Modèle - contrat type (Août 2019)

Contrat de droit de superficie pour la réalisation de logements sociaux avec convention LUP

entre

VILLE DE GENEVE

et

Nom du superficiaire

Parcelle xxx
Adresse xxx

L'AN DEUX MILLE
et le

Par devant Me
notaire à Genève, soussigné,

ONT COMPARU :

M

Agissant au nom et pour le compte de la VILLE DE GENEVE, et comme ayant tous pouvoirs aux fins des présentes en vertu :

a) d'une délibération du Conseil municipal du, approuvée par arrêté du Conseil d'Etat de la République et Canton de Genève du, dont les ampliations demeurent annexées à la minute des présentes.

b) d'une délégation du Conseil administratif du dont une ampliation demeure annexée à la minute des présentes.

ci-après dénommée : "la Ville de Genève"

d'une part

et

société ayant son siège à

ici représentée et ce accepté pour elle par

ci-après dénommée "le superficiaire",

d'autre part

Il est convenu ce qui suit :

Article 1 - Objet

La Ville de Genève est inscrite au Registre foncier comme propriétaire des immeubles ci-dessous désignés, sis en la commune de Genève, section, feuille

Parcelle N°, d'une surface de m², sur laquelle repose "rue", le bâtiment n°..... cadastral, d'une contenance de m, dépendance ...,

Parcelle

etc.

y compris toutes leurs parties intégrantes et accessoires sans réserve.

Zone de construction

Article 2 - Constitution du droit de superficie

Au sens des articles 779 et suivants CCS, la Ville de Genève constitue en faveur de, une servitude personnelle de superficie s'exerçant sur l... parcelle N°..., contenant m² environ, feuille du cadastre de la commune de Genève, section, sise

L'assiette de la servitude est figurée au dossier de mutation N°..... dressé par Monsieur, ingénieur-géomètre officiel, le, dont un exemplaire demeurera ci-annexé.

Il est rappelé que le Registre foncier inscrira sur le DDP N° une mention de mutation de projet, conformément à l'article 126 de l'Ordonnance sur le Registre foncier, dont les comparants ont été informés des effets.

Article 3 - Nature

Ce droit de superficie est un droit distinct et permanent au sens de l'article 779, alinéa 3, du Code civil suisse. Il est immatriculé comme immeuble sur un feuillet individuel au Registre foncier, DDP N° ... conformément aux articles 655 al. 2 et 943, al. 1, chiffre 2, du Code civil suisse et 22 al. 1 de l'Ordonnance sur le Registre foncier.

Article 4 - Durée

Le présent droit de superficie est accordé pour une durée maximale de 100 ans, qui commence le pour finir le

Il s'éteint de plein droit à l'échéance. Toute demande pour l'établissement d'un nouveau droit de superficie devra être formulée par le superficiaire cinq ans avant l'échéance.

Article 5 - But

- 1) Le superficiaire s'engage, (*conformément au cahier des charges élaboré par la Ville dans le cadre de l'appel à candidature pour l'attribution du présent droit de superficie*), à construire, sur le bien-fonds grevé du droit de superficie, au-dessus et au-dessous, un bâtiment de logements sociaux. Ils sont caractérisés par le contrôle du taux d'effort (pourcentage minimum du revenu déterminant à consacrer au loyer) et du taux d'occupation (nombre de personnes occupant l'appartement en relation avec le nombre de pièces du logement) pendant toute la durée du présent droit de superficie.
- 2) Une convention pour logements d'utilité publique (dite convention LUP) conclue entre l'Etat de Genève et le superficiaire, sera signée dans un délai de 3 mois suivant la signature du présent DDP et inscrite au Registre foncier sous forme de mention ou d'annotation. Au cas où cette convention devrait être supprimée ou devenir sans effet, un nouveau mécanisme de contrôle du taux d'effort et du taux d'occupation devra être mis en place.
- 3) Le bâtiment sera exécuté conformément aux plans de MM. XXX, architectes, établis dans le cadre de l'autorisation de construire N° DD XXX, autorisée par le département compétent de l'Etat de Genève en date du XXX, entrée en force le XXX, soit la construction de XXX logements, soit XXX pièces, dans un immeuble comportant XXX et de ses compléments éventuels.
- 4) Le superficiaire se conformera aux lois et règlements en vigueur relatifs à la construction et à l'exploitation des logements du type mentionné aux alinéas 1, 2 et 3.
- 5) La construction débutera dans un délai de 12 mois dès l'entrée en force de l'autorisation de construire, soit au plus tard le XXX. Dans le cas où le superficiaire ne respecterait pas cette obligation, il s'oblige à verser à la Ville de Genève un montant de XXX par mois de retard (1/12^{ème} de rente annuelle). L'exercice du droit de retour est réservé. En cas de non réalisation du projet, le superficiaire sera redevable de dommages et intérêts.
- 6) Les constructions neuves et les rénovations devront répondre aux exigences de la loi cantonale sur l'énergie et aux standards de haute performance énergétique en vigueur. Dans tous les cas, elles doivent se conformer aux objectifs de la Stratégie « 100% renouvelable en 2050 pour le chauffage des bâtiments » de la

Ville de Genève. C'est-à-dire mettre en œuvre des solutions d'énergies renouvelables et, si possibles, sans émissions polluantes dans l'atmosphère (enveloppe à haute performance énergétique, exploitation des potentiels d'énergie de la parcelle – sous-sol, soleil – et des surfaces bâties – murs, toitures).

- 7) Les bâtiments réalisés ou rénovés devront présenter un haut niveau de qualité environnementale, répondant aux recommandations de la Coordination des services fédéraux de la construction et de l'immobilier (KBOB) et de l'Association des maîtres de l'ouvrage publics Suisse (eco-bau).
- 8) Les matériaux utilisés pour la construction ou la rénovation devront être exempts de toutes substances toxiques ou dangereuses pour la santé.
- 9) Pendant toute la durée du présent contrat, le superficiaire maintiendra le bâtiment ainsi construit. Il maintiendra notamment le caractère d'utilité publique des logements ainsi que la qualité énergétique et environnementale des bâtiments y compris lors des transformations ultérieures.
- 10) Conformément à l'article 779b du CCS, le but du droit de superficie distinct et permanent sera annoté au Registre foncier.

Article 6 – Condition suspensive et inscription au Registre foncier

Le présent contrat est soumis à la condition suspensive de l'entrée en force, dans un délai de 24 mois dès la signature du présent acte, de l'autorisation de construire concernant l'immeuble concerné. A défaut, le présent contrat deviendra automatiquement caduc sans qu'aucune indemnité ne soit due par l'une ou l'autre des parties.

L'inscription au Registre foncier du présent droit de superficie n'interviendra qu'après réalisation de cette condition suspensive.

Article 7 – Mise à disposition

La parcelle ou l'assiette de la servitude visée à l'art. 2 est mise à disposition du superficiaire dès le (date de l'autorisation en force) dans son état actuel, bien connu du superficiaire qui renonce d'ores et déjà à toutes réclamations à ce sujet. Il est précisé que le superficiaire supporte tous les frais d'aménagement et de démolition, quels qu'ils soient, notamment démolition des constructions existantes, de même que ceux d'établissement des concessions des services publics (eau, gaz, électricité, téléphone) y compris toutes remises en état y relatives et les abonnements à ces services, ainsi que les frais de déplacement ou de maintien des canalisations existantes.

Article 8 – Sites pollués

La Ville de Genève déclare qu'elle n'a, à ce jour, pas connaissance de l'existence d'une quelconque pollution ou contamination dont ferait l'objet la parcelle objet des présentes. En particulier, cette parcelle ne fait pas l'objet d'une inscription au cadastre des sites pollués.

Les frais liés à un éventuel assainissement de la parcelle ou au traitement des déchets, sont à la charge du superficiaire.

Dans l'hypothèse ou des frais importants et/ou de traitement des déchets, non prévisibles à ce jour, devraient être engagés, la Ville de Genève et le superficiaire se mettront d'accord sur une clé de répartition pour leur prise en charge.

Article 9 – Constitution de servitudes

Les parties conviennent d'ores et déjà de constituer, en temps opportun, soit à l'achèvement des travaux, les servitudes réciproques nécessaires à la réalisation et à l'exploitation de l'ouvrage qui est construit dans le cadre du droit de superficie présentement concédé. Les servitudes seront accordées gratuitement.

Les assiettes de ces servitudes seront fixées à l'achèvement des travaux.

Ultérieurement, toute constitution de servitude à charge ou en faveur de l'immeuble objet du droit de superficie devra être préalablement approuvée par la Ville.

Article 10 – fixation et indexation de la rente

Pendant toute la durée du contrat, le superficiaire s'oblige à verser à la Ville de Genève une rente annuelle du droit de superficie, calculée de la manière suivante :

- a) Incidence foncière de Fr. 688.- le m² de SBP (surface brute de plancher),
- b) valeur théorique du terrain en fonction du nombre de m² construits = Fr. 688.- x XXX m², soit Fr. XXX,
- c) le taux théorique de la rente du droit de superficie est fixé à 5%,
- d) en fonction des efforts consentis par le superficiaire, le taux de la rente est abaissé, selon le barème ci-annexé, à XXX%,
- e) en application des lettres a), b) et d) ci-dessus, le montant de la rente due pour la première période est de Fr. XXX,
- f) elle résulte du calcul suivant : Fr. 688.- x nombre de m² construits = valeur théorique du terrain dont le XXX% = **Fr. XXX**,

g) concernant les locaux commerciaux, ceux-ci seront maintenus à un loyer moyen inférieur ou égal à Fr. 300.-/m²/an, indexé à l'indice suisse des prix à la consommation ou de tout autre indice suisse officiel appelé à lui succéder. Si ces loyers sont dépassés, hors indexation, lors des révisions de la rente, celle-ci sera modifiée en conséquence : le taux sera relevé de 0,25%.

Pendant toute la période de 10 ans suivant la première mise en location la rente n'est pas indexée. La révision de la rente interviendra pour la première fois à l'issue de cette période initiale, puis régulièrement ensuite tous les 5 ans, sur la base de l'indice suisse des prix à la consommation ou de tout autre indice suisse officiel appelé à lui succéder, l'indice de référence étant celui correspondant à la date de la mise en location.

Le montant de la rente de départ est un prix plancher qui ne sera pas revu à la baisse.

Pendant la période transitoire comprise entre la date de mise à disposition du terrain et la date de mise en location du premier logement mais au plus tard 24 mois après la mise à disposition du terrain, le superficiaire ne versera aucune rente à la Ville de Genève, sous réserve de circonstances exceptionnelles empêchant la mise en location dans le délai.

La rente annuelle du droit de superficie est payable par semestre d'avance au service de la Gérance immobilière municipale, rue de l'Hôtel-de-Ville 5.

Article 11 - Compensation

Le superficiaire renonce à toute retenue, même provisoire, sur le montant de la rente du droit de superficie. La compensation avec la rente du droit de superficie n'est autorisée qu'à la condition que le superficiaire soit au bénéfice d'une créance fondée sur un titre exécutoire.

Article 12 – Garantie de la rente du droit de superficie

Le paiement de la rente du droit de superficie est garanti par l'inscription sur le feuillet du droit de superficie d'une hypothèque légale au sens des articles 779 i) et k) du Code civil suisse, d'un montant égal à trois fois la rente du droit de superficie annuelle soit la somme de XXX

L'hypothèque légale sera révisée en même temps et dans les mêmes conditions que la rente du présent DDP.

Article 13 – Gages immobiliers et cession de rang

L'hypothèque légale prévue à l'article 12 ci-dessus peut être primée par des gages immobiliers grevant le droit de superficie et limités au 85 % (quatre-vingt-cinq pour cent) de la valeur intrinsèque des constructions et installations projetées du superficiaire au moment de la constitution des gages, telles qu'acceptées par le créancier gagiste.

En cas de demande expresse du superficiaire et à la condition qu'elle représente un empêchement manifeste à l'obtention du financement de l'immeuble par le superficiaire, la Ville de Genève s'engage à céder le rang de l'hypothèque légale inscrite à son profit en vertu du présent contrat lors de la constitution de gages immobiliers compris dans le montant maximum prévu à l'article 13 al. 1 du présent contrat.

Article 14 – Amortissements des hypothèques

Les créances garanties par gage grevant le droit de superficie doivent être entièrement remboursées cinq ans au moins avant l'échéance du droit. Le superficiaire s'engage par conséquent à veiller à ce que ces créances soient stipulées entièrement remboursables dans le délai précité, cette clause devant figurer dans les contrats de gages immobiliers et sur les titres hypothécaires s'il en est créé.

Chaque année, le superficiaire remettra aux organes de la Ville une déclaration de ses créanciers hypothécaires attestant que les obligations financières y relatives ont été remplies.

Article 15 – Autres obligations du superficiaire

Le superficiaire s'engage en outre :

- a) à maintenir les constructions et installations, les parties intégrantes, les aménagements extérieurs et le terrain grevé du droit de superficie, en bon état d'entretien pendant toute la durée du droit de superficie et à autoriser d'ores et déjà la Ville de Genève à s'assurer périodiquement du respect de cette obligation. Il devra en particulier maintenir ses constructions aux normes en vigueur et donc impérativement les adapter à l'évolution des nouvelles normes, sans qu'une compensation ne soit due par la Ville de Genève. Tous les travaux, y compris la modification du système de chauffage ou des installations techniques, mais à l'exception de ceux ne portant que sur des modifications intérieures ou ne modifiant pas l'aspect général de l'immeuble, devront être préalablement soumis à la Ville et approuvés par elle ;

- b) à acquitter les contributions publiques fédérales, cantonales et communales, et autres charges périodiques afférentes au droit de superficie, ainsi qu'aux constructions et installations fixes ;
- c) à créer un fonds de rénovation, qui devra être égal ou supérieur à XXX;
- d) à faire soumissionner, dans la mesure du possible, les entreprises établies dans le canton de Genève et à leur adjuger de préférence les travaux à qualité et prix égaux. La réglementation applicable en matière de marchés publics est réservée ;
- e) à respecter soit :
 - les conventions collectives de travail en vigueur à Genève et payer les charges sociales
 - les conditions de travail en usage à Genève (OCIRT) ;
- f) à veiller à ce qu'aucun hydrocarbure ou produit pouvant polluer les eaux et le sol ne soit déversé sur la surface de l'assiette de superficie ni à d'autres endroits ;
- g) à récupérer soigneusement et stocker des hydrocarbures et autres produits pouvant polluer les eaux et le sol, conformément aux exigences de la législation ;
- h) à signer avec l'Etat de Genève une convention LUP dans un délai de 3 mois au plus tard après la signature du présent acte ;
- i) à informer la Ville de Genève en cas de modification de la susdite convention LUP ;
- j) à informer la Ville de Genève en cas de sanctions fondées sur ladite convention LUP, prises par l'Etat de Genève ;
- k) à réserver la location de leurs appartements à leurs coopérateurs, à leurs membres ou à leurs bénéficiaires ;
- l) à procéder au rachat obligatoire à la valeur nominale des parts sociales de leurs membres lorsqu'ils quittent leur appartement, le cas échéant ;
- m) à interdire le versement de tantièmes aux membres du conseil d'administration ;
- n) à ne pas répartir, en cas de dissolution totale ou partielle de l'organisme, un éventuel excédent de liquidation entre les membres mais l'affecter à des buts semblables.

Article 16 – Cession ou transfert économique du droit

Le droit de superficie concédé au superficiaire est cessible, sous réserve des dispositions ci-dessous.

Toute cession est subordonnée au consentement préalable de la Ville, qui peut la refuser pour justes motifs. Sont assimilés à une cession, la cession d'actions, de

parts sociales ou de parts dans la société, la modification de la composition de la personne morale, le passage d'un type de société ou personne morale à un autre, la fusion au sens de la LFus. L'entrée de nouveaux coopérateurs n'est pas concernée par cette disposition.

Le superficiaire s'engage à faire reprendre par son successeur juridique éventuel les obligations personnelles (sans effet propter rem) qui lui incombent en vertu du présent contrat; l'accord de la Ville de Genève au transfert du droit de superficie (alinéas 2 et 3 ci-dessus) vaut consentement à la reprise externe de ces dettes par le cessionnaire.

L'acte de cession ou de transfert du droit sera soumis pour accord à la Ville de Genève avant que les contractants le signent.

En cas de cession, la Ville de Genève peut exercer son droit de préemption légal.

La limitation à la cessibilité sera annotée au Registre foncier.

Article 17 - Droit de disposition du superficiaire et droit de superficie au second degré

Le superficiaire peut louer ou mettre à la disposition de tiers tout ou partie de ses locaux en conformité avec la convention LUP.

Les logements réalisés seront loués à des loyers conformes à la législation cantonale relative aux logements d'utilité publique, conformément à la convention LUP.

La location ou la mise à disposition ne dépassera pas la durée fixée pour le droit de superficie.

La location ne doit pas avoir pour effet une modification de l'affectation de l'immeuble telle qu'elle résulte des conditions de l'autorisation de construire et des dispositions du contrat de superficie.

Le superficiaire remettra à la Ville le plan financier définitif avec l'arrêté du Conseil d'Etat y relatif ainsi que la convention LUP. De plus, chaque année il remettra une copie de l'état locatif, de son bilan et compte de pertes et profits relatifs à l'exploitation des immeubles construits sur la surface concédée. A cet effet, le superficiaire tiendra une comptabilité ad hoc propre à justifier les résultats d'exploitation.

Le superficiaire renonce irrévocablement à grever son droit de superficie d'un droit de superficie au second degré.

Article 18 – Clause pénale

En cas d'inexécution par le superficiaire de ses obligations prévues à l'article 5 al. 1, 5, 6 et 7 (but) et après une simple mise en demeure par courrier recommandé de la Ville de Genève, cette dernière sera en droit de demander, cumulativement à l'exécution desdites obligations, à titre de clause pénale, le versement d'un montant de Fr. XXX (correspondant à 6 mois de rentes), quel que soit le montant du préjudice effectivement subi.

Article 19 – Droit de retour anticipé

La Ville peut provoquer en vertu de la loi un droit de retour grevant le droit de superficie qui peut s'exercer conformément aux articles 779 f et 779 g du Code civil suisse et qui pourra s'exercer moyennant un préavis de six mois si le superficiaire viole gravement ses obligations contractuelles ou légales.

Toutes les constructions et installations fixes établies en vertu du droit de superficie passent en la propriété de la Ville de Genève à l'exclusion des meubles. La Ville de Genève versera une indemnité équitable au sens de l'art. 779 g CCS.

Conformément à l'art. 779 g al. 1 CCS, la faute du superficiaire peut justifier une réduction de l'indemnité.

Article 20 – Conséquences de l'extinction du droit de superficie et indemnités

Si zone de développement et si zone ordinaire avec décision CA du versement d'une indemnité => indiquer le texte suivant :

A l'extinction du droit de superficie à son échéance, les constructions et installations fixes établies en vertu de ce droit passeront en la propriété du superficiant.

Les conditions de ce retour au superficiant sont fixées de la manière suivante :

- a) si le superficiaire n'a pas demandé le renouvellement du contrat de superficie, les constructions et installations fixes reviennent au superficiant sans versement d'une quelconque indemnité. Si l'état du bâtiment l'exige et que la Ville de Genève le demande, le superficiaire procédera à ses frais et sans indemnité à l'enlèvement des constructions et installations, fondations comprises et rendra le terrain nivelé ;
- b) si le Conseil administratif et le Conseil municipal de la Ville de Genève n'accordent pas un nouveau droit de superficie pour réutiliser les bâtiments pour son propre usage ou les confier à un tiers, la Ville de Genève versera au superficiaire une indemnité équitable au sens de l'article 779 d et 779 g du Code civil. Le paiement de l'indemnité ne pourra s'opérer en main du superficiaire qu'avec le consentement de tous les créanciers hypothécaires. Le superficiaire ne pourra exiger aucune autre indemnité pour quelque motif que ce soit.

Les clauses du présent article seront annotées au Registre foncier.

Si zone ordinaire avec décision CA du non versement d'une indemnité => indiquer le texte suivant :

A l'extinction du droit de superficie, les constructions existantes feront retour gratuitement à la Ville de Genève. Si l'état du bâtiment l'exige ou si la Ville le demande, le superficiaire procédera à ses frais et sans indemnité à l'enlèvement de constructions et installations, fondations comprises, et rendra le terrain libre de toute construction.

Les clauses du présent article seront annotées au Registre foncier.

Article 21 – Radiation des inscriptions

Lors de l'extinction du droit de superficie à l'échéance du terme, la Ville peut requérir seule la radiation au Registre foncier de l'inscription du droit de superficie et de tous les droits et charges qui s'y rapportent.

Article 22 – Rappel des servitudes

(Le notaire rappellera les servitudes grevant ou profitant aux parcelles).

Article 23 – Renonciation au droit de préemption légal

Le superficiaire déclare renoncer à son droit de préemption légal sur le fond grevé du droit de superficie; cette renonciation sera annotée au Registre foncier.

Article 24 - Responsabilités

Le superficiaire répond de tous les dommages pouvant survenir à la Ville de Genève ou à des tiers du fait de la construction, de l'entretien, de l'exploitation ou de la présence de ses bâtiments et installations et de l'existence du droit de superficie, sauf pour cas fortuit ou de faute grave de la Ville de Genève.

Il représentera la Ville de Genève dans tous litiges avec des tiers relatifs à l'existence ou à l'usage du droit de superficie et liquidera ces litiges à ses frais.

Le superficiaire conclura une assurance responsabilité civile maître de l'ouvrage, une assurance générale couvrant à la fois les travaux de construction et sa responsabilité civile dérivant de la propriété des immeubles, de même que celle découlant de son exploitation dans lesdits immeubles. Il s'engage également à assurer les constructions et installations pour un montant équivalent au moins à leur valeur de reconstruction, contre les dégâts qui peuvent être causés par l'incendie, l'eau ou les forces de la nature, ainsi qu'à acquitter régulièrement les primes y relatives. Le superficiaire remettra à la Ville de Genève une copie conforme des polices concernées et ceci à chaque changement.

Article 25 - Frais

Tous les frais, émoluments et honoraires relatifs au présent contrat et aux modifications ultérieures ainsi que ceux relatifs à la constitution des servitudes à inscrire ultérieurement selon l'article 9, sont supportés par le superficiaire.

Article 26 – Tribunal arbitral et for

Le droit suisse est seul applicable aux présentes.

Sous réserve de l'alinéa d) ci-dessous, tous les différends qui surgissent entre la Ville de Genève et le superficiaire à propos de la validité, de l'interprétation ou de l'exécution du contrat sont tranchés en instance unique par trois arbitres nommés conformément aux dispositions arrêtées ci-après.

- a) Chaque partie désigne un arbitre; le troisième, qui a la fonction de président, est désigné par le président de la Cour de justice du Canton de Genève et choisi parmi les juges ou anciens juges au Tribunal de première instance ou à la Cour de justice du Canton de Genève, ou au Tribunal fédéral.
- b) Si l'une des parties ne désigne pas son arbitre dans les dix jours qui suivent une sommation écrite de la partie la plus diligente, cet arbitre est également désigné par le président de la Cour de justice et la nomination réputée faite par la partie défaillante.
- c) Le Tribunal arbitral siègera à Genève et se conformera aux règles du code de procédure civile suisse, lequel régira l'ensemble de l'arbitrage et la procédure applicable.
- d) Les tribunaux ordinaires connaissent des différends qui surgissent entre le superficiant et le superficiaire dans le seul cas de retard dans le paiement de la rente du droit de superficie.

Réquisition

En conséquence de ce qui précède, Monsieur le Conservateur du Registre foncier est requis aussitôt que l'autorisation de construire concernant l'immeuble concerné sera entrée en force :

- a) d'inscrire au profit de, sur la parcelle N°, feuille du cadastre de la commune de Genève, section, appartenant à la Ville de Genève, une servitude de superficie distincte et permanente, cessible moyennant le consentement de la Ville de Genève (article 7, alinéa 2 ci-dessus) ;
La durée de cette servitude de superficie est de ans dès le
- b) d'immatriculer cette servitude de superficie comme droit distinct et permanent selon les dispositions des articles 943 du Code civil suisse et 7 de l'ordonnance sur le Registre foncier ;

- c) d'annoter la convention LUP conclue entre le bénéficiaire et l'Etat de Genève ;
- d) d'annoter le but du droit de superficie distinct et permanent (article 5 du présent contrat) ;
- e) d'inscrire au profit de la Ville de Genève sur le droit de superficie distinct et permanent une hypothèque légale d'un montant de Fr en garantie de la rente du droit de superficie ;
- f) d'annoter la convention de renonciation au droit de préemption légal du superficiaire sur le fonds grevé (article 681 b CCS) ;
- g) d'annoter la limitation à la cessibilité (article 16 du présent contrat) ;
- h) d'annoter les termes prévus à l'extinction du droit de superficie (art. 20 du présent acte).