite, par lettre recommandée avec accusé de réception au domicile du **PROMETTANT** dans les **SIX (6) mois** de la signature des présentes.

Passé ce délai, le **BENEFICIAIRE** de la présente promesse de vente sera déchu de plein droit et sans mise en demeure préalable du droit de demander la réalisation de la vente.

À compter de la date de la levée d'option, la réalisation de l'acte authentique sera faite par acte notarié, dans le délai d'**UN (1) AN**.

En cas de carence du Promettant pour la réalisation de la vente, ce dernier ne saurait se prévaloir à l'encontre du Bénéficiaire de l'expiration de la promesse ci-dessus fixée.

ARTICLE 7 - PROPRIETE - JOUISSANCE

Le transfert de propriété et l'entrée en jouissance aura lieu au jour de la signature de l'acte authentique de vente.

ARTICLE 8 - PRIX

En outre, ladite vente, si la réalisation en est demandée par le BÉNÉFICIAIRE a lieu moyennant le prix en valeur libre ou occupée de **SIX MILLE QUARANTE TROIS EUROS ET QUATRE VINGT QUINZE CENT (6 043,95€)** toutes indemnités comprises et confondues, se décomposant comme suit :

- Indemnité principale			
Emprise :			
	1.50 €	x 38 170.00 m² =	57 255.00 €
Total indemnité principale :			57 255,00 €
- Indemnité accessoire			
	Indemnité pour Mesures Compensatoires		9 442,88 €
Total indemnité accessoire :			9 442,88 €
Total général indemnité principale :			57 255,00 €
Total général indemnité accessoire :			9 442,88 €
Total général :			66 697,88 €

ARTICLE 9 - MODALITES DE PAIEMENT

Le prix sera payé comptant par AMEDEA au jour de la réitération des présentes par acte notarié, en la comptabilité du Notaire en charge.

Conditions particulières – Séquestre :

Si au jour de la signature de l'acte authentique de vente, le bien n'était pas libéré, un séquestre de 15% de l'indemnité totale serait conservé.

Cette somme ne pourra être débloquée que lorsque les lieux auront été libérés par les **PROMETTANTS**.

A la date de libération des lieux, un état des lieux de sortie sera réalisé entre la société les **PROMETTANTS** et LE BÉNÉFICIAIRE ou son représentant afin de constater la libération du bien.

ARTICLE 10 - INTERDICTION D'HYPOTHEQUER, D'ALIENER ET DE LOUER

Le PROMETTANT prend cet engagement pour lui-même ou ses ayants-droit.

Il en résultera notamment que :

1) Le PROMETTANT a, pour sa part, définitivement consenti à la vente et s'interdit, par suite, pendant toute la durée de la présente promesse de conférer aucun droit réel ni charge quelconque sur le(s) bien(s) objet des présentes, de consentir aucun bail, location ou prorogation de bail, comme aussi de n'y apporter aucun changement, si ce n'est avec le consentement du Bénéficiaire.

Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle ni détérioration au(x) biens(s) vendus.

À ce titre, le PROMETTANT déclare que :

- le bien est actuellement libre de toute occupation
- l'IMMEUBLE est actuellement loué au GAEC la Rochette.

2) Le PROMETTANT s'interdit expressément d'hypothéquer le bien immobilier dont il s'agit pendant la durée de la présente promesse de vente, de l'aliéner ou de procéder à un partage. Il déclare qu'à sa connaissance, il n'est pas actuellement grevé d'inscription de privilège ou d'hypothèque conventionnelle ou judiciaire ou de rente viagère.

Il s'interdit également de ne conférer aucune servitude sur lesdits biens pendant la même durée, de même qu'il s'interdit de renouveler la location ou d'en changer la nature pendant la même période.

ARTICLE 11 - CONDITIONS SUSPENSIVES

1. Condition suspensive d'obtention de l'arrêté d'autorisation environnementale

La présente promesse est consentie et acceptée sous la condition expresse, suspensive et déterminante de l'obtention, par le bénéficiaire ou toute société qu'il viendrait à se substituer, de l'arrêté d'autorisation environnementale requis pour la réalisation du projet objet des présentes, conformément aux dispositions du Code de l'environnement.

Cette autorisation devra être obtenue et notifiée au bénéficiaire au plus tard le TRENTE SEPTEMBRE DEUX MILLE VINGT SIX (30 septembre 2026), et devra être définitive et purgée de tout recours gracieux ou contentieux à cette même échéance.

Dans l'éventualité où ladite autorisation ne serait pas obtenue dans le délai stipulé ci-dessus, la présente promesse sera réputée n'avoir jamais produit effet, sans qu'aucune des parties ne puisse se prévaloir d'une quelconque indemnité, de quelque nature que ce soit.

2. Condition suspensive de signature des promesses de vente du secteur marais

La présente promesse est également consentie et acceptée sous la condition suspensive que soient régulièrement signées, dans leur intégralité et sans réserve, les promesses de vente portant sur le secteur du marais, éléments constitutifs du projet global, au plus tard le TRENTE JUIN DEUX MILLE VINGT SIX (30 juin 2026).

À défaut de réalisation de l'une quelconque desdites signatures dans le délai prévu, la présente promesse sera caduque et sans effet de plein droit, sans qu'il soit besoin de mise en demeure ni de formalité judiciaire, et sans qu'aucune indemnisation ni pénalité ne puisse être réclamée entre les parties, sauf accord exprès contraire.

ARTICLE 12 - MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

SYSTRA a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : ctrotobas@systra.com.

Si les personnes estiment, après avoir contacté SYSTRA, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

ARTICLE 13 - CONDITIONS PARTICULIERES

ARTICLE 14 - FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires qui seront la suite et la conséquence nécessaire de la présente promesse seront, si la vente se réalise, supportés, y compris, ceux des présentes par le **BÉNÉFICIAIRE** de la promesse.

Toutefois, resteront à la charge du **PROMETTANT** les frais de mainlevée et de purge des hypothèques, s'il s'en révélait ou tout autres frais préalables à la vente.

ARTICLE 15 - ENREGISTREMENT

La présente promesse de vente sera enregistrée dans un délai de dix jours à compter de la date de son acceptation par le bénéficiaire à peine de nullité, en application de l'article 1589-2 du Code civil.

Le Bénéficiaire se chargera des formalités d'enregistrement au bureau d'enregistrement dont dépend le **PROMETTANT** ou le **BENEFICIAIRE**.

Fait à

en **TROIS (3)** exemplaires originaux, dont un pour l'enregistrement.

Le

Pour le **PROMETTANT**

Signature du **PROMETTANT**,

(Précédée de la mention

« Bon pour promesse de vente »)

Le

Pour le **BENEFICIAIRE**

Signature du **BENEFICIAIRE**