



Du

N° 178

Du 22 AVRIL 2004

PERCEPTION

COPIE AUTHENTIQUE

BAIL A CONSTRUCTION

PAR

La commune de MACOT LA PLAGNE (Savoie)

AU PROFIT DE

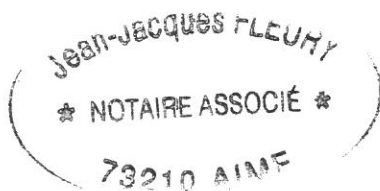
La SCI DE PLAGNE CENTRE

=====
Logement des saisonniers à PLAGNE CENTRE
=====

immeuble "le Roignais"⁴

Jean-Jacques FLEURY

NOTAIRE ASSOCIE A AIME (Savoie)



106741 01

2/38 D° 12509

L'AN DEUX MILLE QUATRE,
Le VINGT DEUX AVRIL

A AIME (Savoie), au siège de l'Office Notarial ci-après nommé,
Maître Jean-Jacques FLEURY, Notaire Associé, membre de la Société
Civile Professionnelle «Jean-Jacques FLEURY, Notaire Associé», titulaire d'un
Office Notarial dont le siège est à AIME (Savoie),

A RECU, à la requête des parties ci-après identifiées, le présent acte
contenant BAIL A CONSTRUCTION.

IDENTIFICATION DES PARTIES

- "BAILLEUR" - :

La commune de **MACOT LA PLAGNE** située dans le département de la
Savoie, identifiée au SIREN sous le numéro 217301506.

Représentée par :

Monsieur Auguste PICOLLET, domicilié à MACOT LA PLAGNE, ici présent.

Agissant en qualité de Maire de ladite Commune.

Spécialement autorisé à réaliser la présente opération pour le compte de
celle-ci aux termes d'une délibération motivée de son Conseil Municipal en date du 5
Avril 2004, visée par la Sous-Préfecture d'ALBERTVILLE le 9 Avril 2004, dont une
ampliation est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

En outre, le représentant de la Commune déclare que cette délibération n'est
pas frappée de recours.

Dénommée ci-après par le vocable "LE BAILLEUR".

- "PRENEUR" - :

La Société dénommée **SCI DE PLAGNE CENTRE**, Société Civile Immobilière
au capital de 13 050 EUROS, dont le siège est à 73210 LA PLAGNE, 3 Orée des
Pistes - BP 69, identifiée au SIREN sous le numéro 447 591 850 et immatriculée au
Registre du Commerce et des Sociétés d'ALBERTVILLE.

Ladite société constituée pour une durée de 99 années, à compter de son
immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, soit le 5 Mars 2003, aux
termes de ses statuts établis suivant acte sous seings privés en date à LA PLAGNE,
du 7 Février 2003.

Publié au bureau des hypothèques de CHAMBERY
Le 25 mai 2004 volume 2004 P N° 8382

Et ayant pour objet :

« - l'acquisition, quelle qu'en soit la forme, ou la prise à bail, notamment à construction, de tous biens immobiliers destinés à l'habitation ;
- l'édification d'immeubles à usage d'habitation ;
- l'administration et la gestion desdits immeubles, en vue de l'hébergement de travailleurs saisonniers de la commune de Plagne Centre - Commune de MACOT (73210) ;

Et, généralement toutes opérations civiles se rattachant directement ou indirectement à cet objet. »

Représentée par :

Monsieur Eric LEDEUX, demeurant G1 - G2 - BP 69 (73214) LA PLAGNE Cedex.

Son gérant, fonction à laquelle il a été nommé aux termes de l'article 23 des statuts de ladite société et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes des articles 2 et 13 desdits statuts et aux termes d'une Assemblée Générale Ordinaire en date du 4 Juin 2003, dont une copie certifiée conforme est demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

Monsieur Eric LEDEUX déclare qu'il n'est intervenu aucun changement devant être mentionné dans l'immatriculation de la Société et ne figurant pas dans l'extrait d'immatriculation délivré le 11 Juin 2003 par Monsieur le Greffier du Tribunal de Grande Instance d'ALBERTVILLE, qui demeurera joint et annexé aux présentes après mention.

Dénommé ci-après par le vocable "LE PRENEUR".

LESQUELS, préalablement au bail à construction objet des présentes, ont exposé ce qui suit:

EXPOSE

1) Propriété du terrain.

Le bailleur est propriétaire d'un terrain situé à PLAGNE CENTRE Commune de MACOT LA PLAGNE (Savoie) d'une superficie de 30 a 71 ca, qui sera plus amplement désigné ci-après.

2) Constructions projetées.

Le preneur se propose d'édifier sur le terrain loué un bâtiment à usage d'habitation, élevé de dix niveaux de - 4 à + 5 et qui comprendra après achèvement :

- au niveau - 4 : dégagements, cages d'escalier et d'ascenseur et 18 places de parkings,
- à chacun des niveaux - 3 à + 5 : dégagements, cages d'escalier et d'ascenseur et 10 appartements T 1.

L'emplacement de ce bâtiment figure sur des plans de situation et cadastral, et un jeu de plans, coupes et élévations montre sa future consistance. Ces documents établis par la SARL D'ARCHITECTURE JEAN MARTINATO - 36, Avenue des Chasseurs Alpains à ALBERTVILLE (73200) et certifiés par les parties, sont demeurés annexés aux présentes.

3) Caractéristiques techniques de la construction projetée.

Les normes de construction, le genre et la qualité des matériaux devant être utilisés, ainsi que leur mode d'utilisation, ont été précisés dans un devis descriptif devant servir de base aux marchés qui seront conclus par le preneur avec ses entrepreneurs et fournisseurs pour l'ensemble des travaux de construction du bâtiment et de ses équipements extérieurs.

Ce devis descriptif des conditions et caractéristiques techniques de l'opération de construction projetée a été établi par la S.A.R.L. Jean MARTINATO, Architecte DPLG à ALBERTVILLE (73200) 36, Avenue des Chasseurs Alpains. Il a été certifié par le preneur et visé par le bailleur. Les tableaux d'amortissement technique et financier des constructions, également certifiés par le preneur et visé par le bailleur, demeureront annexés aux présentes.

4) Permis de construire.

Avec l'accord du bailleur, le preneur a présenté une demande de permis de construire de l'ensemble immobilier projeté. Celui-ci a été accordé par arrêté de Monsieur le Maire de MACOT LA PLAGNE en date du 29 Juillet 2003 dont une ampliation est demeurée ci-jointe et annexée après mention, et qui est devenu définitif depuis.

Ceci exposé, il est passé au bail à construction.

BAIL A CONSTRUCTION

Le bailleur, par ces présentes, donne à bail à construction, dans les termes de la loi Numéro 64-1247 du 16 décembre 1964, du décret numéro. 64-1323 du 24 décembre 1964 pris pour son application, et de tous les textes subséquents,

Au preneur, ici présent et qui accepte,

L'immeuble dont la désignation suit:

DESIGNATION

A MACOT LA PLAGNE (SAVOIE) PLAGNE CENTRE,
UN TERRAIN A BATIR

Cadastré :

| Section | N° | Lieudit | Surface |
|---------|------|-------------------|-------------------|
| N | 1878 | La Plagne | 16 a 67 ca |
| N | 1880 | La Plagne | 14 a 04 ca |
| | | Total..... | 30 a 71 ca |

Tel que ledit bien se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes et tel qu'il figure sous teinte bleue au plan de division établi par Monsieur Claude MILLERET, Géomètre-Expert à AIME (Savoie), qui demeurera joint et annexé aux présentes après mention.

EFFET RELATIF

Parcelle N 1878 (partie ancien n° 1437 lui-même partie de l'ancien n° 1096)

Parcelle N 1880 (partie ancien n° 1833 lui-même partie de l'ancien n° 1098)

Propriété de la Commune de MACOT LA PLAGNE depuis un temps immémorial, bien au delà du 1^{er} Janvier 1956.

SERVITUDES

Le bailleur déclare qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur les immeubles loués et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune autre que celles éventuellement indiquées au présent acte.

UNION DE SYNDICATS DE COPROPRIETAIRES ET PROPRIETAIRES DE PLAGNE CENTRE dite « U.S.C.P.P.C. »

Sur la station de LA PLAGNE existe une « UNION DE SYNDICATS DE COPROPRIETAIRES ET PROPRIETAIRES DE PLAGNE CENTRE », dite « U.S.C.P.P.C. », dont le siège est à MACOT LA PLAGNE (Savoie), Station de PLAGNE CENTRE, dans les bureaux du syndic, constituée conformément à la loi 65-557 du 10 Juillet 1965 et au décret 67-223 du 17 Mars 1967, aux termes d'un acte fait en la forme sous seings privés du 18 Mars 1999 (Assemblée Générale Constitutive) et à laquelle adhère le propriétaire du futur immeuble.

Les statuts de ladite association et un procès-verbal d'assemblée du 19 Juin 2003 sont demeurés annexés à des actes reçus par le Notaire soussigné les 8 Juillet 1999 et 21 Janvier 2004.

Le preneur déclare avoir une parfaite connaissance des statuts de cette « UNION DE SYNDICATS DE COPROPRIETAIRES ET PROPRIETAIRES DE PLAGNE CENTRE », vouloir lui-même y adhérer et en faire son affaire personnelle de manière que quiconque ne soit jamais recherché ni inquiété à ce sujet.

CAHIER DES CHARGES

Le terrain présentement donné à bail est situé dans une zone concernée par un cahier des charges ayant fait l'objet d'un acte de dépôt au rang des minutes de Me LE PONCIN, alors Notaire à AIME, le 14 Avril 1977, publié au premier bureau des Hypothèques de CHAMBERY, le 16 Mai 1977, volume 3096, numéro 14, dont le preneur déclare avoir connaissance au moyen d'une copie qui lui a été remise préalablement aux présentes.

CONDITIONS GENERALES

1) - Le preneur prendra le terrain présentement loué dans son état actuel, sans pouvoir exercer aucun recours contre le bailleur pour quelque cause que ce soit, et notamment, pour mauvais état du sol et du sous-sol, vices même cachés, comme aussi sans aucune garantie d'erreur dans la désignation et dans la contenance Indiquée, quelle que puisse être la différence en plus ou en moins.

2) - Le preneur fera son affaire personnelle de toutes servitudes administratives qui peuvent grever le terrain loué et qui résulteraient des plans d'urbanisme et des prescriptions d'ordre réglementaire ainsi que des servitudes de toute nature pouvant grever le terrain loué sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe.

A cet égard, le bailleur déclare qu'à sa connaissance il n'existe pas d'autres servitudes que celles résultant des conventions le cas échéant ci-après rapportées.

SITUATION LOCATIVE

Le bailleur déclare que le terrain présentement donné à bail à construction est libre de toute location, occupation ou réquisition de quelque nature que ce soit.

DUREE

Le présent bail à construction est consenti et accepté pour une durée de vingt années qui commencera à courir le 26 Avril 2004 pour se terminer le 25 Avril 2024.

En aucun cas, la durée du présent bail à construction ne pourra faire l'objet d'une prorogation par tacite reconduction.

CONDITIONS PARTICULIERES

1) - Engagement de construction.

Le preneur s'oblige à édifier ou faire édifier à ses frais, sur le terrain présentement loué, des constructions conformes aux plans et devis descriptifs analysés en l'exposé qui précède. Il ne pourra apporter au projet de construction ainsi défini aucune modification d'exécution ou de détail sans avoir obtenu préalablement par écrit l'accord du bailleur à leur sujet

Le preneur s'oblige à poursuivre l'édification desdites constructions jusqu'à leur complet achèvement ainsi que des éléments d'infrastructure ou d'équipement qui peuvent être nécessaires à la desserte et, d'une manière générale, à la mise en fonctionnement de l'ensemble immobilier projeté.

A ce sujet, le bailleur s'oblige à participer aux travaux de viabilisation du terrain loué pour TROIS CENT CINQUANTE MILLE EUROS TTC (350.000 EUR TTC). Cette participation pourra se concrétiser soit par des travaux directement effectués par le bailleur, soit au moyen d'une participation financière aux travaux effectués par le preneur.

Les constructions devront être édifiées conformément aux règles de l'art, aux prescriptions réglementaires et aux obligations résultant du permis de construire.

Le preneur devra prendre toutes les dispositions utiles pour n'apporter aucun trouble de quelque nature qu'il soit aux propriétés voisines, particulièrement en ce qui concerne les travaux de terrassement et les fondations.

Il est ici de nouveau précisé que le preneur devra respecter l'objet social de la SCI qui est :

« - l'acquisition, quelle qu'en soit la forme, ou la prise à bail, notamment à construction, de tous biens immobiliers destinés à l'habitation ;
- l'édification d'immeubles à usage d'habitation ;
- l'administration et la gestion desdits immeubles, en vue de l'hébergement de travailleurs saisonniers de la commune de Plagne Centre - Commune de MACOT (73210) ;

Et, généralement toutes opérations civiles se rattachant directement ou indirectement à cet objet. »

2) - Délai d'exécution des travaux.

Le preneur s'oblige à commencer les travaux au plus tard dans le mois suivant la signature des présentes, de manière que les constructions et les abords projetés ainsi que les éléments d'infrastructure et d'équipement soient totalement achevés au plus tard douze mois après le commencement des travaux.

Le délai ainsi fixé est basé sur les possibilités normales d'approvisionnement et de main-d'oeuvre.

Les travaux seront poursuivis de façon continue et sans aucune interruption sauf cependant pour le cas de force majeure ne provenant pas du fait des entrepreneurs qui en seront chargés, tels que grèves ou intempéries pouvant nuire à la bonne exécution ou compromettre la solidité des ouvrages. En cas de force majeure définie comme il précède, l'époque prévue pour l'achèvement sera différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aura mis obstacle à la poursuite des travaux.

Au cas où le preneur n'aurait pas achevé les travaux dans les délais précités, il sera redevable, envers le bailleur, à titre de clause pénale non réductible, d'une indemnité forfaitaire, fixée à cent euros (100 euros) par jour jusqu'à complet achèvement des constructions, et payable à la fin de chaque semaine. Le versement de cette indemnité ne fera pas obstacle au droit du bailleur d'exiger l'exécution des conditions du bail ou de poursuivre sa résiliation.

3) - Détermination de l'achèvement.

L'obligation d'achever les constructions qui incombe au preneur comporte, pour ce dernier, celle d'obtenir, le moment venu, le récépissé de la déclaration d'achèvement prévue par les articles R. 460-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Nonobstant la date à laquelle ledit récépissé de la déclaration d'achèvement aura été délivré, Il est expressément convenu entre bailleur et preneur, en raison des modalités ci-après convenues pour le paiement du prix du présent bail à construction que l'opération de construction projetée ne sera réputée achevée que lorsqu'auront été exécutés les ouvrages et que seront installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble à construire. Pour l'appréciation de cet achèvement les défauts de conformité avec les prévisions ne seront pas pris en considération lorsqu'ils n'auront pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendront pas les ouvrages ou éléments ci-dessus visés impropres à leur utilisation.

La constatation de l'achèvement par le bailleur et le preneur ou, à défaut d'accord, par une tierce personne choisie d'un commun accord entre eux ou, en cas de difficulté sur ce choix, désignée par le Président du Tribunal de Grande Instance d'ALBERTVILLE sur la seule requête de la partie la plus diligente, n'emportera par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions, ni renonciation au droit du bailleur d'exiger cette conformité.

4) - Détermination de la conformité.

Le preneur s'oblige à faire toute diligence pour obtenir dans les plus brefs délais le certificat de conformité prévu par la réglementation relative au permis de construire. Il s'oblige également à notifier ce certificat au bailleur et à en effectuer le dépôt au rang des minutes du notaire soussigné.

Le preneur, ayant seul la qualité de maître de l'ouvrage, restera seul qualifié tant pour donner les instructions nécessaires à la poursuite des travaux que pour prononcer la réception d'abord provisoire, puis définitive des constructions projetées.

Pour vérifier la conformité des constructions prévues au présent bail à construction avec les plans et devis qui déterminent les conditions techniques dans lesquelles l'immeuble doit être réalisé, le bailleur disposera d'un délai de SIX mois à compter de la constatation de l'achèvement de l'immeuble dans les conditions ci-dessus exposées sans, toutefois, que ce délai puisse excéder TROIS mois à compter de la notification qui lui aurait été faite par le preneur, par lettre recommandée avec accusé de réception, de la délivrance du certificat de conformité.

Au cours de ce délai, le bailleur pourra notifier au preneur, par lettre recommandée, les défauts de conformité qu'il aura constatés. Cette notification conservera, au profit du bailleur, tous recours et actions contre le preneur. Par contre, une fois expiré le délai ci-dessus prévu, le bailleur ne pourra plus élever de nouvelles contestations relatives à la conformité.

5) - Constitution et acquisition de droits réels.

Le preneur pourra grever de privilèges et d'hypothèques son droit au présent bail à construction et les constructions qu'il aura édifiées sur le terrain qui en est l'objet.

Il pourra aussi consentir, conformément à la loi, les servitudes passives indispensables à la réalisation des constructions prévues au bail; toutes autres servitudes ne pourront être conférées qu'avec le consentement du bailleur.

Le bailleur donne également tous pouvoirs au preneur à l'effet d'acquérir les servitudes, mitoyennetés, droits de passage nécessaires à la réalisation des constructions prévues au présent bail à construction. Ces pouvoirs sont conférés au preneur dans l'intérêt commun du bailleur et du preneur et en contrepartie des engagements contractés par le preneur envers le bailleur. En conséquence, ces pouvoirs sont stipulés irrévocables. Ils expireront à la date de délivrance du certificat de conformité des constructions prévues au présent bail à construction. Le preneur devra, dans le délai de TROIS mois à compter de la délivrance du certificat de conformité, rendre compte au bailleur conformément à l'article 1993 du Code civil. Il est expressément convenu au surplus que les sommes qui pourraient être payées à des tiers, au titre de ces acquisitions et en exécution des conventions passées par le preneur, seront supportées exclusivement par ce dernier qui s'y oblige expressément.

A l'expiration du bail à construction par arrivée du terme contractuel, toutes les servitudes autres que celles indispensables à la réalisation des constructions prévues et celles à la constitution desquelles le bailleur aurait consenti, ainsi que tous les privilèges et hypothèques conférés par le preneur et ses ayants cause, s'éteindront de plein droit. Toutefois, si le bail prend fin avant son terme contractuel par résiliation amiable ou judiciaire, les privilèges ou hypothèques visés au premier alinéa et inscrits, suivant le cas, avant la publication de la demande en justice tendant à obtenir cette résiliation ou avant la publication de l'acte ou de la convention la constatant, ne s'éteindront qu'à la date primitivement convenue pour l'expiration du bail.

6) - Entretien des constructions.

Le preneur devra pendant tout le cours du bail conserver en bon état d'entretien les constructions édifiées et tous les aménagements qu'il y aura apportés, et effectuer à ses frais, et sous sa responsabilité, les réparations de toute nature, y compris les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil et par l'usage, ainsi que le remplacement de tous éléments de la construction et de son aménagement au fur et à mesure que le tout se révélera nécessaire.

Le preneur devra notamment effectuer à ses frais et sous sa responsabilité tous travaux de ravalement prescrits par l'autorité publique aux époques et dans le temps imparti à cet effet. En cas de retard dans l'exécution de ces travaux, il supportera toutes amendes et pénalités de manière que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Le bailleur aura droit de faire visiter la propriété et les constructions par son architecte ou son mandataire une fois par an, à ses frais, pour s'assurer de l'exécution de tous travaux d'entretien, de réparation et de ravalement.

Le preneur répondra de l'incendie des constructions édifiées quelle qu'en soit la cause. En cas de sinistre, le preneur sera tenu de procéder à la reconstruction de l'immeuble ou à la remise en état des parties endommagées ou à la reconstruction des fractions détruites.

Si les constructions sont détruites par cas fortuit, ou force majeure, le preneur ne sera pas obligé de reconstruire le bâtiment détruit, et la résiliation du bail pourra, à la demande de l'une ou l'autre partie, être prononcée par décision judiciaire qui statuera également sur les indemnités qui pourraient alors être dues.

7) - Cession et apport en société.

Le preneur pourra céder, conformément à la loi, tout ou partie de ses droits ou les apporter en société à des tiers de son choix. Les cessionnaires ou la société bénéficiaire de l'apport devront s'engager directement envers le bailleur à l'exécution de toutes les conditions du présent bail à construction.

Les cessionnaires demeureront tenus solidairement entre eux et avec le preneur, vis-à-vis du bailleur, des mêmes obligations que le preneur, et celui-ci en reste garanti jusqu'à l'achèvement des constructions que le preneur s'est engagé à édifier aux termes du présent contrat.

Toutefois, en cas de fusion de la société preneuse, la société issue de la fusion ou la société bénéficiaire de l'apport sera substituée de plein droit à la société preneuse dans tous les droits et obligations découlant du présent bail à construction. Le bailleur, dans la mesure seulement où l'obligation de garantie ne pourrait plus être assurée dans les termes de la convention, pourra demander au Tribunal, conformément à l'article 12 de la loi n° 66-538 du 24 juillet 1966 à y substituer éventuellement toutes les garanties que le Tribunal jugera suffisantes.

Toute cession ou tout apport en société devra être notifié par exploit d'huissier, au bailleur qui conservera tout droit vis-à-vis tant du preneur que de ceux que ce dernier se sera substitué, avec solidarité et sans division entre eux.

Une copie exécutoire de l'acte sera délivrée au bailleur aux frais du cessionnaire.

8) - Affectation particulière des locaux/Locations.

Le présent bail à construction est consenti par la Commune de MACOT LA PLAGNE exclusivement en raison du caractère social que la Société preneuse s'est engagée à poursuivre, conformément à la convention tripartite à intervenir entre l'Etat, le gestionnaire et la SCI.

Dans ces conditions, le preneur pourra louer les constructions édifiées par lui exclusivement à des travailleurs saisonniers, salariés ou indépendants, exerçant leurs activités sur le territoire de l'une ou l'autre des stations de MACOT LA PLAGNE et au profit d'une entreprise de LA PLAGNE.

Cette obligation est une condition essentielle et déterminante sans laquelle la Commune de MACOT LA PLAGNE n'aurait pas consenti le présent bail.

La Commune de MACOT LA PLAGNE aura, à tous moments, la possibilité de vérifier par elle-même que les locaux sont bien loués à des personnes susmentionnées (respect de l'objet social de la Société).

En cas de manquement à cette obligation, le présent bail sera résilié purement et simplement et les constructions édifiées deviendront la propriété de la Commune de MACOT LA PLAGNE sans indemnité et dans ce cas la SCI ne pourra se prévaloir du rachat de terrain comme indiqué au présent bail.

Deux fois par an, au cours des mois de Mai et Septembre, le gérant de la SCI devra fournir à la Commune de MACOT LA PLAGNE une attestation faisant apparaître les noms et adresses des personnes ayant bénéficié d'une location durant la saison écoulée.

9) - Contributions.

Le preneur acquittera pendant toute la durée du bail, en sus du prix du bail ci-après stipulé, les impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature auxquels le terrain loué et les constructions qui seront édifiées par ses soins seront assujetties.

10) - Assurances.

Le preneur sera tenu d'assurer, dès le début des travaux, et de maintenir assurées contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux et autres risques, les constructions qu'il se propose d'édifier. Il devra également contracter une assurance contre les risques civils.

Ces assurances seront contractées de manière à permettre, à l'identique, la reconstruction de l'immeuble ou sa remise en état, ou la reconstitution des parties détruites. Le preneur justifiera de ces assurances et de l'acquis exact des primes à toute demande du bailleur.

Le bailleur aura toujours le droit de se substituer au preneur pour payer les primes des assurances et de souscrire les polices d'assurances complémentaires si le preneur ne satisfait pas aux obligations qui lui sont imposées par la présente clause. Dans l'une ou l'autre de ces hypothèses, le preneur devra rembourser au bailleur le montant des primes ainsi que les frais entraînés par la souscription des nouvelles polices d'assurances, s'il y a lieu.

En cas de sinistre, l'indemnité versée sera employée à la reconstruction de l'immeuble ou à sa remise en état ou à la reconstitution des parties détruites. Pour assurer au bailleur l'exécution par le preneur des engagements ainsi souscrits, celui-ci délègue et transporte au profit du bailleur, le montant de toutes les indemnités qui pourraient lui être allouées de ce chef. Par suite, celles-ci seront versées entre les mains d'un tiers séquestre désigné soit amiablement par les parties, soit par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de la situation de l'immeuble rendue à la requête de la partie la plus diligente. Cette ordonnance déterminera en outre l'étendue et les modalités de la mission du séquestre. Pour assurer au bailleur l'effet du transport ci-dessus consenti, notification en sera faite aux compagnies d'assurances intéressées.

Dans le cas exceptionnel prévu ci-dessus où la reconstruction de l'immeuble reste facultative pour le preneur, l'indemnité allouée sera remise à un tiers séquestre désigné conformément au précédent paragraphe dans l'attente d'une décision amiable ou judiciaire sur les conditions de la résiliation du bail ou de sa continuation.

11) - Résiliation

a) Résiliation pour non paiement d'une somme ou non respect d'une obligation

Le présent bail pourra être résilié de plein droit pour défaut de paiement de son prix ou d'exécution de l'une ou l'autre des charges et conditions du bail, conventionnelles ou légales (notamment en cas d'occupation des locaux par une ou des personne(s) autres que celles indiquées ci-dessus au paragraphe 8), si bon semble au bailleur, un mois après un simple commandement de payer ou mise en demeure d'exécuter demeurés infructueux.

Toutefois, dans le cas où le preneur aurait conféré des sûretés hypothécaires ou autres droits réels à des tiers, aucune résiliation du présent bail, tant amiable que judiciaire, ne pourra, sous peine d'inopposabilité à ces derniers, intervenir à la requête du bailleur, avant l'expiration d'un délai d'un mois à partir de la date à laquelle le commandement de payer ou la mise en demeure d'exécuter aura été dénoncé au titulaire de ces droits réels.

Si, dans le mois de cette dénonciation, ces derniers n'ont pas signifié au bailleur leur substitution pure et simple dans les obligations du preneur, la résiliation pourra intervenir.

Les conséquences fiscales de la résiliation sont les suivantes :

- si la résiliation a lieu après dix-huit années de bail, il y a une imposition au titre des revenus fonciers basée sur une assiette correspondant au prix de revient de l'immeuble déduction faite d'un abattement de 8% par an lorsque la résiliation se passe entre dix-huit et trente ans de bail, et l'imposition peut être étalée sur quinze ans sauf si revente de l'immeuble entretemps ;

- si la résiliation a lieu après moins de dix-huit années de bail, il y a une imposition au titre des revenus fonciers correspondant à la valeur des constructions dans les conditions de droit commun.

En outre, le Notaire précise aux parties qu'une résiliation anticipée moyennant une indemnité constitue une mutation soumise aux droits d'enregistrement des mutations d'immeubles.

b) Résiliation en cas de non remboursement par le preneur du prêt bancaire contracté pour la construction de l'immeuble

Le preneur déclare vouloir emprunter une somme de UN MILLION CINQ CENT MILLE EUROS (1.500.000 EUR) auprès de la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DES SAVOIE. La CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DES SAVOIE a accepté de prêter cette somme aux conditions suivantes :

- . Montant : UN MILLION CINQ CENT MILLE EUROS (1.500.000 EUR)
 - . Durée : 240 mois à compter de la mise en place du crédit, hors période d'anticipation.
 - . Anticipation : 12 mois maximum.
 - . Amortissement : Capital et intérêts payables trimestriellement.
 - . Taux Révisable : 3,85 % actuariel.
- Taux révisable indexé sur le taux de rémunération du livret A. Le taux appliqué sera le taux en vigueur le jour de la réalisation du crédit.
- . Frais de dossier : 1.794 Euros TTC, payables le jour de la mise en place du crédit (dont TVA 19,60 % : 294 Euros).
 - . Garanties : Hypothèque conventionnelle de 1^{er} rang, à hauteur de 1.500.000 EUROS sur le bail à construction signé entre la Commune de MACOT LA PLAGNE et la SCI DE PLAGNE CENTRE.

Afin d'éviter tout risque de changements de destination et de démembrement de l'immeuble, en cas de non paiement d'une échéance du prêt pendant la durée du bail, la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DES SAVOIE pourra demander que la construction édifée ou restant à édifier en vertu du présent bail, soit transférée en pleine propriété et sans indemnité à la Commune bailleuse et que le solde du prêt, ainsi que les intérêts attachés, soient transférés concomitamment à la bailleuse.

La Commune qui accepte cette clause de résiliation s'engage à inscrire, le moment venu, l'emprunt dans sa comptabilité et à en assurer normalement le remboursement en capital et intérêts tel que prévu au contrat.

La Commune se réserve cependant la possibilité, si cette clause de résiliation venait à jouer, de renégocier les conditions du prêt et, selon son désir et notamment, de rembourser totalement ou partiellement, sans indemnité de quelle que nature que ce soit, le solde du prêt restant dû, sans toutefois pouvoir déroger aux cadres réglementaire et contractuel des prêts locatifs sociaux.

12) - Propriété des constructions

- Au cours du bail :

Les constructions édifées et tous travaux et aménagements effectués par le preneur resteront sa propriété et celle de ses ayants cause pendant toute la durée du présent bail à construction.

- A la fin du bail :

A l'expiration du bail par expiration de sa durée stipulée aux présentes, toutes les constructions édifées par le preneur ou ses ayants-cause sur le terrain loué, comme toutes améliorations de quelque nature qu'elles soient, resteront sa propriété, sans qu'il soit besoin d'aucun acte pour le constater.

Dans cette hypothèse, la propriété du terrain sera transférée au preneur moyennant le prix ci-après indiqué.

En cas de résiliation judiciaire ou amiable, lesdites constructions deviendront purement et simplement et sans aucun dédommagement la propriété du bailleur, sans qu'il soit besoin d'aucun acte pour le constater.

13) - Promesse de vente synallagmatique

Le présent acte, en vertu de ce qui est stipulé à l'article « 12 » ci-dessus, paragraphe « A la fin du bail », contient donc promesse synallagmatique de vente du terrain dont il s'agit sous la seule condition suspensive non rétroactive de l'accomplissement de la durée totale des présentes.

Cette cession sera consentie moyennant un prix de DEUX CENT QUATRE VINGT HUIT MILLE EUROS (288.000 EUR) (valeur actuelle du terrain) indexé sur l'indice national du coût de la construction publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, sur la base 100 au quatrième trimestre 1953, tel que cet indice a été publié en dernier lieu le premier trimestre 2003 et ressortait pour ce trimestre à 1183 points.

Ce prix, une fois calculé, sera payable comptant le jour de la signature de l'acte notarié pardevant le Notaire de l'Office Notarial d'AIME.

La cession du terrain, avec paiement du prix, devra être régularisée dans les six mois de l'expiration du bail.

A compter de la signature de l'acte, la SCI ou ses ayants droit (ou ayants cause), devra assurer la pérennité de l'objet social indiqué dans le présent bail.

14) - Solidarité et indivisibilité

Pendant le cours du présent bail à construction, il y aura pour l'exécution des engagements résultant des présentes, solidarité et indivisibilité entre le preneur et ses ayants cause ; ils supporteront, en outre, les frais de toutes les significations à leur faire.

15) - Rétrocession du terrain non bâti

Après réalisation et achèvement de la construction, la Société preneuse, par son représentant es-qualités, s'oblige, à première demande de la Commune de MACOT LA PLAGNE, ce qui est accepté par son représentant es-qualités, soit, pendant la durée du bail, à réduire l'assiette du terrain loué, soit, après achèvement du bail, à rétrocéder à la Commune le terrain situé en dehors de l'emprise du bâtiment, le tout sans modification du loyer ou paiement d'un prix.

16) Pacte de préférence

Le bailleur fait réserve expresse à son profit d'un droit de préférence en cas d'aliénation à titre onéreux de tout ou partie du ou des biens immobiliers objet des présentes et des constructions qui y seront édifiées par le preneur ou ses ayants-droit, ce que le preneur accepte expressément.

Ce pacte constitue une disposition dépendante sans laquelle le présent acte n'aurait pas été conclu.

Si une vente amiable doit intervenir, le bailleur aura un droit de préférence pour se rendre acquéreur aux mêmes conditions, charges, modalités et prix que ceux auxquels le preneur aura traité, et qui devront lui être communiqués par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en même temps que l'identité de la personne avec laquelle ces charges, modalités et prix auront été arrêtés.

La lettre recommandée devra préciser formellement qu'elle est adressée en exécution des stipulations des présentes, faute de quoi le délai ci-après ne s'ouvrira pas.

Le bénéficiaire du droit de préférence disposera alors d'un délai de trente jours à compter de la réception de cette lettre pour émettre sa position au sujet de ce droit de préférence et faire connaître, également par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au cédant son refus d'acquérir ou son acceptation. Son silence équivaudra à une renonciation à son droit de préférence.

Si une adjudication intervient, le bailleur aura un droit de préférence pour se porter adjudicataire aux mêmes conditions, charges, modalités et prix que le dernier enchérisseur. Il ne pourra exercer son droit qu'aussitôt après l'extinction du dernier feu et avant la clôture du procès-verbal. Son silence équivaudra à une renonciation à son droit de préférence.

Pour lui permettre d'exercer son droit de préférence, le bailleur devra être informé de l'adjudication par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moins quinze jours avant la date fixée pour celle-ci. A cette lettre recommandée qui devra réitérer les modalités de l'exercice du pacte de préférence devra être jointe la copie du cahier des charges.

Le droit de préférence ainsi conféré ne pourra en aucun cas être cédé à un tiers.

Le présent pacte est évalué, pour la perception du salaire du conservateur des hypothèques, à cent euros (100,00 EUR).

LOYER

Le présent bail à construction est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de MILLE EUROS (1.000,00 EUR) que le preneur s'oblige à payer directement au compte de la Commune de MACOT LA PLAGNE tenu par le Trésorerie d'AIME, en une fois par an et d'avance et pour la première fois le 26 Avril 2004.

Le loyer de base ainsi fixé sera révisable, annuellement, en fonction des variations de l'Indice du Coût de la Construction, publié par l'INSEE, l'indice de base étant celui du premier Trimestre 2003, soit 1183 points.

DECLARATIONS

Les parties attestent par elles-mêmes ou leurs représentants que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux termes des présentes et elles déclarent notamment :

- Que leur état-civil ou leur identification est conforme à celui ou celle figurant en tête des présentes ;

- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement judiciaire ou liquidation judiciaire, ou d'une procédure similaire.

- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes physiques :

- Par aucune des mesures de protection légale des incapables, sauf le cas échéant, ce qui a pu être spécifié à la suite de leur comparution pour le cas où l'une d'entre elles ferait l'objet d'une telle mesure.

- Par aucune des dispositions de la loi n°89-1010 du 31 décembre 1989 sur le règlement amiable et le redressement judiciaire civil et notamment par le règlement des situations de surendettement.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Le bailleur déclare que l'immeuble présentement loué est libre de tout privilège, hypothèque d'aucune sorte ou autre droit réel faisant obstacle à l'exécution du présent contrat.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les parcelles faisant l'objet du présent bail à construction appartiennent à la Commune de MACOT LA PLAGNE, savoir :

. partie, pour l'avoir acquise du Bureau de Bienfaisance de la Commune de MACOT aux termes d'un acte reçu par Me Joseph MONTMAYEUR, Notaire à AIME, le 19 Juillet 1887, dont une expédition a été transcrite au bureau des hypothèques de MOUTIERS (Savoie) ; cette opération a été autorisée par arrêté de Monsieur le Préfet de la Savoie en date du 21 Mai 1886

. et le surplus, pour en être propriétaire depuis un temps immémorial ainsi que son Maire le déclare expressément.

Le Cadastre Sarde constatait déjà la propriété communale de ce terrain sans que l'on puisse retrouver la mutation qui la rendit propriétaire, mutation sans doute extrêmement ancienne et remontant en tout cas bien au delà du 1^{er} Janvier 1956 ; elle en a de plus, pendant cette période, joui d'une façon continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque et à titre de propriétaire.

DECLARATIONS FISCALES

Le preneur déclare opter pour la soumission du présent bail à construction à la taxe sur la valeur ajoutée, selon le régime applicable aux ventes de terrain à bâtir visés aux articles 257-7 et 691 du Code général des Impôts, le loyer ci-dessus convenu devant à cet égard être regardé comme un loyer hors taxe.

La TVA est due sur la valeur cumulée des loyers soit 1.000 EUR X 20 = 20.000 EUR.

TVA à 19,60 % = 3.920 EUR.

A cet effet, il précise ce qui suit:

- Le terrain faisant l'objet de ce bail à construction n'était pas placé antérieurement dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée.

- Ce terrain est destiné à la construction d'un immeuble qui couvrira, avec ses parcs et jardins, parkings et dépendances, la totalité du terrain loué.

Le preneur s'engage à effectuer les travaux nécessaires pour l'édification de ces constructions dans un délai de quatre ans à compter de ce jour, sauf prorogation s'il y a lieu. Il s'oblige à justifier, au plus tard dans les trois mois qui suivront l'expiration du délai de quatre ans ou de la ou des prorogations dont il pourrait bénéficier, de l'exécution des travaux de construction dont il s'agit et de la destination des locaux construits.

Par suite, le présent bail à construction est exonéré du droit d'enregistrement de bail, conformément à l'article 691 du Code général des Impôts, et de la taxe de la publicité foncière en vertu de l'article 743-1 du même code.

Le salaire du Conservateur des hypothèques doit être perçu sur la valeur cumulée des loyers (20.000 EUR) et la valeur résiduelle des constructions en fin de bail (valeur actuelle des biens 3.070.000 EUR, durée d'amortissement 33 ans au taux de 3 % l'an, soit valeur résiduelle 40 % ou 1.228.000 EUR) , soit sur un montant de 1.248.000 EUR.

PUBLICITE FONCIERE

Le présent bail à construction sera publié au bureau des hypothèques compétent.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes, et de leurs suites s'il y a lieu, sont à la charge du preneur, qui s'y oblige expressément

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leurs demeures ou sièges respectifs sus-indiqués.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc ou employé de la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

DONT ACTE sur douze pages.

Comprenant :

- 12 pages
- 0 renvoi approuvé
- 0 barre tirée dans des blancs
- 0 ligne entière rayée
- 0 chiffre rayé nul
- 0 mot nul

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Et après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le Notaire soussigné.

SUIVENT LES SIGNATURES



REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DE LA
SAVOIEEXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU
CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de conseillers : 19
En exercice : 19
Présents : 16
Votants : 19

Pour 19
Contre /
Abstentions /

Date de convocation :
03/03/2004
Date d'affichage :
09/03/2004

L'an deux mil quatre

Le 8 mars 2004.

Le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la présidence de M. PICOLLET Auguste, Maire.

Etaient présents : M. Auguste PICOLLET, Maire, MM. René ALLAMAND, 3^{ème} adjoint, Michel BORLET, 4^{ème} adjoint, René BERARD, 5^{ème} adjoint,

Mmes Céline SOCQUET CLERC, Ginette REBUFFET MM. Edmond BLANCHOZ Raoul BUGNY, Yves BRIANÇON, Jean Luc BROCHE, Paul BROCHE, Richard BROCHE, Pierre OUGIER, Armand PERRIERE, Albert PERRIERE, Michel OUGIER SIMONIN conseillers municipaux.

Formant la majorité des membres en exercice

Absents - Excusés : Mme Sylvie MAITRE, 2^{ème} adjoint (pouvoir à M. René ALLAMAND), M. Roland PERRIERE, 1^{er} adjoint (pouvoir à M. Auguste PICOLLET), Denis CRETIER (pouvoir à Mme Ginette REBUFFET)

M. Michel BORLET a été élu Secrétaire.

Délibération n° 2004-051**Objet : Bail à construction logements des saisonniers – Plagne Centre**

Monsieur le Maire remémore au Conseil Municipal le projet de construction de logements de saisonniers à Plagne Centre.

Après avoir rappelé :

1 – Les différentes phases de la procédure d'urgence mise en place afin de permettre la réalisation de ce bâtiment, et notamment :

- La délibération du 4 mars 2002 prescrivant la mise en révision du P. L. U. de la commune ;
- Les délibérations en date :

- ✓ du 2 décembre 2002 engageant la procédure d'urgence et dressant les principales orientations du P. A. D. D. ;

- ✓ du 3 février 2003 arrêtant le projet de révision d'urgence et dressant le bilan de la concertation.

- La réunion publique avec les personnes associées du 10 janvier 2003 ;
- L'arrêté n° 1517 du 17 mars 2003 prescrivant l'enquête publique conjointe sur la révision d'urgence du P. L. U. sur le projet de logements des saisonniers ;
- Le procès verbal de cette enquête publique ainsi que l'avis du Commissaire Enquêteur ;
- La délibération du 2 juin 2003 n°2003-0083 approuvant la révision d'urgence du PLU ;
- La délibération du 2 juin 2003 n°2003-0091 autorisant le Maire à signer le bail à construction des logements des saisonniers ;
- Le permis de construire 73 150 03 B 1005 accordé le 29 juillet 2003.

2 – Que la commune de Macot la Plagne est propriétaire des terrains d'assiette de ce futur bâtiment, soit les parcelles :

| | | |
|--------------------|--------------|---------------|
| section N n° 1437p | La Lovatière | 16 ares 67 ca |
| section N n° 1833p | La Lovatière | 14 ares 04 ca |

3 – Qu'il convient de procéder à la signature d'un bail à construction avec la SCI de PLAGNE CENTRE formée de professionnels de cette station. Ce bail est conclu pour l'édification d'un bâtiment de 3.273 m² SHON (surface hors œuvre nette)

INDIQUE

- 1 - Que la valeur vénale retenue dans le cadre de ce projet s'élève à 288.000 euros (confère rapport d'expertise de Monsieur FREREAULT), et que le loyer annuel s'élèvera à 1.000 euros hors taxe.

STIPULE

- 2 - Que le preneur ne pourra louer les constructions édifiées qu'exclusivement à des travailleurs saisonniers en raison de l'existence d'un conventionnement tripartite entre l'Etat, le gestionnaire et la SCI (convention de droit imposée par l'octroi de prêts locatifs sociaux) Cette convention déterminera les droits et obligations des parties.
- 3 - Que la durée de ce bail est fixée à 20 ans.
- 4 - Que les dispositions du bail à construction prendront effet à compter de l'obtention du prêt PLS.
- 5 - Que les clauses de résiliation permettent de sanctionner notamment une modification de l'affectation sociale du bâtiment, ou tout manquement à une obligation prévue au bail. Dans ce cadre, celui-ci prévoit la possibilité pour la commune de reprendre sans indemnité la propriété du bâtiment édifié pour en poursuivre l'affectation sociale, à charge pour elle de se substituer à la S.C.I. dans le paiement des annuités d'emprunt restant à courir.

MENTIONNE

Le projet de convention tripartite portant sur l'usage de ce bâtiment et définissant les droits et obligations des parties.

Après avoir ouï l'exposé de Monsieur le Maire et délibéré,

LE CONSEIL MUNICIPAL

- **RAPPELLE** que ce projet est d'intérêt général ;
- **APPROUVE** le projet de bail à construction à signer avec la SCI Plagne centre concernant la construction de logements pour les saisonniers ;
- **AUTORISE** le Maire à signer les pièces afférentes à ce dossier ;
- **RAPPORTE** la délibération n° 2003-00129 du 1^{er} septembre 2003.

AINSI FAIT ET DELIBERE AUX JOUR, MOIS ET AN QUE DESSUS.

Pour copie conforme

Le Maire

Auguste PICOLLET

