

Entre les parties :

~~LE SYNDICAT DES PROPRIETAIRES DU LOTISSEMENT GRUZ, Association syndicale libre pour le lotissement GRUZ, sis Route de ND de la Gorge 74170 LES CONTAMINES MONTJOIE représenté par son syndic en exercice, Mont Blanc Immobilier, SAS immatriculée au RCS d'Annecy sous le n° B 607 020 252, dont le siège social est sis 29 avenue de Miage 74170 SAINT-GERVAIS-LES-BAINS, prise en son établissement secondaire sis 54 Route de Saint-Gervais 74170 LES CONTAMINES MONTJOIE, représentée par son Président en exercice domicilié es qualité audit siège, dûment habilité en vertu de la résolution n° 22 adoptée lors de la séance générale annuelle du 1^{er} août 2023~~

L'ensemble des colotis du lotissement GRUZ à savoir :

1. LOT UN (1) – pour mémoire

Lot supprimé et remplacé par les lots 10 et 11

2. LOT DEUX (2) – pour mémoire

Lot supprimé et remplacé par les lots 12 et 13

3. LOT TROIS (3)

La copropriété « DUQUY NICLOUD » représentée par les copropriétaires en l'absence de syndic bénévole ou professionnel ainsi déclaré par les copropriétaires suivants :

- Lot UN (1) :

o

- LOT DEUX (2) : propriétaires indivis

4. LOT QUATRE (4)

La copropriété « 128 Notre Dame de la Gorge » par son syndic en exercice, Mont Blanc Immobilier, SAS immatriculée au RCS d'Annecy sous le n° B 607 020 252, dont le siège social est sis 29 avenue de Miage 74170 SAINT-GERVAIS-LES-BAINS, prise en son établissement secondaire sis 54 Route de Saint-Gervais 74170 LES CONTAMINES MONTJOIE, représentée par son Président en exercice domicilié es qualité audit siège, dûment habilité en vertu de la résolution n°.....adoptée lors de la séance générale annuelle du

- Lot UN (1) : propriétaires indivis

o

o

o

- LOT TROIS (3) :

o

SLOW

- LOT QUATRE (4) :

5. LOT CINQ (5)

6. LOT SIX (6)

7. LOTS SEPT (7), HUIT (8), ONZE (11), TREIZE (13), QUATORZE (14), et QUINZE (15) La commune de LES CONTAMINES MONTJOIE, ci-après plus amplement nommée, et qualifiée.

8. LOT NEUF (9)

Lot supprimé et remplacé par les lots 14 et 15

9. LOT DIX (10) et DOUZE (12)

La copropriété « FRAGA » par son syndic en exercice, Mont Blanc Immobilier, SAS immatriculée au RCS d'Annecy sous le n° B 607 020 252, dont le siège social est sis 29 avenue de Miage 74170 SAINT-GERVAIS-LES-BAINS, prise en son établissement secondaire sis 54 Route de Saint-Gervais 74170 LES CONTAMINES MONTJOIE, représentée par son Président en exercice domicilié es qualité audit siège, dûment habilité en vertu de la résolution n° adoptée lors de la séance générale annuelle du

- Lots DEUX (2) et VINGT-NEUF (29)

o

c

- Lots TROIS (3), QUATRE (4), HUIT (8), NEUF (9), DOUZE (12), TREIZE (13), QUATORZE (14), DIX-HUIT (18), DIX-NEUF (19), VINGT (20), VINGT-DEUX (22), VINGT-TROIS (23), VINGT-QUATRE (24), QUARANTE-SIX (46), CINQUANTE-QUATRE (54), CINQUANTE-CINQ (55), CINQUANTE-SIX (56)

o

- Lots CINQ (5) et QUARANTE-CINQ (45)

o

- Lots VINGT-CINQ (25) et VINGT-SEPT (27)

o

- Lots VINGT-HUIT (28) et TRENTE-SEPT (37)

o

- Lots VINGT-NEUF (29), QUARANTE ET UN (41) et QUARANTE-DEUX (42)

o

o

- Lots TRENTE (30), TRENTE-NEUF (39) et QUARANTE-SEPT (47)

o

o

- Lots TRENTE ET UN (31) et LOT TRENTE-HUIT (38)

o

- Lots TRENTE ET DEUX (32) et QUARANTE QUATRE (44)

o

o

D'UNE PART

ET :

La commune de LES CONTAMINES MONTJOIE, autre personne morale de droit public située dans le département de la Haute-Savoie, dont l'adresse est à LES CONTAMINES MONTJOIE (74170), 4 route Notre Dame de la Gorge , identifiée au SIREN sous le numéro 217400852 ; représentée par Monsieur le Maire Monsieur François BARBIER spécialement autorisé en vertu d'une délibération motivée de son conseil municipal en date du 17 avril 2025.

D'AUTRE PART

Les parties soussignées ont convenu ce qui suit :**Article 1 : Engagements communs à l'ensemble des parties**

L'ensemble des parties acceptent et s'engagent à :

- procéder à la modification du cahier des charges du lotissement GRUZ afin que les lots n°7, 8, 14 et 15 puissent sortir du lotissement. Les parties donnent leur accord qu'à compter de la date de signature du présent protocole, l'ensemble des stipulations du cahier des charges du lotissement GRUZ n'auront plus vocation à s'appliquer aux lots numéros 7, 8, 14 et 15 ;
- autoriser la modification du cahier des charges du lotissement à l'effet de soustraire les lots numéros 7, 8, 14 et 15 de son champ d'application et donner mandat au syndic à l'effet de régulariser l'acte authentique portant modification du cahier des charges ;
- modifier par ailleurs le cahier des charges afin de le rendre compatible et applicable, compte tenu de ce qui précède, et à cette fin accepter toutes modifications de servitudes et de répartition des charges ;

Article 2 : Engagements de la Commune de LES CONTAMINES-MONTJOIE

La Commune de LES CONTAMINES-MONTJOIE a, **en contrepartie des engagements précités, pris les engagements suivants, que les autres parties acceptent :**

- 1°/ Bornage matérialisant les lots numéros 7, 8, 13, 14 et 15, des surfaces issues de la division de la parcelle B2705, outre plan actualisé du lotissement à ses frais,
- 2°/ Création, par la Commune et à ses frais, d'une aire de retournement devant les garages constituant les lots 5 et 6, de 6,18m de large sur 16,07m de long, soit 99,3 m² environ, mise à niveau du terrain, drainage, à l'usage exclusif pour le retournement des véhicules des garages par voie de servitude, telle que figurée au plan ci-joint en Annexe n°1 ; le lot n°14 fera l'objet d'une division : cette aire de retournement (emprise 2705p1) sera détachée pour demeurer dans le lotissement GRUZ, tandis que le surplus de la parcelle B2705 sera exclue du périmètre du lotissement. Cette aire de retournement, restant propriété de la Commune, sera entretenue par ~~les colotis~~~~l'ASL dont la Commune est membre~~.
- 3°/ L'acquisition d'une partie de la parcelle B 2705 ayant été refusée par ~~les colotis~~~~l'ASL~~, la servitude de passage existante devra être modifiée aux frais de la commune.
- 4°/ Déchéance des servitudes de passage profitant aux lots 7 et 8, voire 14 et 15 (*lots sortant*),
- 5°/ Prise en charge par la Commune de LES CONTAMINES MONTJOIE des frais de géomètre, notaire, d'enregistrement et de publication nécessaire à la modification de la servitude de passage grevant les lots n°11 et 13 (ex 1 et 2), 3 et 4 (*accès de chaque colotis à son lot*) et du cahier des charges qui devra tenir compte de la longueur utilisée et la surface bâtie, de la cession des lots 7, 8, 14 et 15, de la division des lots 11 et 13 (en 7 emplacements de stationnement et une parcelle d'accès), 14 (ex 9), et autres servitudes de passage, telle que l'écoulement des eaux usées ;
- 6°/ Cession par la Commune de LES CONTAMINES MONTJOIE aux copropriétaires du syndicat des copropriétaires de la copropriété FRAGA des 7 lots de stationnement à créer par division des lots 11 et 13, au prix fixé par les services fiscaux (200€/m² TTC) ; étant précisé que la Commune de LES CONTAMINES MONTJOIE prend en charge les frais et honoraires tant de géomètre, de notaire, d'enregistrement et de publication, de syndic, nécessaires à ce projet, en revanche, les frais, à savoir les droits et émoluments d'achat des lots de stationnement par les copropriétaires resteront à leur charge. Il est précisé que le lot « accès » demeurera dans le lotissement, après avoir été acquis par la Commune à l'EPF 74, dont l'entretien incombera ~~à l'ASL~~~~aux colotis~~ du lotissement « GRUZ », après sa remise en état par la commune. Lesdits lots et accès issus de la subdivision des lots 11 et 13 sont matérialisés sur le plan de division établi par géomètre-expert dont une copie est annexée à la présente convention (Annexe n°1).
- 7°/ Lors de la démolition des lots 7 et 8, reprise de l'étanchéité de la dalle, installation de barrières solides et réalisation des finitions extérieures du mur initialement mitoyen entre le lot 6 et 7 du lotissement, aux frais de la Commune de LES CONTAMINES MONTJOIE, savoir la mise en place d'une isolation suffisante et la réalisation des éléments de façade en harmonie avec le reste de l'ouvrage existant;

- 8°/ Un visuel du projet d'aménagement du centre-village figure au délivré en date du 31 octobre 2024 et est en Annexe 2 des présentes.

Ledit visuel est validé par l'ensemble des parties par le présent protocole, étant précisé que le projet d'aménagement du centre-village prévoit :

- la mise en place d'une signalétique, depuis la place du projet, interdisant le passage aux piétons et véhicules sur le lotissement « GRUZ »
- la création d'une limite matérielle entre le lotissement et les aménagements du centre préservant au mieux la vie privée des colotis, de type haie paysagère implantée côté centre-village etc...
- l'accès piéton/PMR entre le projet d'aménagement du centre-village et le lotissement pour passage au niveau de l'aire de retournement
- la mise en place d'un aménagement de nature à empêcher l'accès au toit des garages d'une part, tout en assurant le maintien de l'accès à usage privé aux appartements/balcons d'autre part

- 9°/ Accès des véhicules au lotissement pendant le marché hebdomadaire via le sud du lotissement et notamment la partie de parcelle 2569,

La commune sera à l'instar des autres colotis sujette aux charges du lotissement pour les lots restant à lui appartenir jusqu'à la réalisation du modificatif n°2 du cahier des charges ultérieurement à intervenir.

Article 3 : Exécution des engagements

Les parties déclarent que le présent protocole est, dans leur commune intention, pur et simple et valablement formé à compter de sa signature.

Seuls les effets du présent protocole sont expressément reportés à la date où les autorisations d'urbanisme déposées par l'aménageur pour la réalisation du projet d'aménagement du CENTRE-VILLAGE, obtenues de manière expresse, auront acquis un caractère définitif, pour l'ensemble des autres droits, obligations et charges du présent protocole.

En ce sens, pour être considérée comme définitive, l'autorisation d'urbanisme susvisée devra être purgée de tout recours gracieux et contentieux, de tout retrait administratif et déféré préfectoral.

Les dates d'expiration de ces délais, ou de leur prorogation éventuelle, n'est pas extinctive mais constitutive du point de départ de la période à partir de laquelle l'une des parties pourra obliger les autres à s'exécuter.

Par exception, si en dépit du caractère non définitif du permis de construire, la Commune de LES CONTAMINES-MONTJOIE décidait d'engager la réalisation du projet, la prise d'effet du présent protocole interviendra à la notification qui en sera faite par la Commune. La Commune de LES CONTAMINES-MONTJOIE s'engage expressément à notifier aux parties la prise d'effet des différentes obligations du présent protocole par lettre recommandée avec accusé de réception.

A défaut d'exécution, la partie la plus diligente pourra mettre en demeure ses cocontractants de s'exécuter par acte de Commissaire de Justice à l'issue d'un délai de huit (8) jours calendaires à compter de la notification de la prise d'effet du présent protocole.

En tout état de cause, le protocole prend effet au lancement définitif des travaux d'aménagement du projet centre-village et les obligations du protocole ne prendront effet qu'à cette date. Si le projet d'aménagement centre-village qui a servi aux négociations et aux annexes des présentes n'est pas initié d'ici le 31 décembre 2028, permettant au protocole de produire alors ses effets, le protocole deviendra caduc de plein droit et sans qu'aucune formalité ne soit requise, sans préjudice pour les parties de le proroger d'un commun accord.

Dans l'hypothèse où serait retenu par la Commune de LES CONTAMINES-MONTJOIE un autre projet que celui ayant servi aux négociations et aux annexes des présentes, ladite Commune s'oblige à en informer en temps utiles les parties afin qu'elles puissent s'assurer que le nouveau projet respecte leurs droits.

La Commune de LES CONTAMINES-MONTJOIE s'assurera que ses ayants-droits et/ou tiers intervenant au projet, tel aménageur/promoteur, maître d'ouvrage délégué ou autre, soit informé du présent protocole et soit

tenu de respecter les engagements par elle souscrits aux termes des prés
décharger la Commune de ses obligations.

Le présent protocole est sans renonciation des parties à leurs droits pour ce qui ne concerne pas la modification
du lotissement.

Article 4 – Constat de Commissaire de Justice :

Il a été convenu de faire procéder avant et après la réalisation des travaux, aux frais des propriétaires des lots
sortants, un procès-verbal de constat établi par Commissaire de Justice.

Article 5 - Clause pénale :

En cas de non-respect de ses engagements, la Commune des Contamines-Montjoie sera redevable d'une
indemnité de (dix mille euros) 10.000 € à chaque coloti partie, à titre de clause pénale ; et cela sauf non-respect
résultant du propre manquement d'une autre partie.

Cette clause pénale qui vient sanctionner un éventuel manquement de la Commune, est stipulée sans
renonciation des parties à agir en exécution forcée si bon leur semble et sans renonciation à indemnisation de
tout préjudice subi par ailleurs.

* * *

Les parties déclarent avoir fait une lecture attentive du présent protocole et avoir disposé d'un délai suffisant
avant sa signature.

Elles déclarent en outre, chacune en ce qui la concerne, que le consentement au présent protocole est libre et
traduit leur volonté éclairée.

En tant que de besoin, il pourra être soumis à l'homologation du juge compétent par la partie la plus diligente
aux fins de le rendre exécutoire dans les termes des articles 1565 et 1566 du Code de Procédure Civile
applicables en matière de transaction par l'article 1567 dudit Code.

Fait à LES CONTAMINES MONTJOIE, le _____, en sept exemplaires originaux, dont un pour
chaque partie.

| Signataires | Faire précéder la signature par la mention « Lu et approuvé. Bon pour transaction. » |
|--|---|
| <div> <div> <div>LE SYNDICAT DES PROPRIETAIRES DU</div> <div>LOTISSEMENT GRUZ</div> </div> </div> | |
| COLOTI LOT TROIS (3) : | |
| <div> <div>La copropriété « DUQUY NICLOUD »</div> <div>Représentée par</div> <div> <div></div> <div></div> </div> </div> | |
| | |
| | |

| | |
|---|--|
| | |
| COLOTI LOT QUATRE (4) : | |
| La copropriété « 128 Notre Dame de la Gorge » Représentée par | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| COLOTI LOT CINQ (5) : | |
| | |
| | |
| COLOTI LOT SIX (6) : | |
| | |
| COLOTI LOTS SEPT (7), HUIT (8), ONZE (11), TREIZE (13), QUATORZE (14), et QUINZE (15) : | |
| La Commune de LES CONTAMINES MONTJOIE Représentée par | |
| COLOTI LOT DIX (10) et DOUZE (12) : | |
| | |
| | |
| | |

[illegible]

annexe 3 : modificatif du cahier des charges du lotissement Gruz