



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

REPUBLIQUE FRANCAISE	L'an deux mille vingt cinq Le 07 janvier à 19 h 00 Le conseil municipal légalement convoqué, s'est réuni à la mairie en séance publique sous la présidence de M. Jean-Luc BOCH, maire
DEPARTEMENT DE LA SAVOIE	Etaient présents : ASTIER Fabienne, ASTIER Robert, BELTRAMI Henri, BENOIT Nathalie, BERARD Patricia, BOCH Jean-Luc, BROCHE Richard, BUTHOD Maryse, COURTOIS Michel, CRETIER Bertrand, GENTIL Isabelle, GIROD GEDDA Isabelle, GOSTOLI Michel, HANRARD Bernard, MONTMAYEUR Myriam, OUGIER Pierre, PELLICIER Guy, SILVESTRE Jean-Louis, TRESALLET Gilles, VENIAT Daniel Jean, VILLIEN Michelle
Nombre de Conseillers : 29 En exercice : 29 Présents : 21 Votants : 25 Pour 25 Contre / Abstention /	Excusés : DE MISCAULT Isabelle (pouvoir à ASTIER Fabienne), FAGGIANELLI Evelyne (pouvoir à OUGIER Pierre), MICHÉ Xavier (pouvoir à BOCH Jean-Luc), VIBERT Christian (pouvoir à SILVESTRE Jean-Louis)
Date de convocation : 31/12/2024	Absents : BUTHOD-RUFFIER Odile, DUSSUCHAL Marion, ROCHET Romain, VALENTIN Benoît,
Date de publication : 14/01/2024	Formant la majorité des membres en exercice Monsieur Michel GOSTOLI est élu secrétaire de séance

Délibération n°2025-011

Objet : **Appel à Manifestation d'Intérêt pour la réalisation d'un habitat intergénérationnel (OAP n° 1 « Fontaine ») – Composition et fonctionnement de la commission ad hoc**

Vu le code général des collectivités territoriales,

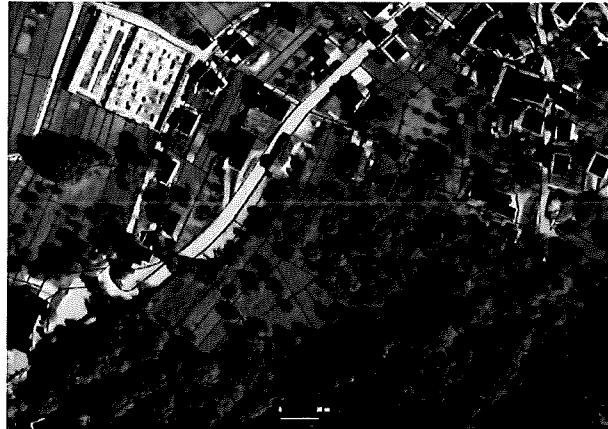
Vu le plan local d'urbanisme de la commune déléguée de Mâcot-La-Plagne et notamment son OAP n° 1 « Fontaine »,

Vu l'arrêté n° 2024-505 du 25 novembre 2024 prescrivant la modification de droit commun n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune déléguée de Mâcot-La-Plagne en vue de la modification de l'OAP n°1 « Fontaine »,

M. le Maire expose que le plan local d'urbanisme (PLU) de Mâcot-La-Plagne, commune déléguée de La Plagne-Tarentaise, comprend des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

L'OAP n° 1 « Fontaine » correspond à une zone d'urbanisation future urbanisable par opération d'aménagement d'ensemble (zone AUr).

Cette zone se situe rue du Chatelet (RD220), en entrée du chef-lieu, à l'emplacement d'un ancien verger :



Les objectifs de cette OAP sont les suivants :

- Améliorer la qualité d'entrée de chef-lieu, diversifier et optimiser la zone par une intégration adaptée au site ;
- Réaliser une zone intergénérationnelle afin de faire cohabiter une population variée, en réalisant des logements en primo accession, des logements adaptés aux personnes âgées et un espace commun multi services.
Il s'agit de :

- Développer de l'habitat permanent
- Fournir aux personnes âgées du territoire une solution d'habitat située entre la fin de l'autonomie complète au domicile individuel et l'apparition d'une dépendance nécessitant l'entrée en EHPAD
- Offrir des logements accessibles et pratiques aux jeunes ménages et familles
- Sécuriser la destination des logements sur le long terme et éviter la spéculation
- Favoriser les échanges intergénérationnels afin de renforcer le lien social et le vivre ensemble au sein de la commune (espaces extérieurs collectifs...)
- Mettre à disposition des espaces collectifs contribuant à rompre l'isolement des personnes âgées et éventuellement une offre de services en lien notamment avec les soins, l'animation et la vie sociale.

L'OAP prévoit également, dans sa version initiale, s'agissant de la densité et de la typologie des constructions, que la zone devra accueillir entre 10 et 16 logements individuels et mitoyens au sein de 5 à 8 maisons jumelées, ainsi qu'une vingtaine de logements locatifs collectifs au sein de la résidence pluri-générationnelle.

Une procédure de modification de l'OAP a été initiée par l'arrêté n° 2024-505 du 25 novembre 2024 prescrivant la modification de droit commun n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune déléguée de Mâcot-La-Plagne en vue de la modification de l'OAP n°1 « Fontaine ».

Il s'agira de maintenir les objectifs de l'OAP tout en précisant la densité et la typologie des logements, la mixité fonctionnelle et sociale et les principes d'aménagement.

L'ensemble du tènement est propriété de la commune, à l'exception d'une parcelle pour laquelle une procédure d'acquisition est en cours (parcelle A 1400).

La commune souhaite permettre la réalisation des objectifs de l'OAP et la valorisation des parcelles dont elle est propriétaire dans le périmètre de l'OAP.

Elle envisage, pour ce faire, de conclure un bail à construction et/ou une cession avec un opérateur portant sur le périmètre suivant :

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours gracieux devant Monsieur le Maire de La Plagne Tarentaise dans le délai de deux mois à compter de sa publication ou de son affichage ou de sa notification.

Un recours contentieux peut également être introduit devant le Tribunal Administratif de Grenoble par voie postale (2 place de Verdun, BP 1135, 38022 Grenoble Cedex) ou par voie électronique (Télèrecours citoyens : www.telerecours.fr) dans le délai de deux mois à compter de la publication du présent acte, ou de son affichage ou de la notification de la décision du Maire lorsqu'un recours gracieux a été préalablement déposé.



Si aucune disposition n'impose à la commune de faire précéder la conclusion du bail et/ou une cession immobilière à une procédure de sélection préalable, elle a volontairement décidé d'organiser un appel à manifestation d'intérêts, procédure de consultation hors champ de la commande publique.

L'appel à manifestation d'intérêts permettra ainsi l'émergence de projets correspondants aux objectifs de l'OAP n°1 et conduira à sélectionner un opérateur avec lequel la commune signera, une promesse de bail à construction et/ou un compromis de vente.

Dans ce cadre, la commune dialoguera avec les opérateurs intéressés en vue de définir et développer les solutions de nature à répondre aux objectifs fixés dans l'OAP.

Les grandes étapes de l'appel à manifestation d'intérêts sont les suivantes :

- Publication d'un appel à manifestation d'intérêts ;
- Phase de remise des candidatures et de sélection des offres initiales ;
- Phase de négociation ;
- Phase de remise des offres finales comprenant le projet de promesse de bail et/ou le compromis de vente ;

Pour mener à bien cette procédure d'appel à manifestation d'intérêts, M. le Maire s'entourera pour avis consultatif d'une commission ad hoc spécifiquement constituée.

1. Fonctionnement de la commission de l'Appel à Manifestation d'Intérêt pour la réalisation d'un habitat intergénérationnel

1.1.Principe

La commission sera chargée d'analyser les candidatures, les réponses des opérateurs et d'émettre un avis sur les projets déposés. Elle se réunira aux grandes étapes de la procédure.

La commission veillera à ce que la procédure présente toutes les garanties d'impartialité et de transparence.

La stricte confidentialité est applicable à l'ensemble des travaux de la commission. Elle inclut l'ensemble des documents préparés et les débats intervenus en amont de la commission mais aussi pendant et après sa séance. Elle doit être observée par tous les membres et participants à la commission.

Le dialogue sera mené par le Président de la commission.

Peuvent participer à la commission, avec voix consultative, des personnalités ou un ou plusieurs agents de la collectivité territoriale désignés par le président de la commission, en raison de leur compétence dans la matière qui fait l'objet de la procédure d'appel à manifestation d'intérêts.

1.2. Composition et quorum

La commission est composée de 5 membres élus titulaires et 5 suppléants sous la présidence du Maire. Les membres suppléants ont les mêmes pouvoirs que les titulaires qu'ils remplacent. Le président ou son représentant a voix prépondérante en cas de partage des voix.

Le quorum est apprécié sur la base de la présence des membres à voix délibérative de la commission. Le quorum est atteint lorsque plus de la moitié des membres ayant voix délibérative sont présents. Le quorum doit être atteint pendant toute la durée des travaux de la commission. Lorsque le quorum n'est pas atteint sur un ordre du jour donné, la commission se prononce valablement sans condition de quorum après une nouvelle convocation portant sur le même ordre du jour et spécifiant qu'aucun quorum ne sera exigé.

1.3. Convocation

La commission se réunit en tant que de besoin, à l'initiative de son Président.

1.4. Ordre du jour

L'ordre du jour est obligatoirement adressé aux membres de la commission à l'appui des convocations.

1.5. Convocations des membres de la commission

Les convocations des membres de la commission sont écrites, elles sont signées par le Président ou, par délégation, par son représentant.

Les convocations sont envoyées à l'adresse déclarée par chacun d'eux au moins 5 jours francs avant la date prévue pour la réunion de la commission. L'envoi des convocations et de l'ordre du jour peut se faire par messagerie électronique.

1.6. Information des membres de la commission

Pour chaque affaire inscrite à l'ordre du jour de la séance, les pièces suivantes sont tenues à disposition des membres de la commission :

1. Les délibérations se rapportant à la consultation ;
2. Les pièces du dossier de consultation joint à l'appel à manifestation d'intérêts ;
3. L'avis de publicité préalable.

1.7. Avis de la commission

La commission sera chargée d'émettre un avis sur les propositions reçues (candidatures et offres).

Sur la base du règlement de consultation la commission analyse les candidatures et les offres initiales, en émettant un avis soumis au Président.

Au vu de l'avis de la commission, le Président organise librement le dialogue avec un ou plusieurs candidats.

Le Président saisit la commission pour avis sur le choix du cocontractant pressenti à l'issue du dialogue.

Au vu de l'avis de la commission, le Président saisit l'assemblée délibérante du choix du cocontractant.

Avec la convocation du conseil municipal, le Président transmet le rapport de la commission présentant le déroulement de la procédure, notamment l'analyse des candidatures et des offres.

2. Composition de la commission de l'Appel à Manifestation d'Intérêt pour la réalisation d'un habitat intergénérationnel

Le Maire assurera la présidence de la commission. À tout moment, le Maire peut désigner un représentant pour présider la commission en cas d'absence ou d'empêchement du Président.

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours gracieux devant Monsieur le Maire de La Plagne Tarentaise dans le délai de deux mois à compter de sa publication ou de son affichage ou de sa notification.

Un recours contentieux peut également être introduit devant le Tribunal Administratif de Grenoble par voie postale (2 place de Verdun, BP 1135, 38022 Grenoble Cedex) ou par voie électronique (Télécours citoyens : www.telerecours.fr) dans le délai de deux mois à compter de la publication du présent acte, ou de son affichage ou de la notification de la décision du Maire lorsqu'un recours gracieux a été préalablement déposé.

Les membres de la commission sont élus au sein du conseil municipal, sachant qu'un siège de titulaire et qu'un siège de suppléant sont réservés aux représentants de l'opposition.

Candidatures pour l'élection des membres titulaires :

Fabienne ASTIER - Richard BROCHE - Evelyne FAGGIANELLI - Pierre OUGIER - Daniel-Jean VÉNIAT

Candidatures pour l'élection des membres suppléants :

Robert ASTIER - Patricia BERARD - Isabelle GIROD-GEDDA - Gilles TRESALLET - Michelle VILLIEN

En principe, conformément à l'article L. 2121-21 du code général des collectivités territoriales, il est voté au scrutin secret lorsqu'il y a lieu de procéder à une nomination ou à une représentation. Toutefois, le conseil municipal peut décider, à l'unanimité, de ne pas procéder au scrutin secret aux nominations ou aux présentations.

Après consultation des membres du conseil municipal, il est refusé à la majorité ou décidé à l'unanimité des membres du conseil municipal que les opérations de vote sont réalisées au scrutin public.

Les résultats du vote sont les suivants :

Pour l'élection des membres titulaires :

Fabienne ASTIER - Richard BROCHE - Evelyne FAGGIANELLI - Pierre OUGIER - Daniel-Jean VÉNIAT

Pour l'élection des membres suppléants :

Robert ASTIER - Patricia BERARD - Isabelle GIROD-GEDDA - Gilles TRESALLET - Michelle VILLIEN

Sont déclarés élus, membres de la commission ad hoc :

Membres titulaires :

Fabienne ASTIER - Richard BROCHE - Evelyne FAGGIANELLI - Pierre OUGIER - Daniel-Jean VÉNIAT

Membres suppléants :

Robert ASTIER - Patricia BERARD - Isabelle GIROD-GEDDA - Gilles TRESALLET - Michelle VILLIEN

Après exposé par M. le Maire et en avoir délibéré,

LE CONSEIL MUNICIPAL

- **APPROUVE**, soit à l'unanimité, de ne pas procéder au scrutin secret pour l'élection des membres de la commission ad hoc ;

- **APPROUVE** la composition ci-dessous désignée de la commission ad hoc pour l'appel à manifestation d'intérêts préalable à la sélection d'un opérateur pour la réalisation d'un habitat intergénérationnel sur le périmètre précité, compris dans l'OAP n° 1 « Fontaine » :

Membres titulaires : Fabienne ASTIER - Richard BROCHE - Evelyne FAGGIANELLI - Pierre OUGIER - Daniel-Jean VÉNIAT

Membres suppléants : Robert ASTIER - Patricia BERARD - Isabelle GIROD-GEDDA - Gilles TRESALLET - Michelle VILLIEN

- **APPROUVE** le fonctionnement de la commission tel que précédemment présenté dans le corps de la délibération.

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

Pour copie conforme :

Le secrétaire de séance

Michel GOSTOLI



Pour copie conforme :

Le maire

Jean-Luc BOCH



Le présent acte peut faire l'objet d'un recours gracieux devant Monsieur le Maire de La Plagne Tarentaise dans le délai de deux mois à compter de sa publication ou de son affichage ou de sa notification.

Un recours contentieux peut également être introduit devant le Tribunal Administratif de Grenoble par voie postale (2 place de Verdun, BP 1135, 38022 Grenoble Cedex) ou par voie électronique (Télécours citoyens : www.telerecours.fr) dans le délai de deux mois à compter de la publication du présent acte, ou de son affichage ou de la notification de la décision du Maire lorsqu'un recours gracieux a été préalablement déposé.

100093201
APL/APL/

**L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ,
LE**

**A CLAIX (Isère), 12, allée de l'Atrium, au siège de l'Office Notarial, ci-après
nommé,**

**Maître Arnaud PLOTTIN, Notaire associé de la Société d'Exercice Libéral à
Responsabilité Limitée dénommée « Arnaud Plottin, Notaire » titulaire d'un Office
Notarial à CLAIX (Isère), 12, allée de l'Atrium, identifié sous le numéro CRPCEN 38173,**

**Avec la participation de Maître Guylaine BACOT, notaire à LYON (69006), 5
cours Franklin Roosevelt, assistant l'ACQUEREUR,**

A reçu, à la requête des Parties ci-après identifiées, le présent acte contenant :

PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE

1. IDENTIFICATION DES PARTIES

1.1. VENDEUR

La **COMMUNE DE LA PLAGNE TARENTEISE**, Commune, située dans le département de Savoie, dont l'adresse du siège est à LA PLAGNE TARENTEISE (73210), place du Général de Gaulle, identifiée sous le numéro SIREN 200055499.

Représentée à l'acte par son Maire en exercice, Monsieur Jean-Luc BOCH, spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil municipal en date du ++, dont une copie est demeurée ci-annexée.

Ladite délibération est exécutoire pour avoir été régulièrement publiée sur le site internet de la Commune le ++ et transmise en Préfecture le ++, ainsi déclaré par le VENDEUR.

Etant toutefois précisé que les délais de recours et retrait à l'encontre de cette délibération ne sont, à ce jour, pas encore expirés, les Parties requérant néanmoins le notaire soussigné de régulariser immédiatement le présent acte.

1.2. ACQUEREUR

La Société dénommée **GENEOM**, Société par actions simplifiée au capital de 100 002,00 €, dont le siège est à LYON 7ÈME ARRONDISSEMENT (69007), 7 rue de Marseille, identifiée au SIREN sous le numéro 824648653 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON.

Ou toute société qu'elle se substituera dans le cadre de la faculté prévue à l'article 26, la substitution ne pouvant être opérée que totalement au profit d'une unique entité, gratuitement, et à la condition que le substitué dépendant du même groupe que l'Acquéreur, la notion de groupe s'entendant au sens de l'article L 233-3 du Code de commerce.

Représentée à l'acte par Monsieur Yves REMY, son Président, désigné à cette fonction suivant +++ et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes des statuts et de la Loi.

2. QUOTITES VENDUES

La COMMUNE DE LA PLAGNE TARENTAISE vend la pleine propriété du BIEN.

3. QUOTITES ACQUISES

La société dénommée GENEOM fera l'acquisition de la pleine propriété du BIEN.

4. CAPACITE DES PARTIES

Les Parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent à l'acte, et elles déclarent notamment :

- qu'elles sont des personnes morales de droit français dûment constituées et existant valablement ;
- qu'elles n'ont pas fait et ne font pas l'objet des mesures liées à l'application des articles L.611-1 et suivants et L.620-1 et suivants du Code de commerce relatif aux difficultés des entreprises portant sur le redressement judiciaire et la nomination d'un mandataire ad hoc, d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur en application des articles du Code du commerce visés ci-dessus ;
- qu'elles ne sont concernées par aucune demande en nullité ou dissolution ;
- que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus les concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts ;
- qu'elles ont la capacité légale et ont obtenu tous les consentements et autorisations nécessaires de leurs organes compétents afin de les autoriser à conclure et exécuter les obligations nées à l'occasion des présentes et leurs représentants ont été dûment habilités ;
- La signature des présentes et leur exécution par le VENDEUR ne contreviennent à aucun contrat ou engagement important auquel il est partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait faire obstacle ou avoir une incidence négative à la bonne exécution des engagements nés des présentes ; spécialement en signant les présentes, il ne contrevient à aucun engagement contracté par lui envers des tiers ;
- Les mandataires sociaux ne sont frappés d'aucune interdiction.

L'ACQUEREUR déclare par ailleurs ne pas être, soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquiescer prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

Les pièces portées à la connaissance du rédacteur des présentes à l'appui des déclarations des Parties ne révèlent aucun empêchement des Parties à la signature des présentes.

5. TERMINOLOGIE

Pour la compréhension de certains termes aux présentes, il est préalablement expliqué ce qui suit :

- Les termes « VENDEUR » « PROMETTANT » ou « COMMUNE » désignent la COMMUNE DE LA PLAGNE TARENTAISE ;
- Le terme « ACQUEREUR » désigne la société dénommée GENEOM ou toute société qu'elle se substituera, ainsi qu'il a été dit ci-dessus ;
- Le terme « Parties » désigne, au pluriel, ensemble le VENDEUR et l'ACQUEREUR, et au singulier, selon les circonstances, l'ACQUEREUR ou le VENDEUR ;
- Les termes « BIEN(S) » ou « TERRAIN » désignent le tènement situé rue du Chatelet (RD220) en entrée de village de Mâcot La Plagne cadastrée Section A numéros 1381p, 1382p, 1383p, 1384p, 1390, 1391, 1392, 1395p, 1396p, 1397, 1398p, 1399p, 1400p, 1401p, 1402p, ci-après désigné sous l'Article 12, ainsi que les droits à construire attachés au permis de construire, objets de la PROMESSE ;
- Le termes « Espaces et Locaux Communs » ou « ELC » désignera les espaces et locaux dépendant du Projet de construction de l'ACQUEREUR devant, conformément à son Offre, être cédés en état futur d'achèvement au VENDEUR avec un prix de vente payable en partie par compensation. La vente des ELC au profit du VENDEUR interviendra concomitamment à la signature de l'Acte Authentique de Vente.
- Le terme « Promesse » désigne la présente convention, portant promesse synallagmatique de vente sous conditions suspensives, ainsi que ses annexes ;
- Le terme « Acte Authentique de Vente » désigne l'acte authentique de vente pouvant découler de la PROMESSE, qui devra, de convention expresse entre les Parties, reprendre l'ensemble des stipulations de la Promesse encore applicables ;
- Le terme « Date de la Vente » désigne la date à laquelle sera signé l'Acte de Vente ;
- Le terme « Consultation » désigne la procédure d'appel à manifestation d'intérêt (AMI) initiée par le VENDEUR en vue de la conclusion d'une promesse synallagmatique de vente, au terme de laquelle l'ACQUEREUR a été désigné lauréat à la suite de l'appréciation et du classement de son OFFRE.
- Le terme « Offre » désigne l'offre signée par l'ACQUEREUR ayant été désigné lauréat par le VENDEUR au terme de l'appel à manifestation d'intérêt (AMI) relatif à la construction d'un habitat intergénérationnel, listant l'ensemble des engagements, droits et obligations, contractés par l'ACQUEREUR dans le cadre de cette consultation, et notamment le Programme de construction présenté par l'ACQUEREUR ;
- Le terme « Projet de construction » désigne, dans la Consultation dont l'ACQUEREUR a été désigné lauréat, le projet décrit dans l'Offre remise par lui au VENDEUR, lequel consiste en la construction de deux immeubles en R+2 sur sous-sol comprenant 43 logements et 2 salles d'activités avec leurs stationnements situés en partie en sous-sol des 2 bâtiments et à l'extérieur sur un parking aérien.

- Un premier immeuble (bâtiment A) de 221 logements en accession libre et 2 salles d'activités (1 pour les activités collectives de 44 m² et 1 de 19 m² pour les activités individuelles). Cet immeuble sera en priorité réservé aux logements seniors en accession libre et en locatif social pour 10 logements.
- Un deuxième immeuble (bâtiment B) de 21-22 logements en accession libre et 2 salles d'activités (1 pour les activités collectives de 44 m² et 1 de 19 m² pour les activités individuelles). Cet immeuble sera en priorité réservé aux logements seniors en accession libre et en locatif social pour 10 logements.

Le tout développant une surface de plancher 2 250 m².

- Le terme « Documents contractuels » désigne l'ensemble des documents issus de la Consultation dont l'ACQUEREUR a été désigné lauréat, et que l'ACQUEREUR s'oblige à respecter dans le cadre de la réalisation de son Projet de construction. La liste des pièces constituant les Documents contractuels est demeurée ci-annexée.
- Le terme "annexe" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte et disposent du même caractère authentique.

6. INTERPRETATION

Il est convenu entre les Parties que les stipulations de la PROMESSE font expressément novation à tout accord ou convention quelconque qui pourrait résulter d'échanges de courriers et/ou de courriels antérieurs aux présentes.

De plus, dans l'acte, sauf si le contexte en requiert différemment :

- Les titres attribués aux articles n'ont pour objet que d'en faciliter la lecture et ne sauraient en limiter la teneur ou l'étendue ;
- Toute référence faite à un article ou à une annexe se comprend comme référence faite à un article de l'acte ou une annexe de l'acte, sauf précision contraire expresse ;
- les engagements souscrits et les déclarations faites à l'acte seront toujours indiqués comme émanant directement des Parties, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

7. INTENTION DES PARTIES

Les Parties conviennent expressément que la présente Promesse est consentie et acceptée sans aucune garantie en faveur de l'ACQUEREUR, autre que la garantie d'éviction des articles 1626 et suivants du Code civil en tant qu'elle porte sur le droit de propriété, et de celles limitativement et expressément stipulées aux présentes.

Dans ces conditions, l'ACQUEREUR reconnaît et accepte que l'acquisition des BIENS intervienne en l'état, faisant ainsi son affaire personnelle des contraintes et vices apparents ou cachés de tous ordres, affectant ou susceptibles d'affecter ou qui ont pu affecter les BIENS, et sans qu'il puisse prétendre à quelque garantie que ce soit de la part du VENDEUR, à l'exception de la garantie d'éviction des articles 1626 et suivants du Code Civil en tant qu'elle porte sur le droit de propriété, et de celles limitativement et expressément stipulées aux présentes.

Cette absence de garantie constitue pour le VENDEUR une condition essentielle et déterminante de son acceptation de consentir à la présente vente, sans laquelle il n'aurait pas contracté.

Les Parties déclarent que les déclarations ci-dessus font partie intégrante du présent acte comme formant un tout indivisible et indissociable de leur convention.

8. EXPOSE

Préalablement à l'objet des présentes, les Parties exposent ce qui suit :

8.1. APPEL A MANIFESTATION D'INTERET - OFFRE DU BENEFICIAIRE - PROJET DE CONSTRUCTION

Pour permettre la réalisation d'un habitat intergénérationnel dont les caractéristiques figurent dans les Documents contractuels (cahier des charges), la COMMUNE a entrepris la mise en œuvre d'une procédure d'appel à manifestation d'intérêt (AMI), afin de choisir le projet jugé le plus pertinent.

Les modalités de cette Consultation ont été présentées au conseil municipal le 7 janvier 2025, qui a approuvé la composition et le fonctionnement de la commission chargée d'analyser les réponses des candidats.

A l'issue de l'analyse et du classement des projets, l'ACQUEREUR a été désigné lauréat pour la réalisation du Projet de construction décrit dans son Offre.

La COMMUNE déclare avoir porté son choix sur l'ACQUEREUR compte tenu de l'Offre émise par celui-ci dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt, de sorte qu'il est déterminant de son consentement :

- Que l'ACQUEREUR respecte, dans ses demandes d'autorisations d'urbanisme, la réglementation d'urbanisme applicable et l'ensemble des contraintes et particularités stipulées dans les Documents contractuels de la Consultation et spécifiquement :
 - o Le règlement de l'AMI
 - o Le cahier des charges et ses annexes
 - o Les documents d'urbanisme relatifs à la modification actuelle de L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) instituée sur le TERRAIN.

L'ACQUEREUR déclare avoir parfaite connaissance de ces documents, par la communication qui lui en a été faite dans le cadre de la Consultation. Il dispense en conséquence le notaire soussigné de les annexer au présent acte.

- Que l'ACQUEREUR réalise sur le BIEN l'ensemble des ouvrages et surfaces conformément à son Projet de construction décrit dans son Offre pour lequel il a été désigné lauréat de la Consultation.

L'ACQUEREUR déclare avoir procédé à l'examen et l'analyse des Documents contractuels et en conséquence réitérer son Offre, concrétisée par la présente Promesse, sous les conditions, notamment suspensives, qui y sont mentionnées.

L'ACQUEREUR s'engage à réaliser le Projet de construction précité, dans le calendrier prévisionnel de réalisation visé ci-après.

En conséquence, aucune modification de l'affectation, ci-dessus définie ne pourra être mise en œuvre.

8.2. PROJET DE CONSTRUCTION DE L'ACQUEREUR

L'ACQUEREUR déclare qu'il se porte acquéreur du TERRAIN ci-après désigné en vue d'y faire édifier un ensemble immobilier destiné à l'habitat intergénérationnel devant comprendre deux immeubles en R+2 sur sous-sol comprenant 43 logements et 2 salles d'activités avec leurs stationnements situés en partie en sous-sol des 2 bâtiments et à l'extérieur sur un parking aérien.

- o Un premier immeuble (bâtiment A) de 21 logements en accession libre.

- Un deuxième immeuble (bâtiment B) de 22 logements et 2 salles d'activités (1 pour les activités collectives de 44 m² et 1 de 19 m² pour les activités individuelles). Cet immeuble sera en priorité réservé aux logements seniors en accession libre et en locatif social pour 10 logements.

Le tout développant une surface de plancher 2 250 m² ventilée comme suit entre les différentes destinations du projet :

- 1046 m² pour les logements seniors, dont 448 m² de logements locatifs sociaux.
- 1204 m² pour les logements en accession libre

Le VENDEUR déclare que le Projet de construction de l'ACQUEREUR ci-dessus détaillé constitue une condition essentielle et déterminante de son consentement à la présente Promesse, sans laquelle il n'y aurait pas consenti.

Ainsi, les Parties reconnaissent les conditions particulières stipulées ci-après sous aux articles 19.1, 19.2 et 19.3 revêtent une importance déterminante dans leur relation contractuelle.

8.3. PROMESSES DE VENTE RECIPROQUES ET INDIVISIBLES

Afin de sécuriser les Parties et formaliser dès à présent leurs engagements réciproques issus de l'Offre, dans l'attente de l'obtention des autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation du Projet de construction, elles sont convenues de régulariser :

. la présente promesse synallagmatique de vente ;
. et réciproquement, ~~une promesse de vente~~ un contrat préliminaire de réservation en vue de la conclusion d'une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) portant sur des Espaces et Locaux Communs à réaliser par l'ACQUEREUR dans le cadre de son Projet de construction, ~~pour une surface habitable totale d'environ m². Cette promesse de VEFA~~ ce contrat de réservation, consentie par la société GENEOM au profit la commune de LA PLAGNE TARENTEISE, est régularisé ce jour concomitamment aux présentes dont une copie/projet est ci annexé.

Ces deux promesses forment un tout indivisible.

En conséquence il ne pourra être exigé du VENDEUR de réitération par acte authentique des présentes que de manière concomitante avec la vente en l'état futur d'achèvement portant sur les ELC par la société GENEOM au profit de la commune de LA PLAGNE TARENTEISE.

A ce titre, le VENDEUR déclare que l'appel à ~~candidature-manifestation d'intérêt dont que la société GENEOM a remporté l'ACQUEREUR a été désigné lauréat n'était n'entre pas dans le champ d'application des règles de la pas soumis à cette procédure de~~ commande publique.

~~Le parties déclarent que le montage juridique de l'opération, en ce qu'il prévoit la réalisation des ELC qui seront livrés au VENDEUR, a été proposé par l'ACQUEREUR dans le cadre de son Offre, malgré l'obligation de réaliser les locaux communs (ELC) et ce, conformément aux dispositions de l'article R.2122-3 2° alinéa du Code de la Commande publique qui dispose : « L'acheteur peut passer un marché sans publicité ni mise en concurrence préalables lorsque les travaux, fournitures ou services ne peuvent être fournis que par un opérateur économique déterminé, pour l'une des raisons suivantes :~~

De sorte que :

- la réalisation des ELC ne vise pas à répondre à un besoin exprimé par le VENDEUR,
- le VENDEUR n'est en aucune façon intervenu dans la conception des ELC, le choix de s'en porter acquéreur étant réalisé en pure opportunité, compte tenu de l'Offre de l'ACQUEREUR.

~~1° (...);~~

~~2° Des raisons techniques. Tel est notamment le cas lors de l'acquisition ou de la location d'une partie minoritaire et indissociable d'un immeuble à construire assortie de travaux répondant aux besoins de l'acheteur qui ne peuvent être réalisés par un autre opérateur économique que celui en charge des travaux de réalisation de la partie principale de l'immeuble à construire ;~~

~~3° (...)~~

~~Le recours à un opérateur déterminé dans les cas mentionnés aux 2° et 3° n'est justifié que lorsqu'il n'existe aucune solution de remplacement raisonnable et que l'absence de concurrence ne résulte pas d'une restriction artificielle des caractéristiques du marché.»~~

~~— A cet égard, le VENDEUR confirme que l'opération n'est pas soumise à cette procédure dans la mesure où la réalisation de ladite cantine n'est pas l'objet principal de la cession mais un accessoire imbriqué dans un ensemble immobilier plus vaste à réaliser et dont l'aménagement devra respecter quant à elle la procédure de commande publique.~~

Ceci étant exposé, les Parties conviennent de ce qui suit :

9. PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE

9.1. ENGAGEMENT FERME DES PARTIES

Le VENDEUR s'engage irrévocablement à vendre à l'ACQUEREUR qui s'engage irrévocablement à acquérir, sous les conditions ci-après relatées, le ou les BIEN ci-dessous identifié.

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

9.2. CARACTERISTIQUES DE LA PROMESSE

Il s'est formé entre les Parties une promesse synallagmatique dans les termes du premier alinéa de l'article 1106 du Code civil. Dans la commune intention des Parties, et pendant toute la durée de la Promesse, celle-ci ne pourra être révoquée que par leur consentement mutuel ou pour les causes que la loi autorise, et ce conformément aux dispositions de l'article 1193 du même Code.

Il en résulte notamment que :

- Le VENDEUR consent définitivement à la vente et qui transfèrera la propriété à l'ACQUEREUR qui accepte irrévocablement d'acquérir le BIEN aux conditions des présentes.
- Le VENDEUR s'interdit, par suite, pendant toute la durée de la Promesse de conférer à quiconque des droits personnels ou réels, ou des charges mêmes temporaires sur le BIEN, de consentir un bail même précaire, une prorogation de bail, une mise à disposition, comme aussi d'apporter des modifications ou de se rendre coupable de négligences susceptibles d'altérer l'état ou de causer une dépréciation du BIEN, si ce n'est avec le consentement écrit et préalable de l'ACQUEREUR.
- Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle ni aucune détérioration au BIEN. Il en ira de même si la charge ou la détérioration n'était pas le fait direct du VENDEUR.
- Toute rétractation unilatérale de volonté de la part d'une des Parties sera inefficace et pourra être sanctionnée par la clause pénale ci-dessous stipulée outre l'exécution forcée en nature conformément aux dispositions de l'article 1221 du Code civil.
- Sous réserve de la levée (par réalisation ou renonciation) des conditions suspensives stipulées ci-après, chacune des Parties s'oblige ainsi irrévocablement à venir réitérer les engagements présentement souscrits en régularisant l'Acte Authentique de Vente qui constatera le paiement du prix au VENDEUR et le transfert de propriété du BIEN à l'ACQUEREUR.

10. DELAI

La Promesse est consentie pour un délai expirant le **2 AVRIL 2027** à dix-sept heures, sauf application de l'une des causes de prorogation prévue aux présentes.

En cas de réalisation des conditions suspensives entraînant la perfection de la vente au sens de l'article 1589 du Code civil, les Parties s'obligent à constater par acte authentique la réalisation définitive de la vente et le transfert de propriété au plus tard à cette date.

Le délai ci-dessus indiqué est constitutif du point de départ de la période à partir de laquelle l'une des Parties pourra obliger l'autre à s'exécuter. Par suite, alors que la ou les conditions suspensives seraient réalisées et les documents nécessaires à la perfection de l'acte obtenus et que l'Acte Authentique de Vente ne soit pas signé dans le délai convenu, la Partie la plus diligente procédera par acte d'huissier au domicile élu aux présentes à une mise en demeure de signer l'Acte Authentique de Vente en l'office notarial du notaire susnommé.

Cette mise en demeure sera faite à jour et heure fixés entre le cinquième et le dixième jour ouvré suivant la réception de la mise en demeure.

11. EXECUTION

Par dérogation aux dispositions de l'article 1583 du Code civil, la réalisation de la vente devra être accompagnée ou précédée du versement du prix selon les modalités prévues aux présentes, et du versement des frais entre les mains du notaire chargé de la rédaction de l'Acte Authentique de Vente.

L'attention de l'ACQUEREUR est particulièrement attirée sur les points suivants :

- L'obligation, aux termes des dispositions de l'article L 112-6-1 du Code monétaire et financier, de régler le prix et des frais exclusivement par virement,
- L'obligation de fournir une attestation bancaire justifiant de l'origine des fonds sauf si ces ceux-ci résultent d'un ou plusieurs prêts constatés dans l'acte authentique de vente ou dans un acte authentique séparé.

L'Acte Authentique de Vente constatant la réalisation des présentes et le transfert de propriété sera reçu par les notaires soussignés.

Dans l'hypothèse où l'une des Parties serait défaillante et ne viendrait pas réitérer ses engagements par la régularisation de l'Acte Authentique de Vente dans le délai ci-dessus convenu, elle pourra être mise en demeure de s'exécuter.

Cette mise en demeure sera faite à jour et heure fixés entre le cinquième et le dixième jour ouvré suivant la réception de la mise en demeure.

La date figurant en tête de l'acte fait partir le délai.

Les délais s'exprimant en jours, le jour de l'acte, de l'événement, de la décision ou de la notification qui le fait courir ne compte pas.

Tout délai expire le dernier jour à 24 heures.

Le délai qui expirerait un samedi, dimanche ou un jour férié ou chômé, est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

A la date fixée dans la mise en demeure, il sera procédé :

- soit à la signature de l'Acte Authentique de Vente aux conditions fixées aux présentes,
- soit à l'établissement d'un procès-verbal dans lequel il sera constaté le défaut de l'autre Partie. Dans ce dernier cas, l'auteur de la convocation pourra :
 - soit poursuivre judiciairement la réalisation de la vente ;
 - soit reprendre purement et simplement sa liberté, **la date à laquelle interviendra la signification du procès-verbal de carence à la Partie défaillante constituant le terme extinctif de la promesse de vente.**

Ce choix s'effectuera dans le procès-verbal qui sera notifié à la Partie défaillante par voie d'Huissier avec effet au jour de la notification.

En outre, chacune des Parties pourra poursuivre contre l'autre Partie défaillante le paiement du montant forfaitaire prévu à la stipulation de pénalité convenue dans la Promesse.

12. IDENTIFICATION DU BIEN

12.1. DESIGNATION

A LA PLAGNE TARENTEISE (SAVOIE) (73210), Lieu-dit la Fontaine Mâcot :

Un tènement immobilier en nature de terrain d'une superficie d'environ 7 204 m² à distraire d'une unité foncière de plus grande contenance . Un tènement immobilier en nature de terrain d'une superficie d'environ 5 850~~25~~ m² à distraire d'une unité foncière de plus grande contenance.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	1381p	La Fontaine Mâcot	00 ha 04 a 10 ca
A	1382p	La Fontaine Mâcot	00 ha 04 a 15 ca
A	1383p	La Fontaine Mâcot	00 ha 18 a 00 ca
A	1384p	La Fontaine Mâcot	00 ha 05 a 85 ca
A	1390	La Fontaine Mâcot	00 ha 08 a 65 ca
A	1391	La Fontaine Mâcot	00 ha 14 a 20 ca
A	1392	La Fontaine Mâcot	00 ha 02 a 35 ca
A	1395p	La Fontaine Mâcot	
A	1396p	La Fontaine Mâcot	00 ha 03 a 35 ca
A	1397	La Fontaine Mâcot	00 ha 01 a 55 ca
A	1398p	La Fontaine Mâcot	00 ha 01 a 60 ca
A	1399p	La Fontaine Mâcot	00 ha 03 a 70 ca
A	1400p	La Fontaine Mâcot	00 ha 03 a 90 ca
A	1401p	La Fontaine Mâcot	00 ha 07 a 40 ca
A	1402p	La Fontaine Mâcot	00 ha 07 a 15 ca

Total surface : 00 ha 85 a 95 ca

Un plan d'emprise du projet est demeuré ci annexé.

Tel que le BIEN existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

12.2. ACCES AU BIEN – VIABILISATION

Le VENDEUR déclare que le BIEN est accessible depuis la voie publique : RD220, rue du Châtelet.

Le VENDEUR déclare que le BIEN n'est pas viabilisé mais que les concessionnaires de réseaux identifiés dans le périmètre d'opération sont les suivants :

- ENEDIS (électricité BT)
- Orange (télécoms)
- SFR (fibre)
- Commune de La Plagne-Tarentaise (adduction en eau potable, évacuation des eaux usées et des eaux pluviales, éclairage public).

Le VENDEUR déclare que tous les réseaux à l'exception des eaux usées, passent sous la RD220 / rue du Châtelet au droit du TERRAIN.

S'agissant du réseau d'assainissement, il devra faire l'objet d'une extension (actuellement présent à l'angle nord-ouest du tènement), à la charge de l'ACQUEREUR.

Enfin le TERRAIN n'est pas à ce jour desservi par un réseau gaz.

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle de l'ensemble des travaux de viabilisation du BIEN, en ce compris ceux devant être entrepris en dehors du TERRAIN, pour raccorder son Projet de construction aux réseaux et canalisations publics.

12.3. DIVISION CADASTRALE A EFFECTUER

Il est ici précisé que les parcelles susvisées, cadastrées Section C numéros 1381, 1382, 1383, 1384, 1395, 1398, 1399, 1400, 1401 et 1402, feront l'objet d'une division préalablement à la vente afin de permettre l'identification de l'emprise vendue au titre de la présente promesse de vente.

Cette division sera opérée au moyen d'un document d'arpentage à établir aux frais du VENDEUR par tout géomètre-expert de son choix et qui sera visé dans l'acte constatant la réalisation authentique de la vente.

Cette division s'effectuera conformément au plan établi et approuvé par les Parties, lequel est annexé.

12.4. BORNAGE

Pour l'application de l'article L.115-4 du Code de l'urbanisme, le VENDEUR déclare que le descriptif du terrain objet des présentes ne résulte pas d'un bornage.

Toutefois, afin de garantir les limites du TERRAIN et permettre qu'un permis de construire soit déposé sur une assiette garantie, l'ACQUEREUR pourra faire réaliser, à ses frais, un plan de bornage.

12.5. ABSENCE D'OUVRAGE – RESEAUX

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance, le BIEN objet des présentes n'est grevé d'aucun réseaux ou ouvrage souterrain.

Cette déclaration est cependant faite sans aucune garantie au profit de l'ACQUEREUR, qui fera son affaire personnelle de tout réseau qui pourrait être ultérieurement révélé.

13. AFFECTATION DU BIEN - DOMANIALITE

13.1. USAGE ET OCCUPATION

Le VENDEUR déclare que le BIEN est en nature de verger.

Le VENDEUR déclare avoir notifié par courrier du 17 janvier 2025, à l'Association Les Vergers de Macôt qui ramassait les pommes des pommiers, l'obligation de libérer les lieux.

Le VENDEUR déclare avoir en outre été notifié par courrier du 17 janvier 2025, à Monsieur BRYKAJLO Baptiste, qui faisait paître ses vaches sans bail ni loyer, l'obligation de libérer les lieux.

Des courriers de relances ont été adressés le 25 février 2025 aux occupants et sont demeurés ci-annexés.

L'ACQUEREUR déclare qu'il entend l'utiliser pour la réalisation de son Projet de construction tel que décrit ci-dessus.

13.2. DOMANIALITE

13.2.1. Domaine privé

Le VENDEUR déclare et garantit que ~~les parcelles cadastrées~~ les parcelles susvisées, à l'exception de celle cadastrée Section A numéro 1395, dépendent de son domaine privé pour n'avoir jamais été ouvertes à l'usage du public ni été le siège d'une mission de service public.

13.2.2. Domaine public – Promesse sous condition de déclassement

Le VENDEUR déclare que ~~laes~~ parcelles cadastrée section A numéro 1395p s-+++ comprises dans l'objet de la Promesse dépend de son domaine public comme constituant ~~des~~ une dépendances de la voirie publique.

Le VENDEUR précise que suivant délibération du conseil municipal du ~~+++~~, dont une copie est demeurée ci-annexée, il a été approuvé le principe d'un déclassement ultérieur de l'emprise de ces parcelles, constituée par la voirie publique et ses dépendances en application des dispositions de l'article L 3112-4 du Code général de la propriété des personnes publiques lequel dispose :

« Un bien relevant du domaine public peut faire l'objet d'une promesse de vente ou d'attribution d'un droit réel civil dès lors que la désaffectation du bien concerné est décidée par l'autorité administrative compétente et que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation permettant le déclassement ne prenne effet que dans un délai fixé par la promesse.

A peine de nullité, la promesse doit comporter des clauses précisant que l'engagement de la personne publique propriétaire reste subordonné à l'absence, postérieurement à la formation de la promesse, d'un motif tiré de la continuité des services publics ou de la protection des libertés auxquels le domaine en cause est affecté qui imposerait le maintien du bien dans le domaine public.

La réalisation de cette condition pour un tel motif ne donne lieu à indemnisation du bénéficiaire de la promesse que dans la limite des dépenses engagées par lui et profitant à la personne publique propriétaire. »

La régularisation de l'acte définitif de vente supposera qu'il soit procédé au préalable à la désaffectation matérielle de l'emprise cédée et que son déclassement soit effectivement prononcé.

La réalité de cette désaffectation devra être constaté par exploit d'huissier et le Conseil municipal devra prononcer le déclassement du BIEN dans une nouvelle délibération.

La délibération prononçant le déclassement définitif du BIEN devra être devenue exécutoire et définitive par la purge des délais de recours, retrait et déféré préfectoral.

La délibération +++ du +++ a été régulièrement affichée, publiée sur le site internet de la Commune et transmise en préfecture de Savoie.

Le PROMETTANT déclare qu'à sa connaissance, aucun recours, retrait ni déféré préfectoral n'a été exercé contre cette délibération.

Conformément aux stipulations de l'article ci-dessus relaté, les Parties reconnaissent avoir été spécialement averties par le notaire soussigné que signature de l'Acte Authentique de Vente demeure subordonné à l'absence, postérieurement à la Promesse, d'un motif tiré de la continuité des services publics ou de la protection des libertés auxquels le domaine en cause est affecté qui imposerait le maintien du BIEN dans le domaine public. En pareille hypothèse, la Promesse étant conclue sous la condition suspensive du déclassement ultérieur du BIEN, ladite condition sera réputée défaillie, le déclassement ne pouvant alors être opéré.

Cette clause exorbitante de droit commun est motivée par la protection du domaine public et l'intérêt général auquel il répond.

L'ACQUEREUR reconnaît être informé que dans le cas d'une défaillance de la condition pour un motif tiré de la continuité des services publics ou de la protection des libertés auxquels le domaine en cause est affecté qui imposerait le maintien du BIEN dans le domaine public, il ne pourra prétendre à aucune indemnité de la part du VENDEUR, sinon le remboursement des dépenses engagées et qui profiteraient ultérieurement au VENDEUR.

14. EFFET RELATIF

Le BIEN appartient au VENDEUR par suite des faits et actes suivants :

Parcelle A 1381 : acquisition suivant acte reçu par Maître BOUVIER, notaire à AIME LA PLAGNE, en date du 9 juin 2023, publié au service de publicité foncière de la SAVOIE le 27 juin 2023, volume 2023P numéro 15017.

Parcelles A 1382, 1384, 1391, 1392, 1395, 1396 et 1398 : transfert de propriété suivant acte administratif établi par Monsieur le Maire de la Commune de LA PLAGNE TARENTAISE, en date du 16 janvier 2025, publié au service de publicité foncière de la SAVOIE le 27 janvier 2025, volume 2025P numéro 2205.

Parcelle A 1383 : acquisition suivant acte reçu par Maître BOUVIER, notaire à AIME LA PLAGNE, en date du 30 mai 2023, publié au service de publicité foncière de la SAVOIE le 8 juin 2023, volume 2023P numéro 13327.

Parcelle A 1390, 1397, 1399 et 1401 : acquisition suivant acte reçu par Maître BOUVIER, notaire à AIME LA PLAGNE, en date du 30 mai 2023, publié au service de publicité foncière de la SAVOIE le 26 juin 2023, volume 2023P numéro 14919.

Parcelle A 1400 : acquisition en cours – voir condition ~~supensives~~suspensive de maîtrise foncière ci-après stipulée à l'article 17.1.4.

Parcelle A 1402 : acquisition suivant acte reçu par Maître BOUVIER, notaire à AIME LA PLAGNE, en date du 30 mai 2023, publié au service de publicité foncière de la SAVOIE le 9 juin 2023, volume 2023P numéro 13380.

15. PROPRIETE - JOUISSANCE

L'ACQUEREUR sera propriétaire du BIEN le jour de la constatation de la vente en la forme authentique.

Il en aura la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, le BIEN devant être impérativement, à cette même date, libre de toute location ou occupation.

Le VENDEUR déclare que le BIEN n'a pas, avant ce jour, fait l'objet d'un congé pouvant donner lieu à l'exercice d'un droit de préemption.

16. PRIX - CONDITIONS FINANCIERES

16.1. PRIX INITIAL

16.1.1. Mode de détermination du prix

La présente Promesse est consentie et acceptée moyennant un prix de QUATRE CENT MILLE EUROS (400 000,00 EUR) fixé entre les Parties en considération des qualités et caractéristiques du Projet de construction de l'ACQUEREUR, et notamment de la surface de plancher prévisionnelle.

Ce prix sera payé :

- Pour partie comptant, le jour de la signature de l'Acte Authentique de Vente, par le versement au VENDEUR d'une somme en numéraire, par la comptabilité du notaire soussigné, d'un montant de CENT SOIXANTE SEIZE MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGTS EUROS (176 880,00 EUR).
- Pour le surplus, soit la somme de DEUX CENT VINGT-TROIS MILLE CENT VINGTS EUROS (223 120,00 EUR), à terme, par compensation avec une somme d'égal montant (représentant le prix HT des ELC) dont le VENDEUR se trouvera débiteur envers l'ACQUEREUR en vertu de l'acte de vente en état futur d'achèvement portant sur les Espaces et Locaux Communs et dont l'exigibilité interviendra-~~à cette même date:~~
 - o A hauteur de 30 % (66 936,00 eur) lors de l'achèvement des fondations du Projet de construction.

- A hauteur de 30 % (66 936,00 eur) lors de la mise hors d'air du Projet de construction.
- A hauteur de 40 % (89 248,00 eur) lors de la livraison des ELC.

~~A chacune de ces échéances, une fraction d-~~~~L'échéance à laquelle le VENDEUR sera débiteur envers l'ACQUEREUR du prix des ELC est stipulée dans le contrat de réservation régularisé concomitamment aux présentes. A cette échéance, prévisionnellement fixée au +++,~~ le prix de vente des ELC prévu dans l'acte de VEFA deviendra exigible, permettant sa compensation, à due concurrence, avec le prix de vente du BIEN stipulé payable à terme.

Les paiements par compensation interviendront à la date à laquelle l'ACQUEREUR notifiera au VENDEUR les appels de fonds portant sur les ELC auxquels devront être annexés une attestation du maître d'œuvre de l'opération confirmant que le stade d'avancement des travaux rendant exigible la fraction de prix correspondante, a bien été atteint. Lors de ces appels de fonds successifs, l'ACQUEREUR facturera au VENDEUR la TVA correspondante due au titre de la vente des ELC.

16.1.2. Absence de taxe sur la valeur ajoutée

Le VENDEUR indique agir aux présentes sans avoir la qualité d'assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée.

16.2. INDEXATION DU PRIX

A compter de la date arrêtée à l'article 10 « Délai », les Parties conviennent que le prix de vente pourra faire l'objet d'une indexation, à la hausse seulement, proportionnelle à la variation, de l'indice du coût de la construction, constatée entre ladite date et celle à laquelle interviendra la régularisation de l'Acte Authentique de Vente.

La circonstance que cette indexation ne puisse jouer qu'à la hausse est motivée par le fait que cette hypothèse ne trouverait à s'appliquer qu'en cas de réalisation de la vente au-delà de l'échéance initialement envisagée aux présentes. Sans préjudice d'une éventuelle indemnisation qui pourrait être due au PROMETTANT pour ce retard, les Parties conviennent expressément que cette indexation à la hausse permettra d'apporter au PROMETTANT une compensation compte tenu du retard dans la signature de l'Acte Authentique de Vente.

En cas de disparition de l'indice, les Parties conviennent de faire application de l'indice de substitution et à défaut, de l'indice qu'elles choisiraient conjointement ou à défaut d'accord, de l'indice qui sera retenu par le Président du tribunal judiciaire compétent saisi par l'une d'elles.

16.3. COMPLEMENT DE PRIX EN LIEN AVEC L'EVOLUTION DU PROJET DE CONSTRUCTION

Le prix de vente initial déterminé selon les modalités qui précèdent et dont le paiement interviendra en totalité comptant ainsi qu'il a été stipulé ci-dessus, pourra se trouver complété, uniquement à la hausse, en vertu des articles 16.3.1 et 16.3.2 ci-après.

Etant ici convenu entre les Parties que l'ACQUEREUR ne sera pas tenu de garantir par un tiers ou par l'immobilisation d'une somme d'argent, le respect des obligations lui incombant.

16.3.1. Augmentation de la surface de plancher ou Modification d'affectation des surfaces

L'ACQUEREUR déclare que son Offre a notamment été formulée en considération de la constructibilité du TERRAIN et de la surface de plancher pouvant être réalisée,

En conséquence, les Parties conviennent qu'un complément de prix sera versé par l'ACQUEREUR au VENDEUR si au jour de la signature de l'Acte de Vente, les autorisations d'urbanisme délivrées à l'ACQUEREUR et purgées des délais de recours, retrait et déféré préfectoral autorisent la réalisation d'une surface de plancher supérieure à celle de prévisionnelle de 2 250 m².

Il sera alors dressé, aux frais de l'ACQUEREUR, un acte complémentaire liquidant le complément de prix selon le mode de calcul ci-dessus et constatant son paiement et sa quittance.

Par dérogation à ce qui précède, les Parties conviennent que toute surface de plancher supplémentaire qui serait affectée à la réalisation des logements locatifs sociaux, n'emportera pas de complément de prix.

16.3.2. Augmentation de la surface de plancher

En cas de construction d'une surface de plancher supplémentaire ou de déclaration d'une surface de plancher supérieure, postérieurement à la vente et jusqu'à l'achèvement du Projet de construction (achèvement entendu, pour les besoins de la présente clause, comme étant l'obtention de l'attestation de non contestation de la conformité des travaux), il sera prévu l'acquiescement par l'ACQUEREUR d'un complément de prix calculé en réalisant le produit du prix unitaire applicable en fonction de la surface de plancher définitivement obtenue à l'occasion de toute nouvelle autorisation d'urbanisme.

Il sera dressé, aux frais de l'ACQUEREUR, un acte complémentaire constatant le complément de prix et sa quittance.

Dans cette hypothèse le prix sera augmenté, sur la base de 177,00 Euros pour tout mètre carré de Surface de Plancher supplémentaire.

Le calcul sera établi sur la base d'un tableau de surfaces transmis par le BENEFICIAIRE en concordance avec le permis de construire modificatif obtenu.

Le VENDEUR se réserve le droit de faire vérifier, à ses frais, la surface de plancher réalisée par un relevé établi par le géomètre expert de son choix, après l'achèvement du Projet de construction.

L'ACQUEREUR s'oblige à fournir au VENDEUR toute pièce d'urbanisme (dossier d'autorisation, arrêté, déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux, etc...) permettant de déterminer le quantum de surface de plancher supplémentaire réalisée postérieurement à la vente.

L'ACQUEREUR s'oblige à rendre opposable les clauses ci-dessus à tous propriétaires successifs, sans solidarité entre eux. Par suite, cette disposition devra impérativement être rappelée littéralement dans chaque acte d'aliénation de tout ou partie des BIENS et qui interviendrait jusqu'à l'obtention de l'attestation de non-contestation de la conformité des travaux. L'ACQUEREUR demeurera cependant solidaire de tous les propriétaires successifs quant au paiement des éventuels compléments de prix qui seraient dus en application des présentes.

16.4. CLAUSE ANTI-SPECULATIVE

Le recours à une procédure d'appel à manifestation d'intérêts a permis la sélection de l'ACQUEREUR sur la base du Projet de construction qu'il a proposé dans le cadre de son Offre et sur la réalisation duquel il s'engage.

Le choix de recourir à cette procédure légitime le VENDEUR à imposer l'ACQUEREUR des clauses permettant d'assurer un maintien, pendant une certaine durée, des prix de sortie sur lesquels l'ACQUEREUR s'est engagé dans son Offre.

En effet, dans le cadre de son Offre, pour les logements en accession libre l'ACQUEREUR s'est engagé à appliquer un prix moyen TTC de vente plafonné à quatre mille six cent quatre-vingt-dix-neuf euros (4 699,00 € TTC) par mètre carré de surface habitable (annexes incluses conformément à l'Offre de l'ACQUEREUR) afin d'assurer une accession à prix maîtrisé. Pour pérenniser le prix de sortie qui sera pratiqué par l'ACQUEREUR lors de la commercialisation de son Projet de construction, et afin d'éviter les spéculations futures des accédants qui auront acquis leur logement à prix maîtrisé, les Parties conviennent qu'une clause anti-spéculative sera stipulée lors des ventes, par l'ACQUEREUR, des logements de son Projet de construction, et lors de toute revente intervenant dans un délai de **DIX (10)** ans à compter de cette première vente aux accédants.

Cette clause produira ainsi ses effets pendant DIX (10) ans à compter de la date de première vente des logements par l'ACQUEREUR aux accédants.

En vertu de cette clause, l'accédant s'obligera pour lui-même, ses ayants-cause et ayants-droit, à verser à la COMMUNE, ainsi qu'à l'ACQUEREUR (devenu vendeur du logement) les deux tiers (un tiers chacun) de la plus-value éventuellement réalisée, s'il venait à revendre son bien avant l'expiration d'un délai de dix (10) ans à compter de la première vente du logement.

Ce dispositif est justifié par le fait que l'accédant bénéficie d'un prix de vente inférieur aux prix constatés sur le marché, destiné à faciliter son accession à la propriété, ainsi qu'il a été dit ci-dessus, et qu'il y a par conséquent un intérêt légitime et sérieux à éviter qu'un effort financier consenti par la commune et l'ACQUEREUR (devenu vendeur) ne soit indirectement utilisé à des fins purement spéculatives.

Par dérogation à ce qui précède, les Parties conviennent que la présente clause anti spéculative ne trouvera pas à s'appliquer dans le cas d'une vente réalisée par suite de la survenance de l'un des événements exceptionnels à caractère familial ou professionnel ci-après énoncés.

- En cas de décès du propriétaire ou de l'un d'entre eux en cas de pluralité.
- En cas d'incapacité ou d'invalidité permanente reconnue par l'organisme de contrôle agréé par la sécurité sociale supérieure à 35 % du propriétaire ou de l'un d'entre eux en cas de pluralité, et la constatation après prise en charge de l'assurance invalidité liée au prêt, de l'inadaptation du logement du fait du nouvel handicap.
- En cas de perte d'emploi, étant précisé que ne sont prises en compte que les situations de chômage indemnisées au titre des articles L351.1 et L351.26 du Code du travail (ou indemnisées par France Travail), touchant le propriétaire et ayant pour conséquence un taux d'effort supérieur à 35% après prise en compte des indemnités journalières. En cas de pluralité de propriétaires, l'exonération ne peut être demandée que lorsque les deux sont au chômage ou si le taux d'effort dépasse 35%.
- La mutation professionnelle du fait de l'employeur n'est prise en compte que si elle génère un éloignement entre le bien immobilier et le nouveau lieu de travail supérieur à soixante-dix kilomètres (trajet aller). En cas de pluralité d'acquéreurs, la mutation professionnelle est prise en compte dès lors qu'elle concerne au moins l'un deux.
- L'exonération ne pourra être demandée par le propriétaire si la situation d'éloignement de plus de soixante-dix kilomètres du lieu de travail existait déjà au moment de la signature de l'acte initial de vente.
- Divorce ou séparation de corps (à l'exclusion des autres formes de séparation, telles les dissolutions de pacte civil de solidarité).
- Le mariage ou conclusion d'un pacte civil de solidarité, à condition que le bien n'ait pas été acquis par les futurs époux ou partenaires dans le cadre d'une indivision ou suite à la naissance d'un enfant.

16.5. FRAIS

Les frais, droits et émoluments de la vente seront à la charge de l'ACQUEREUR au prorata de leur surface de plancher respective.

16.6. NEGOCIATION

Les Parties déclarent que les présentes conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

Si cette affirmation se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge de l'auteur de la déclaration inexacte.

16.7. STIPULATION DE PENALITE – CLAUSE PENALE

Au cas où, toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes étant remplies, l'une des Parties ne régulariserait pas l'acte authentique et ne satisferait pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre Partie la somme de **QUARANTE MILLE EUROS (40 000,00 EUR)** à titre de dommages-intérêts, conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du Code civil.

Le juge peut modérer ou augmenter la pénalité convenue si elle est manifestement excessive ou dérisoire, il peut également la diminuer si l'engagement a été exécuté en partie.

Sauf inexécution définitive, la peine n'est encourue que lorsque le débiteur est mis en demeure.

La présente stipulation de pénalité ne peut priver, dans la même hypothèse, chacune des Parties de la possibilité de poursuivre l'autre en exécution de la vente.

16.8. DEPOT DE GARANTIE

A la garantie du paiement de la pénalité ci-dessus stipulée, si elle venait à être due par l'ACQUEREUR, celui-ci déposera dans le délai indiqué dans le tableau de synthèse des échéances stipulé au paragraphe 27 « Tableau de synthèse », entre les mains du notaire soussigné constitué tiers convenu, la somme de **VINGT MILLE EUROS (20 000,00 EUR)**.

Cette somme sera versée dans le mois suivant la purge de tous recours et retrait du permis de construire.

Cette somme, non productive d'intérêts, sera nantie sur le compte du tiers convenu jusqu'à la réitération de l'Acte Authentique de Vente. Par la suite elle sera imputée sur la partie du prix payée comptant.

Dans le cas où la non-réalisation des présentes résulterait du non-accomplissement d'une condition suspensive, dans la mesure où sa réalisation n'a pas été empêchée par l'ACQUEREUR, cette somme lui sera restituée sous trente (30) jours.

Dans le cas contraire, cette somme restera acquise au VENDEUR, par application et à due concurrence de la stipulation de pénalité ci-dessus, sous déduction des frais et débours pouvant être dus au rédacteur des présentes.

A défaut d'accord entre les Parties, la somme restera bloquée en la comptabilité du détenteur des fonds jusqu'à production d'un jugement ordonnant la restitution du dépôt à l'ACQUEREUR ou sa perte en faveur du VENDEUR.

En aucun cas, cette somme ne peut être considérée comme un versement d'arrhes tel que prévu par l'article 1590 du Code civil permettant aux Parties de se départir de leur engagement, l'ACQUEREUR en s'en dessaisissant et le VENDEUR en restituant le double.

17. RESERVES ET CONDITIONS SUSPENSIVES

Cette promesse est faite sous les conditions suspensives suivantes :

17.1. RESERVE

17.1.1. Caractère définitif des délibérations prises par la Commune

La régularisation de l'Acte Authentique de Vente ne pourra intervenir que sous la réserve que les délibérations adoptées par la Commune de LA PLAGNE TARENTEAISE, exécutoires à ce jour, soient devenues définitives par la purge des délais de recours des tiers, déféré préfectoral au titre du contrôle de légalité, et retrait administratif.

17.1.2. Déclassement préalable des emprises dépendant du domaine public communal

Le VENDEUR rappelle que le BIEN objet des présentes dépend pour partie de son domaine public ([partie de la parcelle section A numéro 1395](#)).

Le VENDEUR rappelle en outre que s'il a été autorisé, par la délibération ++ du +++ ci-dessus visée, à régulariser la présente Promesse, celle-ci demeure conclue sous la condition suspensive de la désaffectation ultérieure du BIEN, laquelle permettra au conseil municipal, dans une délibération future, de prononcer le déclassement du BIEN.

Ainsi, la présente Promesse est soumise à la réserve que la désaffectation effective du BIEN soit opérée, que son déclassement final du BIEN soit prononcé et que la délibération opérant ce déclassement soit devenue définitive par la purge des délais de recours, retrait et déféré préfectoral.

Le tout, au plus tard à la date indiquée dans le tableau de synthèse des échéances stipulé au paragraphe 27 « Tableau de synthèse ».

17.1.3. Droit de préemption – Préférence- Priorité

Toute promesse est consentie sous la condition qu'aucun droit de préemption, de préférence ou de priorité, quel qu'il soit, ne puisse être exercé sur le BIEN concerné.

En cas d'exercice de l'un de ces droits, la Promesse sera caduque et le VENDEUR sera délié de toute obligation à l'égard de l'ACQUEREUR.

17.1.4. Maîtrise foncière de la parcelle cadastrée section A numéro 1400

La présente Promesse est consentie sous la réserve que le VENDEUR acquiert la parcelle cadastrée Section A numéro 1400, comprise dans l'objet de la Promesse.

Le VENDEUR déclare que suivant délibération du 4 juillet 2023 le conseil municipal à approuver l'acquisition de cette parcelle.

Il précise que la signature de l'acte authentique portant acquisition de cette parcelle doit intervenir avant le dépôt par l'ACQUEREUR de son dossier de permis de construire.

La levée de la présente réserve devra donc intervenir préalablement à la signature de l'acte constatant la signature de l'Acte Authentique de Vente et au plus tard à la date indiquée dans le tableau de synthèse des échéances stipulé au paragraphe 27 « Tableau de synthèse », par la régularisation par le VENDEUR, de l'acte authentique lui transférant la propriété de cette parcelle.

17.2. CONDITIONS SUSPENSIVES

La Promesse est soumise à l'accomplissement de conditions suspensives telles qu'indiquées ci-après.

Conformément aux dispositions de l'article 1304-6 du Code civil, à partir de cet accomplissement les obligations contractées produisent leurs effets.

Toute condition suspensive est réputée accomplie, lorsque sa réalisation est empêchée par la partie qui y avait intérêt et ce aux termes du premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil.

La partie en faveur de laquelle est stipulée exclusivement une condition suspensive est libre d'y renoncer tant que celle-ci n'est pas accomplie ou n'a pas défailli. Dans ce cas, cette renonciation doit intervenir par courrier recommandé, électronique ou non, adressé au notaire qui la représente dans le délai prévu pour sa réalisation.

En toutes hypothèses, jusqu'à la réitération authentique des présentes, le VENDEUR conserve l'administration, les revenus et la gestion des risques portant sur le BIEN.

17.2.1. Conditions suspensives de droit commun

Les présentes sont soumises à l'accomplissement des conditions suspensives de droit commun stipulées en la faveur de l'ACQUEREUR, qui sera seul à pouvoir s'en prévaloir.

Les titres de propriété antérieurs, les pièces d'urbanisme ou autres, ne doivent pas révéler de servitudes, de charges, ni de vices non indiqués aux présentes pouvant grever l'immeuble et en diminuer sensiblement la valeur ou le rendre impropre à la destination que l'ACQUEREUR entend donner. Le VENDEUR devra justifier d'une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif d'au moins trente ans.

L'état hypothécaire ne doit pas révéler de saisies ou d'inscriptions dont le solde des créances inscrites augmenté du coût des radiations à effectuer serait supérieur au prix disponible.

17.2.2. Conditions suspensives particulières

1. Entrée en vigueur de la modification de l'OAP

Le VENDEUR déclare que l'OAP constituée sur le BIEN doit faire l'objet d'une modification afin de permettre la réalisation du Projet de construction de l'ACQUEREUR. Cette modification est comprise dans la modification n°3 du PLU.

Le VENDEUR déclare que la procédure de modification a été engagée et qu'il a reçu en date du 5 août 2025, de la mission régionale d'autorité environnementale, un avis conforme aux termes duquel il est précisé que la modification n°3 du plan local d'urbanisme n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ; elle ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

En conséquence, l'enquête publique doit se tenir au cours de l'automne afin que la commune puisse, par délibération envisagée entre décembre 2025 et janvier 2026, acter de la modification n°3 du PLU.

Cette modification n°3 devra être entrée en vigueur, après réalisation des formalités de publication dans des journaux d'annonces légales, au plus tard à la date indiquée dans le tableau de synthèse des échéances stipulé au paragraphe 27 « Tableau de synthèse », afin que le permis de construire de l'ACQUEREUR puisse être délivré sous l'empire de cette nouvelle réglementation.

2. Autorisations administratives nécessaires à la réalisation du Projet de construction

La réalisation des présentes est soumise à la condition suspensive que l'ACQUEREUR obtienne les autorisations administratives nécessaires pour la réalisation du Projet de construction, et que celles-ci soient exécutoires et purgées des délais de recours des tiers, retrait administratif et déferé préfectoral, au plus tard à la date indiquée dans le tableau de synthèse des échéances stipulé au paragraphe 27 « Tableau de synthèse », ce qui implique l'absence de tout recours, gracieux ou contentieux ou au titre du contrôle de la légalité, comme l'absence de décision de retrait administratif et de tout déferé préfectoral introduit et notifié dans les délais légaux.

L'ACQUEREUR s'engage à ce que les dossiers de demande relatifs aux autorisations sollicitées soient conformes à la réglementation en vigueur, et notamment aux dispositions du code de l'urbanisme et à l'OAP dont dépend le TERRAIN, ainsi que les engagements architecturaux, environnementaux et programmatiques présentés par à l'appui de son Offre dans le cadre de la Consultation.

L'ACQUEREUR s'engage à justifier du dépôt de ses dossiers administratifs dans le délai indiqué dans le tableau de synthèse des échéances stipulé au paragraphe 27 « Tableau de synthèse », au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente.

Au cas où l'ACQUEREUR ne respecterait pas son engagement, et ce, huit jours après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, il sera réputé avoir renoncé à cette condition, si bon semble au VENDEUR.

S'agissant spécifiquement du permis de construire pour la réalisation du Projet de construction, lorsque celui-ci sera accordé, l'ACQUEREUR s'engage à faire procéder à son affichage sur le chantier dans un délai de dix (10) jours et à justifier du tout auprès du VENDEUR.

Etant précisé que seul l'affichage sur le terrain fait courir à l'égard des tiers le délai de recours contentieux et ce à compter du premier jour d'une période continue de deux (2) mois de cet affichage.

Le délai de retrait des actes administratifs pour illégalité est quant à lui de trois (3) mois à compter de la signature de l'acte par l'autorité compétente.

Le délai de déferé préfectoral des actes administratifs pour illégalité est de deux (2) mois à compter de la réception du permis dans les services de la préfecture compétente.

Si ce permis n'a pas fait l'objet ni d'un recours ni d'un retrait dans les délais sus-indiqués, la condition suspensive sera réputée comme étant réalisée.

L'ACQUEREUR devra, en conséquence, faire constater à ses frais, par exploit d'huissier cet affichage à trois reprises : dans les dix (10) jours suivant la mise en place de l'affichage, le mois suivant et dans les dix (10) jours suivant l'expiration du délai de recours des

tiers.

En tout état de cause, l'ACQUEREUR ne saurait se prévaloir d'un retard dans l'affichage de son autorisation (ou dans le constat de cet affichage) pour invoquer la défaillance de la présente condition.

La réalisation de la présente condition suspensive résultera ainsi de l'obtention par l'ACQUEREUR, des pièces suivantes :

- Un arrêté de permis de construire exprès pour la réalisation du Projet de construction ;
- Un certificat du Tribunal administratif compétent attestant, à la date de sa délivrance de l'absence de recours contentieux exercé contre ledit arrêté dans le délai de deux mois suivant l'affichage du permis – étant rappelé que l'ACQUEREUR ne saurait se prévaloir de l'existence d'un recours en cas de non-respect de l'obligation d'affichage lui incombant,

Au cas où le permis de construire serait obtenu et que les présentes ne puissent se réaliser par le non-accomplissement de l'une des autres conditions suspensives, l'ACQUEREUR devra faire procéder au retrait de ce permis, sauf à ce que le VENDEUR demande son transfert à son profit, moyennant remboursement à l'ACQUEREUR du coût des études préalable et du dossier de permis de construire supportés par lui.

Le VENDEUR autorise dès à présent l'ACQUEREUR, ou toute personne mandatée par lui, aux frais exclusifs de ce dernier :

- à effectuer tous relevés, sondages et études de toutes sortes qu'il jugerait nécessaires, notamment à l'obtention des permis de construire ou pour la réalisation des diagnostics techniques.
- à déposer tous dossiers de permis de construire ou autres autorisations administratives et à faire toutes démarches administratives nécessaires.
- à procéder à l'affichage sur le terrain de toutes autorisations administratives et de tous panneaux publicitaires.

Dans le cas où la vente ne se réaliserait pas, l'ACQUEREUR donne d'ores et déjà tous pouvoirs au VENDEUR à l'effet de procéder au retrait de toute autorisation d'urbanisme obtenue par lui ou ses ayants-droits ou ayants-cause.

A défaut de réalisation de la vente, l'ACQUEREUR s'oblige à restituer les lieux libres de tous panneaux d'affichage publicitaire.

A défaut de réalisation de la vente, l'ACQUEREUR s'oblige à restituer les lieux libres de tous panneaux d'affichage publicitaire.

Cette condition est stipulée dans l'intérêt conjoint des Parties.

3. Condition suspensive de compatibilité du sol et du sous-sol avec la réalisation du Projet de construction

La Promesse est soumise à la condition suspensive de l'obtention, d'un rapport de sondages et analyses du sol, du sous-sol qui ne mette pas en évidence la présence sur le terrain d'assiette du Projet de construction envisagé par l'ACQUEREUR de nouvelles sujétions particulières du sol et du sous-sol, c'est-à-dire non révélées dans Documents Contractuels ou les annexes de la Promesse, et qui nécessiteraient :

- des travaux de terrassement particuliers (utilisation d'un brise-roche notamment) ou des fondations spéciales (parois moulées, tranchées blindées, pieux ou puits, ouvrages de soutènement, radiers, dalles portées...),
- des travaux de comblements ou d'injections dans le sol et de confortation de cavités souterraines, des ouvrages de protection contre l'eau (notamment cuvelage, rehausse des niveaux habitables, ouvrages de dévoiement des eaux souterraines),
- ou encore l'enlèvement d'éléments d'ouvrages ou équipements enterrés autres que les constructions présentes actuellement sur le TERRAIN.

Les rapports seront réalisés à la diligence et aux frais de l'ACQUEREUR. Les sondages seront réalisés au plus tard à la date indiquée dans le tableau de synthèse des échéances stipulé au paragraphe 27 « Tableau de synthèse ».

L'ACQUEREUR s'engage à transmettre au VENDEUR les conclusions des rapports dans les quinze (15) jours de leur réception.

La réalisation de la présente condition résultera de la production de rapports confirmant l'absence de sujétions particulières nouvelles pour la réalisation du Projet de construction.

Cette condition devra être réalisée au plus tard à la date indiquée dans le tableau de synthèse des échéances stipulé au paragraphe 27 « Tableau de synthèse ».

Faute pour l'ACQUEREUR d'avoir, au plus tard à cette date, notifié au VENDEUR par courrier recommandé avec accusé de réception, la défaillance de la condition (en lui adressant la copie des rapports mettant en évidence l'existence de sujétions particulières nouvelles), la présente condition sera réputée réalisée.

Les Parties conviennent que dans l'hypothèse où des sujétions particulières étaient révélées dans les rapports réalisées par l'ACQUEREUR, elles s'engagent à se rencontrer dans le mois suivant la défaillance de la présente condition, afin d'envisager de bonne fois une répartition des coûts qui permettrait de poursuivre la vente du BIEN.

A défaut d'accord dans le mois suivant la défaillance de la condition suspensive, chacune des Parties pourra se prévaloir de ladite défaillance pour faire constater la caducité de la Promesse.

4. Condition suspensive de pré commercialisation des logements en accession libre

Les Parties sont convenues de subordonner la réalisation des présentes à la justification, par l'ACQUEREUR, d'une commercialisation suffisante pour lui permettre de réaliser son projet.

A cet égard l'ACQUEREUR pourra invoquer la non-réalisation de la présente condition suspensive, stipulée à son seul bénéfice, dans l'hypothèse où, au plus tard à la date indiquée dans le tableau de synthèse des échéances stipulé au paragraphe 27 « Tableau de synthèse », il n'aurait pas atteint un seuil de commercialisation (contrat préliminaire de vente d'immeuble à construire) de son projet de 50% en termes de chiffre d'affaires pour les logements en accession libre (senior et tous publics).

Pour la réalisation de la présente condition suspensive, l'ACQUEREUR s'oblige à justifier auprès du VENDEUR des moyens mis en œuvre pour la commercialisation de son projet (bulle de vente, mandat de commercialisation auprès d'agence ou réseaux, annonces sur supports divers et affichages).

5. Condition suspensive d'Absence de prescription archéologique

La réalisation des présentes est soumise à la condition suspensive que le permis de construire ne soit pas assorti d'une demande d'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive.

Compte tenu de la localisation, de la nature ou de l'importance des opérations d'aménagement et de construction d'ouvrages, les travaux affectant ou susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entrepris qu'après accomplissement des mesures préfectorales de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée.

La présence d'un tel diagnostic rendra les présentes caduques, sauf à ce que l'ACQUEREUR renonce à se prévaloir de cette condition suspensive.

18. PROROGATION ET CLAUSE GENERALE DE RENCONTRE

Si aux échéances fixées dans le tableau de synthèse des échéances stipulé à l'article 27 « Tableau de synthèse » pour la réalisation des conditions suspensives +++ et +++ ci-dessus stipulée :

a) Les autorisations administratives en cours d'instruction n'étaient pas obtenues, le délai de levée d'option serait prorogé du temps nécessaire à leur obtention et à la purge tant du délai de recours des tiers, augmenté du délai de notification prévu à l'article R.600-1 du Code de l'urbanisme, que du délai de retrait administratif. La prorogation des délais ne pourra toutefois être supérieure à six (6) mois.

b) Les autorisations administratives étaient obtenues mais que le recours des tiers augmenté du délai de notification prévu à l'article R.600-1 du Code de l'urbanisme, ou le délai de retrait administratif ne soit pas expiré, la durée de validité des présentes sera prorogée du temps nécessaire à la purge de l'un ou l'autre de ces délais.

c) Les autorisations administratives faisaient l'objet d'un quelconque recours, les Parties décident que le délai de réalisation de la condition suspensive, de même que le délai de réalisation des présentes par acte authentique de vente, seront automatiquement prorogés jusqu'à l'expiration de la procédure en cause. La prorogation des délais ne pourra être supérieure à douze (12) mois.

Par ailleurs, dans le cas d'une défaillance de l'une des conditions suspensives ou particulière, les Parties conviennent de se réunir dans le mois suivant la date d'échéance de la condition.

A défaut d'accord entre les Parties dans les deux mois de leur réunion, la partie au profit de laquelle la condition défaillie aura été stipulée aura le choix de renoncer à la condition ou de mettre fin aux présentes sans indemnité de part ni d'autre.

Les Parties se rencontreront également pour convenir ensemble du sort du permis de construire obtenu, si l'ACQUEREUR ne pouvait plus poursuivre son projet.

En cas d'accord un avenant constatant les nouvelles conditions sera établi.

19. CONDITION PARTICULIERE

19.1. ENGAGEMENTS DE L'ACQUEREURS

Compte tenu de la complexité de l'opération immobilière objet des présentes, les Parties sont convenues de ce qui suit :

(i) L'ACQUEREUR s'engage préalablement à la Date de la Vente à fournir au VENDEUR une garantie d'achèvement (à l'exclusion de toute garantie de remboursement) du Projet de construction. Cette garantie sera émise, *mutatis mutandis*, dans des termes de l'article R.261-21 b) du code de la construction et de l'habitation.

(ii) L'ACQUEREUR s'engage à la réalisation de son Projet de construction dans le respect du Calendrier prévisionnel suivant :

- Dépôt de la déclaration réglementaire d'ouverture du chantier : 30 novembre 2026
- Démarrage du chantier : 30 novembre 2026
- Achèvement de l'ensemble immobilier (dépôt de la déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux) : 30 novembre 2028
- Obtention de l'attestation de contestation de la conformité : 31 décembre 2028.

Les délais ci-dessus étant stipulés sauf survenance d'un cas de force majeure, ou d'une cause légitime de suspension du délai de réalisation ci-dessus convenu.

(iii) L'ACQUEREUR s'engage à acquérir le TERRAIN, dans sa totalité et sans possibilité de substitution, dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance et ce, sans aucune garantie du VENDEUR notamment s'agissant de l'état du sol et du sous-sol.

(iv) L'ACQUEREUR s'engage à s'acquitter, au moment de la signature de l'Acte Authentique de Vente, de toutes taxes et frais se rapportant à la vente. L'ACQUEREUR s'engage également à faire son affaire personnelle des émoluments du notaire et des honoraires de ses conseils.

(vi) L'ACQUEREUR s'engage, avant toute aliénation à un tiers, de la totalité ou d'une partie du TERRAIN, qu'il soit nu ou construit, à l'exclusion des logements réalisés conformément à l'Offre, dans un délai de dix (10) ans à compter de la réitération de l'acte

authentique, à proposer en priorité le rachat du TERRAIN concerné au VENDEUR. Pour assurer l'efficacité de cet engagement, les Parties conviennent qu'un pacte de préférence au profit du VENDEUR sera stipulé dans le cadre de la vente et fera l'objet d'une publication aux frais de l'ACQUEREUR.

19.2. MAINTIEN DE LA DESTINATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER - OBLIGATION PROPTER REM D'USAGE ET D'AFFECTATION

Les Parties conviennent qu'il sera constitué par l'ACQUEREUR, aux termes de l'Acte Authentique de Vente, pour lui-même et les propriétaires successifs du BIEN, au profit de la COMMUNE, pour la durée ci-après stipulée, une obligation *propter rem* d'usage et d'affectation dans les conditions suivantes.

Cette obligation *propter rem* liée au BIEN est motivée par la circonstance que le VENDEUR consent à la vente du TERRAIN en considération du Projet de construction de l'ACQUEREUR.

Le bénéficiaire de cette obligation *propter rem* sera la COMMUNE.

L'obligation *propter rem* d'usage et d'affectation sera constituée pour une durée de DIX (10) années pour les logements en accession libre et de VINGT (20) années pour les logements locatifs sociaux.

En vertu de l'obligation *propter rem* d'usage et d'affectation, le fonds grevé sera exclusivement affecté à [+++].

Le fonds grevé ne pourra ainsi recevoir d'autre usage que celui-ci-dessus.

Pour assurer l'efficacité et l'opposabilité de l'obligation *propter rem*, elle fera l'objet d'une publication au fichier immobilier, concomitamment à la vente, aux frais de l'ACQUEREUR.

19.3. PACTE DE PREFERENCE

Les Parties conviennent que concomitamment à la signature de l'Acte Authentique de Vente, l'ACQUEREUR consentira au profit du VENDEUR un pacte de préférence portant sur les logements « séniors » exclusivement du Projet de construction commercialisés en accession, constitué pour une durée de DOUZE (12) année à compter de la date prévisionnelle d'achèvement des travaux (le 30 avril 2029), soit jusqu'au 30 avril 2041 (hors logements sociaux).

Ce pacte obligera les propriétaires des logements séniors à proposer l'acquisition prioritaire à la commune, pour toute aliénation à titre onéreux. La 1^{ère} des ventes des logements, par l'ACQUEREUR, ne sera toutefois pas concernée.

Les frais de constitution du pacte seront supportés par le VENDEUR, en qualité de bénéficiaire de cette charge.

20. CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

20.1. GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICION

Le VENDEUR garantira l'ACQUEREUR contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le VENDEUR déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- que la consistance du BIEN n'a pas été modifiée de son fait par une annexion,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'ACQUEREUR un droit quelconque sur le BIEN pouvant empêcher la vente,
- subroger l'ACQUEREUR dans tous ses droits et actions relatifs au BIEN.

20.2. GARANTIE HYPOTHECAIRE

Le VENDEUR s'obligera, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions.

Le VENDEUR déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

20.3. SERVITUDES

L'ACQUEREUR profitera ou supportera les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

Le VENDEUR déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale qui ne seraient pas relatés aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou charges que celles résultant, le cas échéant, de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux, des titres antérieurs et de l'urbanisme.

20.4. ETAT DU BIEN

L'ACQUEREUR, professionnel de l'immobilier, prendra le BIEN dans l'état où il se trouve à ce jour, sans recours contre le VENDEUR pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- des vices apparents,
- des vices cachés.

Ainsi l'ACQUEREUR, prendra le BIEN dans l'état où il se trouvera à la Date de la Vente, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives susvisées sans garantie de la part du VENDEUR en raison notamment, sans que la liste ci-dessous ne prétende à l'exhaustivité :

- De l'état du sol ou de son sous-sol, spécialement à raison de cavités ou de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées et de tous éboulements qui pourraient en résulter par la suite ;
- De l'état du BIEN, des vices de toute nature apparents ou cachés dont il peut être affecté et notamment en raison de sa situation au regard la réglementation applicable en matière d'environnement ;
- De toute erreur ou omission dans la désignation, description, des mitoyennetés, de la contenance et surfaces de quelque nature que ce soit, de l'assiette foncière du BIEN. A cet égard, toute erreur de contenance en plus ou en moins, excédât-elle un vingtième (1/20ème), devra faire le profit ou la perte de l'ACQUEREUR ;
- De l'état des constructions et ouvrages en infrastructure et en superstructure du BIEN, des contraintes, imposées par la législation et réglementation en vigueur, de la présence de réseaux ou autres, voisinage d'ouvrages souterrains ;
- De la validité de tout permis et/ou autorisation émanant de quel qu'autorité administrative et des éventuels non-respect ou non-conformité du BIEN aux dispositions légales et réglementaires en matière de construction, urbanisme, fiscalité, sanitaire et technique ;
- De l'occupation, affectation, usage et destination du BIEN ;
- De l'existence de servitude d'urbanisme ou d'environnement, révélées dans les titres antérieurs, l'état hypothécaire arrêtés préfectoraux, ou ressortant de la

situation naturelle des lieux, passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le BIEN.

- De tout problème lié à la présence de substances dangereuses ou à la situation du BIEN, des sols, sous-sol ou des eaux de surface ou souterraines vis-à-vis de l'environnement,
- De la présence d'objets, de matériaux, engins de guerre, munitions, explosifs ou de pollutions pyrotechniques et des obligations de neutralisation, d'enlèvement ou de destruction et de toutes conséquences pouvant en résulter, en application notamment des articles R.733-1 et suivants du Code de la sécurité intérieure ;
- De l'état de raccordement au réseau d'assainissement public ou de l'absence de tout raccordement ;

Des mises aux normes du BIEN pouvant être imposées par toute réglementation en vigueur.

Par ailleurs, certaines parcelles seront vendues sans arbres sur pied, le VENDEUR étant autorisé à récupérer tout bois situé sur la parcelle, jusqu'à la signature de la réitération de l'acte de vente.

20.5. CONTENANCE

Le VENDEUR ne garantit pas à l'ACQUEREUR la contenance du BIEN.

20.6. IMPOTS ET TAXES

Le VENDEUR déclare être à jour des mises en recouvrement des impôts locaux.

La taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, si elle est exigible, pour l'année entière sont dues par le VENDEUR.

Conventionnellement entre les Parties l'ACQUEREUR remboursera au VENDEUR le *prorata temporis* pour l'année au cours de laquelle la vente interviendra.

20.7. ASSURANCE

L'ACQUEREUR assurera le BIEN et son chantier dès la signature de l'acte authentique de vente.

Le VENDEUR pourra résilier toute assurance souscrite sur le BIEN à compter de cette date.

20.8. CONTRAT D'AFFICHAGE

Le VENDEUR déclare qu'il n'a pas été conclu de contrat d'affichage.

21. ABSENCE DE RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Les Parties conviennent de régulariser la présente Promesse synallagmatique nonobstant l'absence de note de renseignement d'urbanisme.

Il est cependant rappelé que les présentes sont conditionnées à l'obtention d'un certificat d'urbanisme ou d'une note de renseignement ne révélant pas de servitude ou prescription d'urbanisme de nature à compromettre la réalisation du Projet de construction de l'ACQUEREUR.

22. DIAGNOSTICS

22.1. TERMITES

Le VENDEUR déclare :

- qu'à sa connaissance le BIEN n'est pas infesté par les termites ;
- qu'il n'a lui-même procédé ni fait procéder par une entreprise à un traitement curatif contre les termites ;
- qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication ;
- que le BIEN n'est pas situé dans une zone contaminée par les termites.

22.2. MERULES

Le BIEN ne se trouve pas actuellement dans une zone de présence d'un risque de mэрule délimitée par un arrêté préfectoral.

Le VENDEUR déclare ne pas avoir constaté l'existence de zones de condensation interne, de moisissures ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.

22.3. ZONE DE BRUIT - PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT DES AERODROMES

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aэrodromes, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme.

22.4. RADON

L'immeuble est situé dans une zone définie par l'IRSN comme à potentiel radon, classée en catégorie 3 conformément aux dispositions du Code de l'environnement.

22.5. ZONE DE SISMICITE

Le BIEN se situe en zone de sismicité 3 en conséquence il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations les règles édictées par les articles L.111-26 et R.111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

Le BIEN n'a jamais connu de sinistres résultant de catastrophes naturelles, minières ou technologiques.

22.6. ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Un état des risques et pollutions est annexé.

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance le BIEN n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

22.7. ALEA – RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

Le BIEN est concerné par la cartographie des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols établie par les ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

La carte d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel identifie quatre catégories de zones :

- Les zones d'exposition forte, qui correspondent à des formations essentiellement argileuses, épaisses et continues, où les minéraux argileux gonflants sont largement majoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau très sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition moyenne, qui correspondent à des formations argileuses minces ou discontinues, présentant un terme argileux non prédominant, où les

minéraux argileux gonflants sont en proportion équilibrée et dont le comportement géotechnique indique un matériau moyennement sensible au phénomène.

- Les zones d'exposition faible, qui correspondent à des formations non argileuses mais contenant localement des passées ou des poches argileuses, où les minéraux argileux gonflants sont minoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau peu ou pas sensible au phénomène, selon l'endroit où on le mesure.
- Les territoires qui ne sont pas classés dans l'une des trois zones précédentes sont des zones d'exposition résiduelle, où la présence de terrain argileux n'est, en l'état des connaissances, pas identifiée.

En l'espèce l'immeuble se trouve dans une zone d'aléa faible.
Une copie de la cartographie est annexée.

24. SITUATION ENVIRONNEMENTALE

24.1. CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de service (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La base de données des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'Environnement, de l'énergie et de la mer.

24.2. PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Les Parties sont informées des dispositions suivantes du Code de l'environnement :

- Celles de l'article L 514-20 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur les lieux :

"Lorsqu'une installation soumise à autorisation, ou à enregistrement, a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente."

- Celles de l'article L 125-7 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

" Sans préjudice de l'article L. 514-20 et de l'article L. 125-5, lorsqu'un terrain situé en secteur d'information sur les sols mentionné à l'article L. 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application de l'article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat ou, à défaut, l'usage envisagé au sens de l'article L. 556-1 A, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. La réhabilitation du terrain s'entend au sens du même article L. 556-1 A.

Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article."

En outre, pour ce qui concerne le traitement des terres qui seront excavées, elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans des décharges appropriées au caractère dangereux, non dangereux ou inerte des déchets.

24.3. DECLARATION DU VENDEUR

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation ou à enregistrement sur les lieux ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- qu'à sa connaissance :
 - aucune activité n'a été exercée dans l'immeuble ayant entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;
 - l'immeuble n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement ;
 - il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;
 - il n'a jamais été exercé sur les lieux ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;
 - il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;
- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de "détenteur", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;

qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, toute ou partie d'une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

24.4. RESPONSABILITE ENVIRONNEMENTALE

Toute atteinte non négligeable aux éléments ou aux fonctions des écosystèmes ou aux bénéfices collectifs tirés par l'homme de l'environnement engage la responsabilité de son auteur, qui sera tenu d'en assurer la réparation, en vertu des dispositions des articles 1246 et 1247 du Code civil. Il est fait observer que les dépenses exposées pour prévenir la réalisation imminente d'un dommage, pour éviter son aggravation ou pour en réduire les conséquences constituent un préjudice réparable (article 1251 du Code civil).

24.5. OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS

Le propriétaire doit supporter le coût de la gestion jusqu'à l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur l'immeuble.

L'article L 541-1-1 du Code de l'environnement définit le déchet comme *"toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire"*.

Sont exclus de la réglementation sur les déchets les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente, les sédiments déplacés au sein des eaux de surface aux fins de gestion des eaux et des voies d'eau, de prévention des inondations, d'atténuation de leurs effets ou de ceux des sécheresses ou de mise en valeur des terres, s'il est prouvé que ces sédiments ne sont pas dangereux, les effluents gazeux émis dans l'atmosphère, le dioxyde de carbone capté et transporté en vue de son stockage géologique et effectivement stocké dans une formation géologique, la paille et les autres matières naturelles non dangereuses issues de l'agriculture ou de la sylviculture et qui sont utilisées dans le cadre de l'exploitation agricole ou sylvicole, et les matières radioactives (article L 541-4-1 de ce Code).

Les terres prennent un statut de déchet dès qu'elles sont extraites du site de leur excavation.

Selon les dispositions de l'article L 541-2 du Code de l'environnement, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

Il est fait observer que le simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de son obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par complaisance ou négligence.

En outre, les Parties sont dûment informées des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement selon lesquelles lorsque dans un terrain, faisant l'objet d'une transaction, n'a pas été exploitée une installation soumise à autorisation ou à enregistrement et en présence d'informations rendues publiques en application de l'article L 125-6 de ce Code faisant état d'un risque de pollution des sols l'affectant, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire.

Il est précisé qu'*"à défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer ; l'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente"* (article L 125-7 du même code).

24.6. DECLARATIONS RELATIVES AUX APPAREILS CONTENANT DU PYRALENE

Le VENDEUR déclare et garantit qu'il n'existe pas de transformateur à pyralène dans le BIEN.

24.7. DECLARATIONS RELATIVES AUX CUVES ET RESERVOIRS

Le VENDEUR déclare et garantit qu'il n'existe pas dans le BIEN, de cuve à fioul, cuve enterrée de toute nature, ou de citerne à gaz.

24.8. APPLICATION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.154-2 DU CODE MINIER

Le VENDEUR déclare et garantit qu'aucune mine n'a été exploitée ou révélée sur le tréfonds du BIEN de sorte que ne sont pas applicables les dispositions de l'article L.154-2 du Code minier ci-après littéralement rapportées :

« Le vendeur d'un terrain sur le tréfonds duquel une mine a été exploitée est tenu d'en informer par écrit l'acheteur. Il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation. A défaut de cette information, l'acheteur peut choisir soit de poursuivre la résolution de la vente, soit de se faire restituer une partie du prix. Il peut aussi demander, aux frais du vendeur, la suppression des dangers ou des inconvénients qui compromettent un usage normal du terrain lorsque le coût de cette suppression ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de la vente.

Les dispositions du présent article s'appliquent également à toute forme de mutation immobilière autre que la vente.

Un décret en Conseil d'Etat précise les modalités d'application du présent article. »

24.9. ABSENCE DE REMBLAYAGE

Le remblayage est le fait d'apporter des matières pour élever un terrain, combler un creux ou combler des vides suite à une exploitation.

Le VENDEUR déclare n'avoir procédé à aucun remblayage.

24.10. VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné des dispositions de l'article L. 541-1 du Code du patrimoine qui prévoit que par exception aux dispositions de l'article 552 du Code civil, les vestiges archéologiques immobiliers éventuellement découverts dans son terrain seront présumés appartenir à l'Etat.

Cette présomption étatique de propriété ne peut être combattue que par un titre ou par la prescription.

25. FISCALITE

25.1. REGIME FISCAL DE LA VENTE

Le VENDEUR indique ne pas agir aux présentes en qualité d'assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée.

L'ACQUEREUR, ayant la qualité d'assujetti au sens de l'article 258 du Code général des impôts, déclare conformément aux dispositions de l'article 1594-0 G A du Code général des impôts :

- Que le TERRAIN acquis est destiné par lui à la réalisation de son Projet de construction tel que décrit ci-dessus.
- Qu'il s'engage à effectuer dans un délai de quatre ans à compter de ce jour, sauf prorogation valablement obtenue, les travaux nécessaires pour l'édification de cette construction. Les travaux ont l'objet et la consistance suivante : réalisation de son Projet de construction. La demande de prorogation du délai, si elle est nécessaire, doit être formulée au plus tard dans le mois qui suit l'expiration du délai précédemment imparti. Elle est adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception, elle doit être motivée et préciser la consistance des travaux prévus dans l'engagement primitif sur lesquels porte la prorogation demandée ainsi que le montant des droits dont l'exonération est subordonnée à leur exécution.
- Qu'il s'oblige à en justifier auprès du service des impôts dans le mois de l'achèvement des travaux. Il pourra substituer à cet engagement de construire un engagement de revendre dans un délai de cinq ans et bénéficier des dispositions de l'article 1115 du Code général des impôts dans la mesure où elles existeront à cette époque. Cette substitution devra avoir lieu dans le solde du délai de quatre ans lui profitant.

25.2. PLUS-VALUES

Le VENDEUR déclare sous sa responsabilité qu'il n'est pas soumis à l'impôt sur les plus-values compte tenu de sa qualité.

La vente n'entre par ailleurs pas dans le champ d'application de la taxe sur les terrains nus rendus constructibles.

26. FACULTE DE SUBSTITUTION

Il est convenu que la réalisation des présentes par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit de l'ACQUEREUR soit au profit de toute personne morale que ce dernier se réserve de désigner, sous réserve qu'il exerce sur elle un contrôle au sens des dispositions de l'article L233-3 du Code de commerce. Dans l'hypothèse d'une substitution, l'ACQUEREUR restera solidairement obligé, avec son substitué, au paiement du prix et à l'exécution de toutes les charges et conditions stipulées aux présentes sans exception ni réserve, en ce compris les engagements pris dans l'OFFRE. Il est toutefois précisé à l'ACQUEREUR que cette substitution ne pourra avoir lieu qu'à titre gratuit et ne pourra pas en toute hypothèse être soumise aux dispositions des articles L 313-40 et suivants du Code de la consommation.

En cas d'exercice de la substitution, les sommes avancées par l'ACQUEREUR ne lui seront pas restituées, il devra faire son affaire personnelle de son remboursement par le substitué.

L'ACQUEREUR devra informer préalablement le VENDEUR de l'exercice de cette substitution.

Cette faculté de substitution ne pourra être exercée jusqu'à la date de réalisation de la vente définitive. L'ACQUEREUR en avisera le notaire soussigné et le VENDEUR.

Les Parties sont informées des conséquences suivantes inhérentes à l'exercice de cette faculté :

- le présent avant-contrat obligera le VENDEUR et la personne substituée dans tous ses termes, tant civils que fiscaux. La substitution ne pourra en aucune mesure modifier l'économie des présentes, à défaut elle serait considérée comme inopérante vis-à-vis de l'ACQUEREUR originaire.
- dans la mesure où la loi imposerait d'informer de l'identité de l'ACQUEREUR le titulaire du droit de préemption applicable en l'espèce, la substitution entraînera une nouvelle purge de ce droit de préemption et fera courir un nouveau délai attaché à cette purge.

Aux termes de l'article 52 de la loi numéro 93-122 du 29 janvier 1993 les cessions à titre onéreux de contrats tels que celui-ci sont interdites entre professionnels de l'immobilier même pour les sociétés civiles effectuant des opérations immobilières à titre accessoire.

27. TABLEAU DE SYNTHESE DES ECHEANCES

Evènements	Echéances (contractuelles)	Dates (estimées)
Signature Promesse de vente		Sept 2025
Signature contrat de réservation		Sept 2025
Dépôt PC		Sept 2025
Lancement commercial		Oct 2025
Etude de sol		Nov 2025
Obtention PC		Déc 2025

Signature du contrat de réservation OPAC		Déc 2025
Purge PC		Mars 2026
Purge de la condition suspensive de précommercialisation		Oct 2026
Achat du terrain (date prévisionnelle)		<u>Nov 2026</u>
DROC		<u>Nov 2026</u>
Démarrage travaux		<u>Nov 2026</u>
Achèvement travaux		<u>Nov 2028</u>
Conformité administrative		<u>Déc 2028</u>

28. DISPOSITIONS FINALES

28.1. PROVISION SUR LES FRAIS DE LA VENTE

A titre de provision sur frais, l'ACQUEREUR versera, dans les soixante jours des présentes, au compte de l'office notarial du notaire participant, la somme de mille cinq cents euros (1 500,00 eur).

Il autorise d'ores et déjà l'office notarial à effectuer sur cette somme tout prélèvement rendu nécessaire tant pour la publicité foncière si elle est requise que pour les frais de recherche, correspondance, demande de pièces, documents divers, frais fiscaux et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique, dans les conditions et délais prévus aux présentes.

Cette somme viendra en compte sur les frais lors de la réalisation de l'acte authentique.

Toutefois, en cas de non-rétération par acte authentique du présent avant-contrat par défaillance de l'ACQUEREUR, sauf s'il s'agit de l'exercice de son droit de rétractation s'il existe ou de la non-réalisation de la condition suspensive d'obtention d'un prêt, cette somme demeurera intégralement et forfaitairement acquise au notaire rédacteur au titre de l'application des dispositions du troisième alinéa de l'article L 444-1 du Code de commerce.

28.2. REMUNERATION LIEE A LA PREPARATION ET LA REDACTION

En rémunération du travail effectué pour la préparation et la rédaction du présent avant-contrat, il est dû dès à présent au notaire soussigné, à la charge de l'ACQUEREUR, un honoraire fixé d'un commun accord entre ce dernier et le notaire rédacteur à la somme hors taxes de MILLE EUROS (1 000,00 EUR HT), qu'il versera à la comptabilité de l'office notarial en même temps que la provision sur frais susvisée. Cette rémunération restera acquise au notaire soussigné.

Cette prestation est fondée sur les dispositions du troisième alinéa de l'article L 444-1 du Code de commerce.

28.3. PAIEMENT SUR ETAT - PUBLICITE FONCIERE - INFORMATION

L'ACQUEREUR dispense le notaire soussigné de faire publier l'acte au service de la publicité foncière, se contentant de requérir ultérieurement à cette publication, s'il le juge utile, à ses frais.

Cependant la publication du présent acte au fichier immobilier n'emportera ni vente, ni transfert de propriété à l'ACQUEREUR.

Il est précisé que les présentes n'opèrent pas de transfert de propriété au sens de l'article 28 du décret numéro 55-22 du 4 janvier 1955, leur publication n'est donc pas obligatoire.

En outre, les Parties entendent utiliser la possibilité qui est réservée par l'alinéa deux de l'article 1196 du Code civil pour différer le transfert de propriété à la date de la signature de l'acte authentique de vente.

28.4. POUVOIRS

Les Parties confèrent à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, ainsi qu'à ceux le cas échéant du notaire en participation ou en concours, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, tous pouvoirs nécessaires à l'effet :

- de signer toutes demandes de pièces, demandes de renseignements, et lettres de purge de droit de préemption préalables à la vente,
- de dresser et signer tous actes nécessaires en vue de l'accomplissement des formalités de publicité foncière des présentes, d'effectuer toutes précisions pour mettre les présentes en conformité avec la réglementation sur la publicité foncière.

28.5. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les Parties font élection de domicile en leur demeure ou siège social respectif.

En outre, et à défaut d'accord amiable entre les Parties toutes les contestations qui pourront résulter des présentes seront soumises au tribunal judiciaire de la situation du BIEN.

28.6. COMMUNICATION DES PIECES ET DOCUMENTS

L'ACQUEREUR pourra prendre connaissance de toutes les pièces et documents ci-dessus mentionnés directement en l'office notarial dénommé en tête des présentes, sans que ce dernier ait l'obligation de les lui adresser à mesure de leur réception, sauf avis contraire écrit de sa part ou nécessité de l'informer de sujétions particulières révélées par ces pièces et documents.

28.7. ABSENCE DE DROIT DE RETRACTATION

Le représentant de la société acquéreur déclare que, compte tenu de son objet social et du rapport direct de celui-ci avec la présente acquisition, celle-ci doit être assimilée à un professionnel de l'immobilier, par suite il reconnaît qu'elle ne peut se prévaloir des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

28.8. EQUILIBRE 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.

28.9. DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux Parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le VENDEUR déclare avoir porté à la connaissance de l'ACQUEREUR l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Le VENDEUR reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de sa responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement de l'ACQUEREUR.

Pareillement, l'ACQUEREUR déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

Le devoir d'information est donc réciproque.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1602 du Code civil, le VENDEUR est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui.

Les informations déterminantes données et reçues sont rapportées aux présentes, ainsi attesté par les Parties.

28.10. AFFIRMATION DE SINCERITE

Les Parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix; elles reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des présentes des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

28.11. RENONCIATION A L'IMPREVISION

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat, changement dont aucune des Parties n'avait souhaité assumer le risque, et qui rend l'exécution du contrat excessivement onéreuse.

Ce mécanisme est prévu à l'article 1195 du Code civil dont les dispositions sont littéralement rapportées :

"Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation.

En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe".

Les Parties écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision, estimant que compte tenu du contexte des présentes, cette renonciation n'aura pas de conséquences déraisonnables à l'endroit de l'une d'entre elles. Par suite, elles ne pourront pas solliciter judiciairement la renégociation des présentes s'il survient un événement imprévisible rendant l'exécution excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles. Toutefois cette renonciation n'aura d'effet que pour les événements qui n'auront pas été prévus aux termes des présentes.

Une telle renonciation ne concerne pas le cas de force majeure caractérisé par l'irrésistibilité et l'imprévisibilité qui impliquent l'impossibilité pour le débiteur d'exécuter son obligation et dont seul le débiteur peut se prévaloir.

Aux termes de l'article 1218 du Code civil *"Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur.*

Si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat. Si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1."

29. MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

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.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, 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.

30. CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des PARTIES dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

31. FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier, les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

Envoyé en préfecture le 05/09/2025

Reçu en préfecture le 05/09/2025

Publié le



ID : 073-200055499-20250902-DEL2025_144-DE

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

COMMUNE DE LA PLAGNE TARENTAISE



APPEL A MANIFESTATION D'INTERÊTS RELATIF A LA CONSTRUCTION D'UN HABITAT INTERGENERATIONNEL A L'ENTREE DU CHEF-LIEU DE MACOT

**PROCES VERBAL
DE LA COMMISSION AD HOC**

**EXAMEN DES OFFRES FINALES
ET AVIS DE LA COMMISSION**

1) Composition de la commission

Le lundi 30 juin 2025 à 16h00, la commission constituée conformément à la délibération du conseil municipal N°2025-011 du 07 janvier 2025 s'est réunie en vue d'examiner les offres intermédiaires des opérateurs et d'émettre un avis sur les projets proposés.

La Commission était composée de la façon suivante :

Nom et prénom	Qualité
Membres à voix délibérative	
M. Jean-Luc BOCH	Président
Mme Fabienne ASTIER	Titulaire
M. Richard BROCHE	Titulaire
Mme Evelyne FAGIANELLI	Titulaire
M. Pierre OUGIER	Titulaire
M. Daniel-Jean VENIAT	Titulaire
Personnes invitées par le Président, en raison de leur compétence dans la matière qui fait l'objet de la procédure	
M. Thomas HODOT	Directeur général des Services
Mme Sophie PACHOD	Directrice des affaires juridiques
Mme. Valérie BUISSON	Directrice financière
M. Denis BONNET	Responsable des achats
M. Antoine BERTENS	Assistant à maitre d'ouvrage

La convocation a été adressée aux membres le mardi 10 juin 2025.

2) Déroulement de la procédure

La consultation a été lancée sous la forme d'un appel à manifestation d'intérêts. Elle ne rentre pas dans le champ de la commande publique.

La procédure comprend :

- Une phase de remise des candidatures et de sélection des offres initiales ;
- Une phase de négociation ;
- Une phase de remise des offres finales comprenant le projet de promesse de bail et/ou de compromis de vente.

Pour rappel, la procédure s'est déroulée de la manière suivante :

- La Commune a procédé aux mesures de publicité suivantes :
Un avis d'appel à manifestation d'intérêts a été envoyé en publication le 23 décembre 2024 sur les supports suivants :

Profil acheteur de la collectivité (marchespublics.info)

Le Journal du Bâtiment et des Travaux publics

- La date limite de remise des dossiers était fixée au lundi 3 mars 2025 à 17h00.
- 2 sociétés ont déposé une candidature dans les délais fixés par le règlement de consultation. Ces dossiers émanent des entreprises suivantes dans l'ordre d'arrivée au registre des dépôts :

	Société ou groupement
1	GENEOM
2	SAFILAF

- Le représentant de la collectivité a procédé à l'ouverture des plis le 04 mars 2025 à 08h30.
- Le 17 mars 2025, après examen du contenu de chaque candidature, la Commission a admis les 2 candidats en lice à concourir.
- Ce même jour, la commission a pris connaissance des offres initiales et proposé d'engager les négociations avec les deux candidats (en mettant l'accent sur les points indiqués dans le PV).
- Une réunion de négociation N°1 s'est donc tenu le 21 mars 2025 avec chaque candidat.
- A l'issue de celle-ci, il leur a été demandé de fournir une nouvelle offre actualisée pour le 11 avril 2025. Suite à une demande des candidats, la commune a accepté un report de délai au 09 mai. A cette date, les deux candidats ont remis leur offre intermédiaire.

- Le 27 mai 2025, la commission a pris connaissance des offres intermédiaires et proposé de poursuivre les négociations avec les deux candidats (en mettant l'accent sur les points indiqués dans le PV).
- Une réunion de négociation N°2 s'est tenue le 2 juin 2025 avec chaque candidat.
- A l'issue de celle-ci, il leur a été demandé de remettre une offre finale pour le 17 juin 2025. A cette date, les deux candidats ont remis leur dernière offre.

3) Examen des offres finales et avis de la commission sur le choix du candidat

Les résultats de l'analyse des offres finales sont présentés à la commission ce jour (rapport joint).

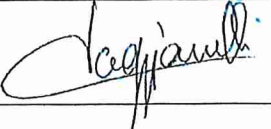
Après avoir pris connaissance des offres, et du rapport d'analyse dont elle s'approprie le contenu, la commission propose de conclure le projet avec le candidat suivant :

GENEOM .

4) Observations

/

5) Signatures des membres à voix délibérative

Nom et prénom	Qualité	Signature
Membres à voix délibérative		
M. Jean-Luc BOCH	Président	
Mme Fabienne ASTIER	Titulaire	
M. Richard BROCHE	Titulaire	
Mme Evelyne FAGIANELLI	Titulaire	
M. Pierre OUGIER	Titulaire	
M. Daniel-Jean VENIAT	Titulaire	

Annexe 1 : Rapport d'examen des offres finales

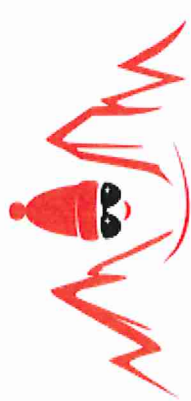
Envoyé en préfecture le 05/09/2025

Reçu en préfecture le 05/09/2025

Publié le



ID : 073-200055499-20250902-DEL2025_144-DE



LA PLAGNE

TARENТАISE

Appel à Manifestation d'intérêts (AMI) pour la réalisation d'un habitat intergénérationnel

Présentation des offres finales

Commission du 30 juin 2025

Ordre du jour

/ Présentation des offres finales de l'AMI

// Désignation des opérateurs retenus pour la réunion de dialogue n° 3

1. Introduction / rappels de la procédure et du cahier des charges
2. Présentation des opérateurs
3. Présentation des projets architecturaux et types d'habitats
4. Présentation des prix de cession proposés
5. Présentation des plannings d'opération
6. Pertinence des moyens opérationnels, juridiques et financiers
7. Synthèse et suites de la procédure

1. Cadre de la consultation

- La COMMUNE envisage de conclure un bail à construction et/ou une cession, pour la réalisation d'un **habitat intergénérationnel**
- La COMMUNE intervient uniquement en tant que propriétaire du terrain à bâtir
- La COMMUNE propose plusieurs hypothèses de contractualisation au choix de l'opérateur
 - Hypothèse contractuelle 1: bail à construction unique sur l'ensemble du périmètre du projet
 - Hypothèse contractuelle 2: cession foncière correspondant au périmètre du projet
[proposition des deux opérateurs selon hypothèse 2](#)
 - Hypothèse contractuelle 3: solution mixte avec bail à construction et cession foncière selon projet présenté

1. Calendrier de la procédure d'AMI

- | | | |
|-----|---|----------------|
| 1. | Publication de l'AAPC + DCE | 23/12/2024 |
| 2. | Remise des candidatures et des offres initiales | 03/03/2025 |
| 3. | Réunion de dialogue n°1 | 21/03/2025 |
| 4. | Remise des offres intermédiaires comprenant le projet de compromis de vente | 09/05/2025 |
| 5. | Réunion de dialogue n°2 | 02/06/2025 |
| 6. | Remise de l'offre finale comprenant le projet de compromis de vente | 17/06/2025 |
| 7. | Réunion de mise au point du contrat avec le candidat le mieux placé | 01/07/2025 |
| 8. | Saisine de France Domaine avec le projet pressenti et le projet de compromis de vente | 11/07/2025 |
| 9. | Conseil Municipal approuvant la signature du compromis de vente | 02/09/2025 |
| 10. | Signature de l'acte notarié | Septembre 2025 |

Commune de La Plagne Tarentaise – AMI – Site « Fontaine » à Mâcot La Plagne

30/06/2025

Envoyé en préfecture le 05/09/2025

Reçu en préfecture le 05/09/2025

Publié le

ID : 073-200055499-20250902-DEL2025_144-DE

Berger
Levrault

2. Présentation des candidats

n°	Nom	Présentation de l'équipe
----	-----	--------------------------

1	GénéOm	MOA et candidat à l'acquisition : GENEOM MOE conception : STELLA Architecture <u>Gestionnaire</u>: OPAC 73, courrier d'engagement et confirmation d'intérêt transmis dans l'offre finale MOE exé, paysagiste et BE pas encore choisis à ce stade
---	---------------	--



2		MOA et promoteur : SAFILAF, présenté en offre conjointe avec SAVOISIENNE HABITAT, non présent en phase candidature. Signataire avec SAFILAF ? MOE: L&L Architecte Apparition de l'OFS Orsol, absent en phase candidature. Signataire de conventions de subvention avec la commune et acquéreur d'une partie du foncier objet de l'AMI auprès du soumissionnaire Incertitude sur la mobilisation des partenaires annoncé (aucun engagement signé) Autres intervenants évoqués dans l'offre intermédiaires non révoqués : IDE2Projet (économiste), BE qualité environnementale (non-identifié), BE structures (non identifié), BE fluide et énergie (non-identifié), BE VRD (JM VRD), paysagiste (Marguerite RIBSTEIN)
---	--	--

3. Projets architecturaux

1 GENEOM



Surface de plancher = 2 249 m²

Stationnements: 21 places extérieures dont 5 visiteurs + 36 places int. (dont a minima 6 places doubles) réparties sur les 2 bâtiments = 57 places

30 places extérieures public conservées

Commune de La Plagne Tarentaise – AMI – Site « Fontaine » à Mâcot La Plagne

43 logements permanents (9 T3 et 34 T2) :

- **22 logements réservés aux seniors**, concentrés sur le bât A :
 - **10 logements locatifs sociaux**
 - **12 logements en accession libres**
- **21 logements en accession libre** sur le bâtiment B

+ **2 espaces à vocation commune** sur le **bâtiment A** (1 salle commune de 44m² + un local de 19 m²)



Envoyé en préfecture le 05/09/2025

Reçu en préfecture le 05/09/2025

Publié le

ID : 073-200055499-20250902-DEL2025_144-DE

Berger
Levrault

3. Projets architecturaux

1 GENEOM

Façades enduit + bardage bois (env. 32%)
Soubassement béton matricé
Couvertures tuiles



Inchangée depuis offre intermédiaire

Commune de La Plagne Tarentaise – AMI – Site « Fontaine » à Mâcot La Plagne

30/06/2025

Envoyé en préfecture le 05/09/2025

Reçu en préfecture le 05/09/2025

Publié le

ID : 073-200055499-20250902-DEL2025_144-DE

Berger
Levrault

3. Projets architecturaux

1 GENEOM

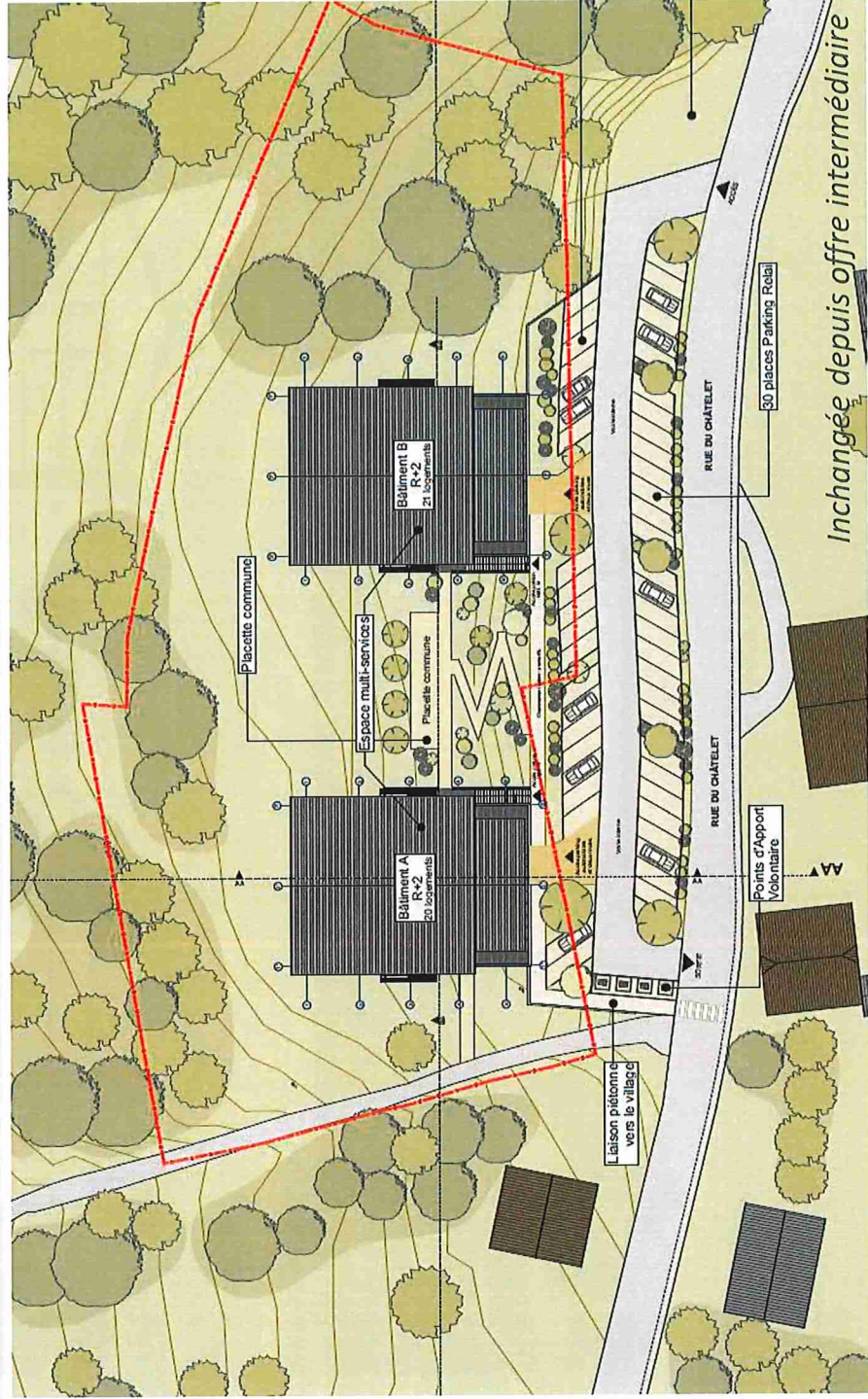


Image et textes identiques à l'offre intermédiaire, pas en phase avec la nouvelle offre et les plans transmis.

Commune de La Plagne Tarentaise – AMI – Site « Fontaine » à Mâcot La Plagne

30/06/2025

Envoyé en préfecture le 05/09/2025

Reçu en préfecture le 05/09/2025

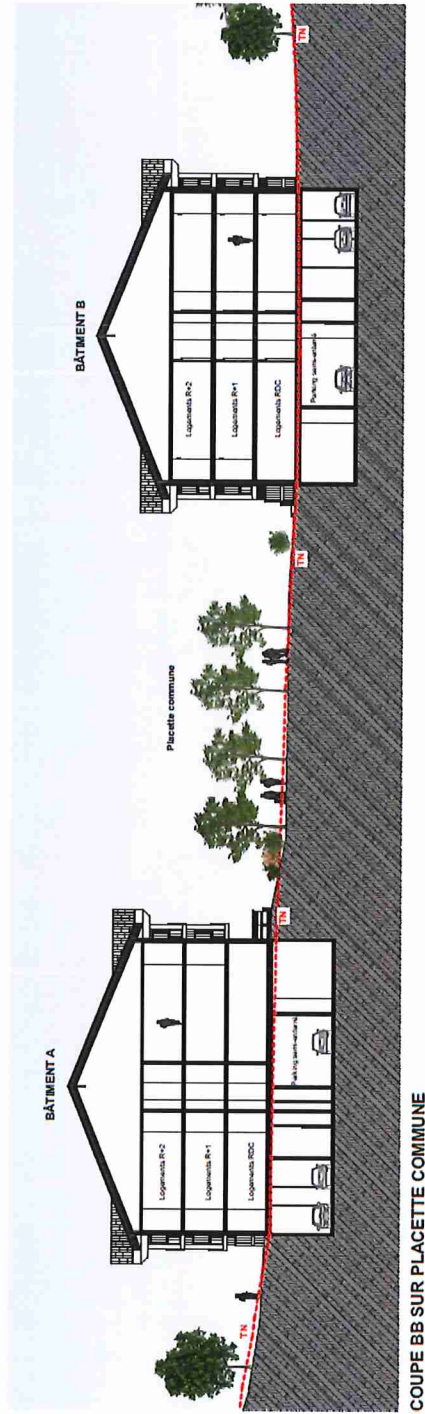
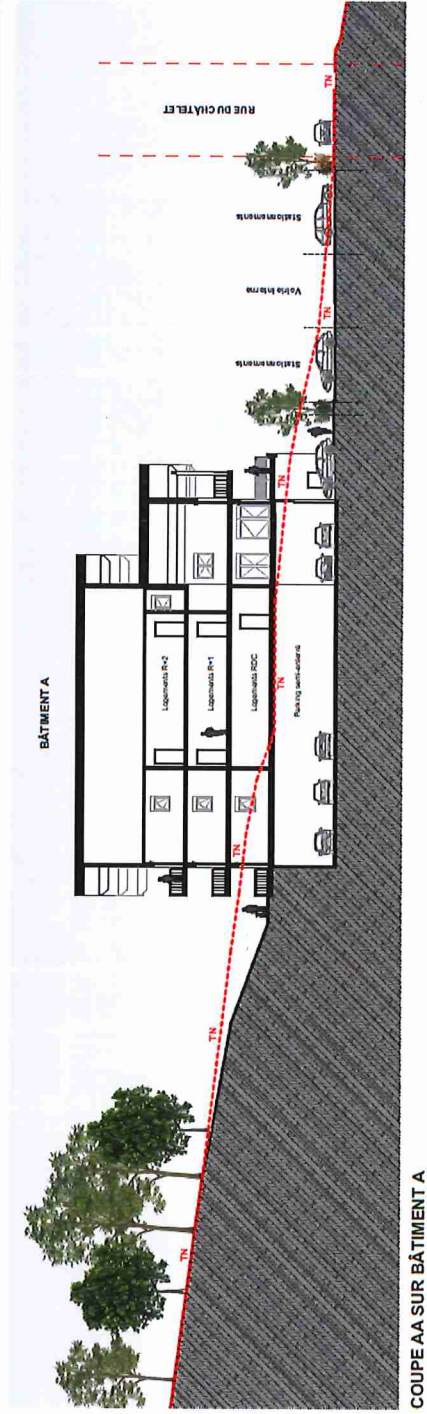
Publié le

ID : 073-200055499-20250902-DEL2025_144-DE

Berger
Levrault

3. Projets architecturaux

1 GENEOM

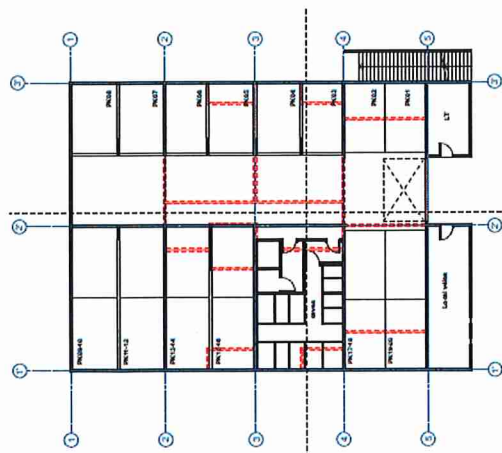


Commune de La Plagne Tarentaise – AMI – Site « Fontaine » à Mâcot La Plagne

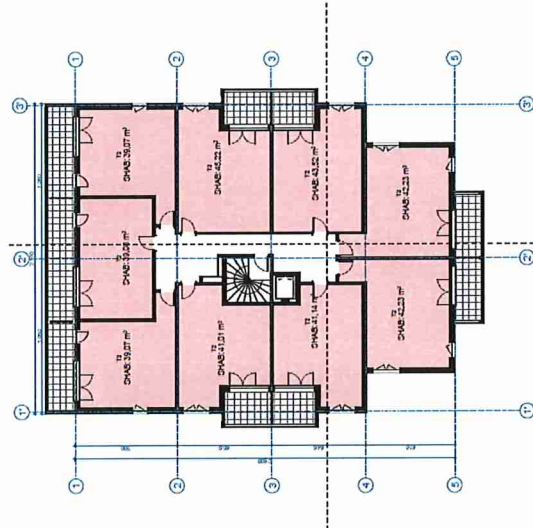
30/06/2025

3. Projets architecturaux

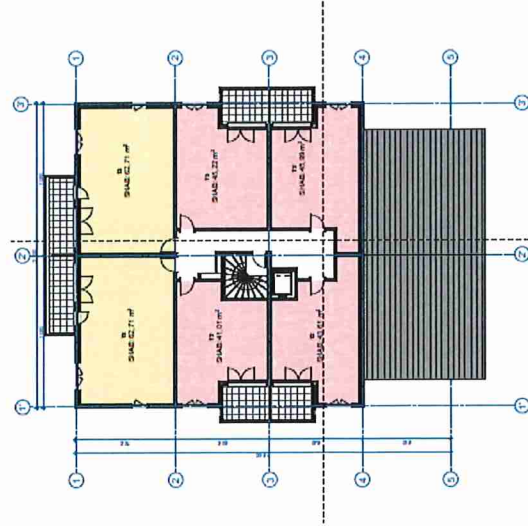
1 GENEOM



PLAN SOUS-SOL
BATIMENT A



PLAN NIVEAU 1 BATIMENT A

PLAN NIVEAU 2
BATIMENT A

Commune de La Plagne Tarentaise – AMI – Site « Fontaine » à Mâcot La Plagne

30/06/2025

Envoyé en préfecture le 05/09/2025

Reçu en préfecture le 05/09/2025

Publié le

ID : 073-200055499-20250902-DEL2025_144-DE

Berger
Levrault

3. Projets architecturaux

2 SAFILAF



Surface de plancher = 2 751 m²

Stationnements:

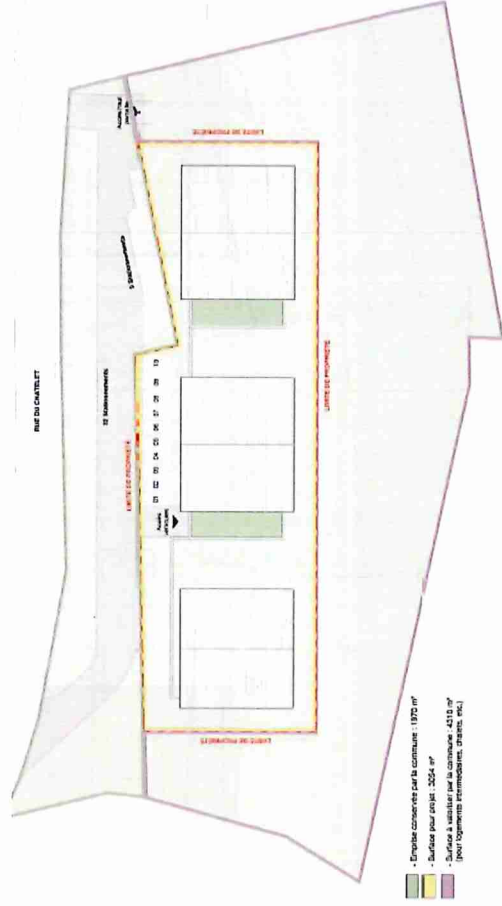
- 56 places intérieures dont 20 places (boxes) valorisées pour l'accèsion libre
- 10 places extérieures, dont 4 places valorisées pour les locaux communs

Commune de La Plagne Tarentaise – AMI – Site « Fontaine » à Mâcot La Plagne

52 logements dont

- 12 logements locatifs intermédiaires (type résidence seniors)
 - 20 logements en accession libre pour couples ou famille
 - 20 logements en bail réel solidaire (BRS) pour jeunes actifs et revenus modestes
- + espace commun et locaux d'activité (75m²+ 30m²)

Aucun plan de niveau n'a été transmis pour illustrer cette nouvelle proposition.



Plan masse offre finale

30/06/2025

Envoyé en préfecture le 05/09/2025

Reçu en préfecture le 05/09/2025

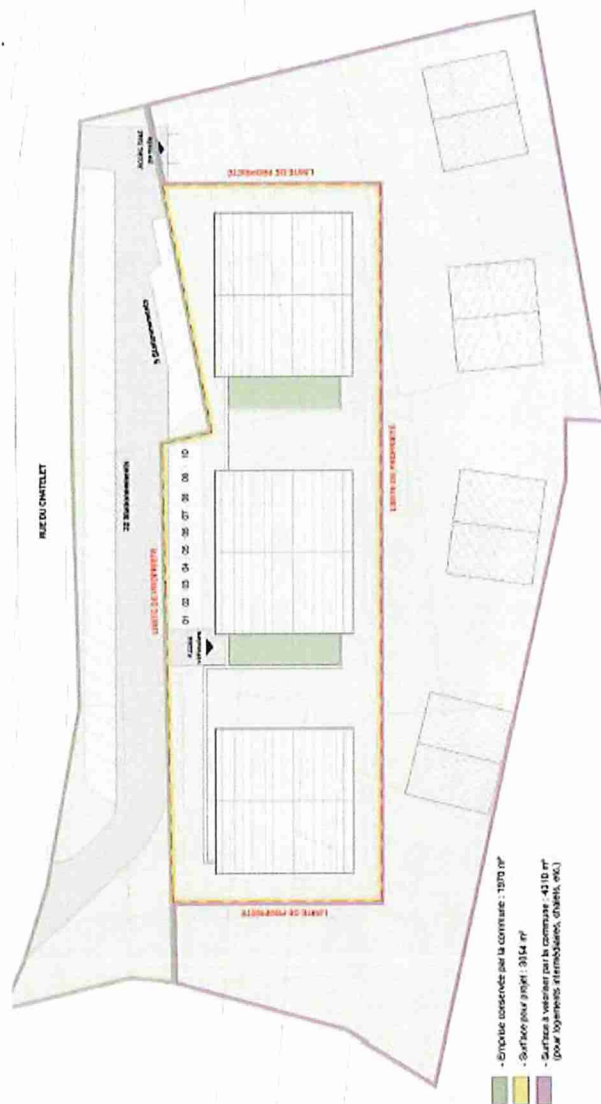
Publié le

ID : 073-200055499-20250902-DEL2025_144-DE

Berger
Levrault

3. Projets architecturaux

2 SAFILAF



Proposition de valorisation de l'arrière de la parcelle par la commune, par la construction de chalets.

Envoyé en préfecture le 05/09/2025

Reçu en préfecture le 05/09/2025

Publié le

ID : 073-200055499-20250902-DEL2025_144-DE

30/06/2025

Commune de La Plagne Tarentaise – AMI – Site « Fontaine » à Mâcot La Plagne

3. Projets architecturaux

2 SAFILAF



Image correspondant au 1^{er} projet remis, non représentative du 2^e projet annoncé

Commune de La Plagne Tarentaise – AMI – Site « Fontaine » à Mâcot La Plagne

30/06/2025

Envoyé en préfecture le 05/09/2025

Reçu en préfecture le 05/09/2025

Publié le

ID : 073-200055499-20250902-DEL2025_144-DE

Bersier
Levrault

3. Projets architecturaux

2 SAFILAF



Commune de La Plagne Tarentaise – AMI – Site « Fontaine » à Mâcot La Plagne

30/06/2025

Envoyé en préfecture le 05/09/2025

Reçu en préfecture le 05/09/2025

Publié le

ID : 073-200055499-20250902-DEL2025_144-DE

Berger
Levrault

3. Projets architecturaux

2 SAFILAF

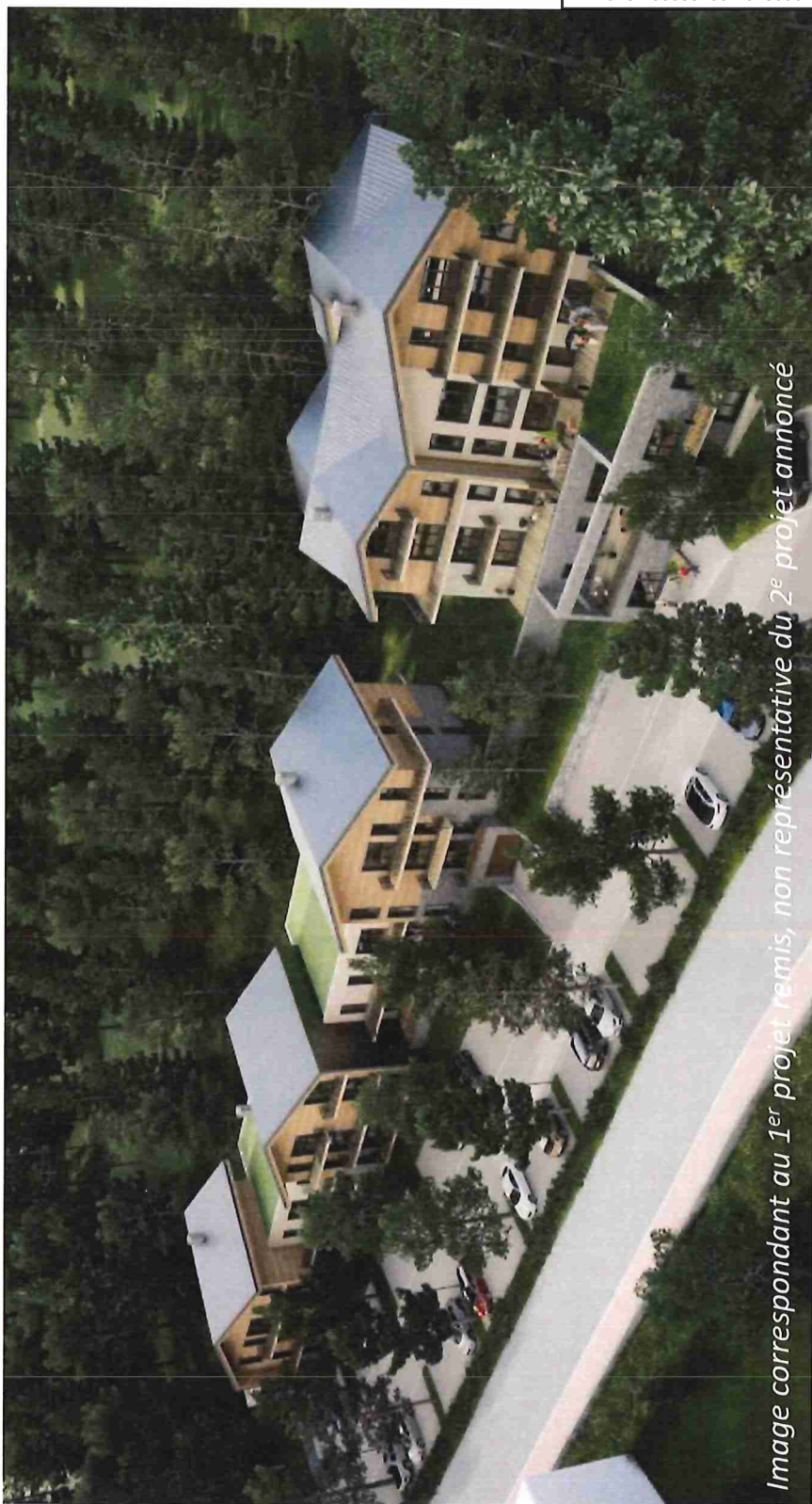


Image correspondant au 1^{er} projet remis, non représentative du 2^e projet annoncé

Commune de La Plagne Tarentaise – AMI – Site « Fontaine » à Mâcot La Plagne

30/06/2025

Envoyé en préfecture le 05/09/2025

Reçu en préfecture le 05/09/2025

Publié le

ID : 073-200055499-20250902-DEL2025_144-DE

Berger
Levrault

3. Projets architecturaux

2 SAFILAF

Plans et coupes non remis

Commune de La Plagne Tarentaise – AMI – Site « Fontaine » à Mâcot La Plagne

30/06/2025

4. Prix de cession

- Les deux opérateurs ont répondu selon l'hypothèse contractuelle 2
- Hypothèse contractuelle 2: cession foncière correspondant au périmètre du projet

1. GENEOM		2. SAFILAF
Critère 2 : QUALITE FINANCIERE	Valorisation du foncier (pour 2 locaux privatifs d'une surface d'environ 63 m²) à hauteur de 400 000€ TTC Proposition double vente accompagnée d'une soulte payée en numéraire : - Remise de 2 locaux communs situés dans le bâtiment « senior » (1 pour les activités communes et 1 pour les activités individuelles) d'une surface habitable minimum de 63 m² par Généom à la commune, pour un montant de 296 037 € TTC, basé sur le prix de vente des logements en accession soit 4 699€/m², ce qui semble élevé pour des locaux non aménagés (sanitaires prévus?). - Versement d'une soulte en numéraire pour un montant de 103 963 € TTC. Une clause de promesses de ventes réciproques et indivisibles a été rajoutée au projet de promesse. Cette clause permet de sécuriser les parties : la vente du terrain est ainsi liée à la remise des locaux.	Achat du terrain : versement en numéraire d'une somme de 172 705 € TTC Vente des locaux partagés et bureaux à la commune en VEFA* à 365 400,00 € TTC. Vente des 4 places de parkings extérieurs associées aux locaux* à 15 000 € TTC l'unité, soit 60 000 € TTC. Subventions d'équilibre pour loements BRS demandées à la commune de 15 000€/logement soit 300 000€ TTC Solde Commune = - 552 695 € TTC *Aucun droit de priorité ou de préférence correspondant n'est cependant prévu dans l'offre. Les deux ventes (vente du terrain de la commune à l'opérateur et vente des locaux de l'opérateur à la commune) ne sont donc pas liées.

Sous critère 1:
Loyer proposé pour le bail à construction et/ou le prix de cession

4. Qualité financière des offres

1. GENEOM		2. SAFILAF
Critère 2 : QUALITE FINANCIERE		
Sous critère 2: Pertinence du bilan financier	- Le montant des recettes pour les logements en accession libre n'est pas cohérent avec le prix et surfaces annoncés Shab = 89-90% SDP Coût de construction de 2 095 €/HT/m² SDP Frais et honoraires hors frais financiers de 21% Marge annoncée de 6% dans leur bilan, mais 8,7% suite à l'analyse des recettes, plus importantes que celles annoncées.	- OPC non comptabilisé dans le sous total TTC honors (741 199€ dans leur bilan) Shab = 89-92% SDP Coût de construction à 2 273 €/HT/m² SDP (fondations spéciales comprises) Frais et honoraires hors frais financiers de 21% Bilan positif, avec une marge de 7% (714k€) mais principalement atteint par la subvention d'équilibre versée par la commune.
Sous critère 3: Montant des loyers et du prix de vente pour les futurs locataires ou acquéreurs	Logement locatif social seniors : 2 475 € TTC/m² financé par OPAC Libre: 4 699 € TTC/ m² prix stationnements compris Montants des loyers logements locatifs sociaux (PLS): 10,07€ / m² stationnement compris Comparaison par rapport aux prix du marché: Prix au m² moyen neufs et anciens sur le secteur MACOT sur "seloger": 4 866 € Prix au m² moyen logements anciens sur le secteur MACOT : 3 635 € Prix au m² moyen logements anciens sur le secteur AIME : 3 842 € Hypothèse prix neuf = prix ancien *1,2 Soit entre 4 362 € et 4 610 €	Accession libre: 4 367 € TTC/m² hors stationnement Logements locatifs intermédiaires : 3 080 € TTC/m² stationnement compris Accession BRS : 3 250€ TTC/m² stationnement compris Espaces partagés et bureaux : 3 480 € TTC/ m², stationnement non compris Stationnements int (boxes) 15 000€ TTC/ place Stationnement ext : 15 000€ TTC/ place

5. Planning de l'opération

PLANNING DE L'OPERATION								
n°	Nom du mandataire	Validation du programme et contractualisation des documents juridiques	Date dépôt PC	Obtention du PC	PC purgé de tous recours	Achat du terrain et démarrage des travaux après obtention de la GFA	Durée chantier	Réception des travaux
1	GENEOM	sept-25	déc-25	avr-26	juil-26	nov-26	20-24 mois	nov-28
2	SAFILAF	sept-25	juin-26	nov-26	févr-27	mars-28	19 mois	oct-29

6. Pertinence des moyens

Critère 3 : PERTINENCE DES MOYENS OPERATIONNELS, JURIDIQUES ET FINANCIERS	1. GENEOM	2. SAFILAF
	<u>Réponse sur hypothèse 2 de l'AMI</u> MOA et candidat à l'acquisition : GENEOM MOE conception : STELLA Architecture <u>Gestionnaire</u> : Lettre d'engagement et de confirmation d'intérêt de l'OPAC 73 Pour les autres membres, du groupement, il n'y a pas d'engagement juridique particulier.	<u>Réponse sur hypothèse 2 de l'AMI</u> La rédaction de l'offre finale ne permet pas de comprendre quel est réellement la constitution du groupement proposé. L'offre est signée conjointement par SAFILAF et SAVOISIENNE HABITAT, mais seul SAFILAF est signataire de la PSV. L'engagement d'ORSOL en tant que signataire de la convention de subvention avec la commune et acquéreur d'une partie du foncier objet de l'AMI n'est pas explicite. Sur ce point, l'offre de l'opérateur n'est pas satisfaisante, alors que la présence d'opérateurs comme Savoisiennne Habitat et ORSOL auraient pu constituer des points positifs.
Sous critère 1: Présentation de l'équipe		

Envoyé en préfecture le 05/09/2025

Reçu en préfecture le 05/09/2025

Publié le

ID : 073-200055499-20250902-DEL2025_144-DE

Berger
Levrault

6. Pertinence des moyens

1. GENEOM		2. SAFILAF
Critère 3 : PERTINENCE DES MOYENS OPERATIONNELS, JURIDIQUES ET FINANCIERS	<u>Réponse sur hypothèse 2 de l'AMI</u>	<u>Réponse sur hypothèse 2 de l'AMI</u>
	GENEOM construit et vente en VEFA des LLS à l'OPAC 73 La création d'une SCCV dédiée dont GENEOM sera l'actionnaire est évoquée tout en étant précisé que GENEOM restera l'interlocuteur de la collectivité. > Proposition compatible avec la clause de substitution prévue dans la promesse de vente. GENEOM accepte en outre les modalités de substitution prévues dans le projet de promesse, à savoir : - GENEOM, en tant qu'acquéreur, reste obligé vis-à-vis de la commune, et ce de manière solidaire avec la SCCV ; - Les engagements pris par GENEOM vis-à-vis de la commune s'imposent à la SCCV. > Position de l'opérateur est satisfaisante. Double-vente : L'opérateur propose de remettre des locaux à la commune. Cette remise de locaux constitue une partie du prix de vente. L'opérateur a remis un "modèle de contrat de réservation" qui est toutefois calquée sur une réservation de logements. Les clauses importantes de ce contrat ne sont donc pas précisément connues à ce stade (délais, tolérance, pénalités, etc.).	SCCV : SAFILAF, en tant qu'acquéreur, reste obligé vis-à-vis de la commune, et ce de manière solidaire avec la SCCV et que les engagements pris par SAFILAF vis-à-vis de la commune s'imposent à la SCCV. La position de l'opérateur sur ce point est satisfaisante. Assiette du projet : SAFILAF indique que « L'assiette définitive sera à préciser après la signature du compromis : L'absence d'engagement ferme à ce sujet pourrait remettre en cause le prix proposé pour l'acquisition du terrain. Cessions subséquentes : SAFILAF prévoit de réaliser les logements en accession libre et les logements en LLI. Les logements en LLI seront ensuite cédés à SAVOISIENNE HABITAT. SAVOISIENNE HABITAT proposera ensuite ces logements à la location à des personnes seniors dans le cadre d'une location meublée en résidence avec services. Cet outil doit permettre un maintien d'une destination « senior » pendant 10 ans. A partir de la 11ème année, les logements pourront être revendus. Les logements seront d'abord proposés en priorité à la commune. Si la commune ne les achète pas, la cession prendra la forme d'un BRS via ORSOL. Sur ce point, la pérennité du montage n'est pas très lisible en l'absence de clause correspondante. Les logements en BRS : Le fait de prévoir des logements en BRS est un point positif de l'offre. Ils seront a priori réalisés directement sous la maîtrise d'ouvrage d'ORSOL, à qui une quote-part du foncier acquis par SAFILAF auprès de la commune sera vendue. Toutefois, il existe quelques contradictions dans l'offre : l'opérateur évoque à la fois une vente foncière à ORSOL, mais également le fait qu'il réalise tout le programme en maîtrise d'ouvrage directe (p. 33). Aucune clause n'est proposée à cet effet dans le projet de promesse. Subvention communale : L'opérateur demande une subvention communale de 300 000 € à verser à la SCCV. La régularité de cette proposition pose question dans la mesure où la subvention ne serait pas perçue par l'OFS mais par la société constituée par le promoteur. Par ailleurs, nonobstant la question de la régularité d'une telle subvention, son principe et son montant n'ont pas vocation pas à être intégrés dans une promesse de vente (article 9.3)

6. Pertinence des moyens

Critère 3 : PERTINENCE DES MOYENS OPERATIONNELS, JURIDIQUES ET FINANCIERS	1. GENEOM	2. SAFILAF
	<u>Réponse sur hypothèse 2 de l'AMI</u> L'opérateur accepte les conditions particulières du clausier, ainsi que la condition essentielle et déterminante du clausier. Maintien de la programmation : l'opérateur n'a pas rédigé de clause spécifique à ce sujet, mais son engagement est matérialisé par l'acceptation de la clause anti-spéculative pendant 10 ans pour les logements libres, l'acceptation de la clause de maintien de la destination et l'engagement de l'OPAC 73 à réaliser 10 logements locatifs sociaux pour les séniors. Point positif : acceptation de ces clauses, présentes dans le clausier transmis par la Commune Points négatifs : concernent les autres clauses du projet de promesse transmises par la commune : - Clause d'indexation du prix : refusée. - Stipulation de pénalité : l'opérateur propose une pénalité à hauteur de 5% de la valeur de l'acquisition. - Dépôt de garantie : l'opérateur sollicite une exonération en contrepartie d'une exonération du dépôt de garantie du par la commune dans le cadre de la VEFA. Si cette demande est refusée, l'opérateur propose un dépôt de garantie dans le mois suivant la purge des recours. Cette date est trop éloignée de la signature de la promesse. - Conditions suspensives demandées : Les conditions suspensives demandées (étude de sol, pollution, archéologie, précommercialisation) sont acceptables dans leur principe. Cependant, elles ne sont pas précises sur les délais dans lesquels elles doivent être levées. Or, un délai trop éloigné de la conclusion de la promesse de vente fragilise la certitude du vendeur sur la réalisation du projet. Les garanties apportées par l'opérateur sont satisfaisantes dans la mesure où les clauses essentielles du clausier et du projet de promesse sont acceptées. L'engagement de l'OPAC 73 est également une garantie supplémentaire apportée à la commune sur la réalisation du projet présenté. Les points faibles de l'offre concernent des clauses "secondaires", même si on peut relever que l'opérateur n'a pas proposé, spontanément, des garanties supplémentaires à la commune. Ils concernent également le contrat de réservation dans le cadre du mécanisme de la double-vente proposé : le modèle présenté ne correspond pas à une remise de locaux tels que ceux prévus à l'offre, de sorte que la visibilité de la commune sur son engagement n'est pas complète.	<u>Réponse sur hypothèse 2 de l'AMI</u> Points positifs : la clause d'indexation du prix est acceptée. Points négatifs importants : - Clause anti spéculative : refusée. - Conditions suspensives demandées : Les conditions suspensives demandées sont acceptables dans leur principe. Cependant, les délais dans lesquels elles doivent être levées sont trop éloignés. - Condition suspensive sur la GFA : l'opérateur ne précise pas ce qu'elle doit représenter. - Conditions suspensive relative à l'accord des avoisinants pour le dévoiement ou l'adjonction de réseaux : la clause est rédigée dans des termes trop généraux pour permettre à la commune d'avoir une visibilité sur ce sujet - Engagement à fournir une garantie d'achèvement : refusé. - Engagement sur un planning : refusé - Absence de garantie du vendeur sur l'état du sol et du sous-sol : refusé. - Pacte de préférence au bénéfice de la commune sur tout ou partie du terrain hors logements : refusé - Maintien de la destination : la durée n'est pas proposée par l'opérateur. Les modalités de réalisation du projet ne sont pas clairement explicitées et suscitent de nombreuses interrogations, soit concernant la régularité des propositions, soit concernant la lisibilité et la visibilité du montage qui inclut en outre un opérateur non présenté jusqu'à présent. Les garanties apportées par l'opérateur sont insuffisantes dans la mesure où les clauses essentielles du clausier et du projet de promesse sont rejetées. L'opérateur n'a proposé spontanément aucune garantie en contrepartie de ses refus et les clauses qu'il propose sont trop peu engageantes pour assurer à la commune la réalisation et la pérennité du projet.

7. Synthèse et suites de la procédure

GENEOM		SAFILAF	
		Points forts	
Proposition aboutie et équilibrée.		Produit diversifié (BRS, accession libre, locatifs intermédiaires)	
Planning sécurisé par un dossier bien ficelé (liv. nov. 2028)			
Engagement signé de l'OPAC73			
		Points faibles	
Prix de vente des salles communes apriori relativement élevé		Proposition lacunaire, induisant de nombreuses incertitudes.	
		Planning plus étalé (liv. oct. 2029)	
		Somme importante à verser par la commune (552k€TTC)	
		Constitution du groupement floue, pas d'engagement clair des partenaires annoncés	

⇒ Proposition de réaliser la rencontre avec le candidat le mieux placé le 01/07/2025

7. Suites de la procédure

- | | | |
|-----|---|-------------------|
| 7. | Réunion de mise au point du contrat avec le candidat le mieux placé | 01/07/2025 |
| 8. | Saisine de France Domaine avec le projet pressenti et le projet de compromis de vente | 11/07/2025 |
| 9. | Commission n°4 : présentation de la version finale de l'offre lauréate | 15/07/2025 |
| 10. | Conseil Municipal approuvant la signature du compromis de vente | 02/09/2025 |
| 11. | Signature de l'acte notarié | Septembre
2025 |



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 1/8/2025

Direction départementale des Finances Publiques de la Savoie

Pôle d'évaluation domaniale de la Savoie

Adresse : 5 rue Jean Girard Madoux

73011 CHAMBERY Cedex

Courriel : ddfip73.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

La Directrice départementale des Finances
publiques de la Savoie

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Thierry, Fournier

Courriel : christine.soucarre@dgfip.finances.gouv.fr

christine.soucarre@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 04 79 33 92 01

à

Commune de La Plagne Tarentaise

Réf DS : 25246776

Réf OSE : 2025-73150-51353

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(#\)](#)



Nature du bien :

Terrain à bâtir pour habitat intergénérationnel

Adresse du bien :

Rue du Châtelet 73210 La Plagne Tarentaise

Valeur :

900 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Commune de La Plagne Tarentaise

affaire suivie par : Cathy Pouille

Chargée des affaires foncières

2 - DATES

de consultation :	09/07/25
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	09/07/25

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

La commune a lancé un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) relatif à la construction d'un habitat intergénérationnel, à l'issue duquel elle souhaite confier la réalisation de cette opération à la société GENEOM, partenaire de l'OPAC 73.

L'offre est de 400 000 € avec clause anti-spéculative.

Calendrier prévisionnel : Délibération du conseil municipal pour autoriser la signature de la promesse de vente (avec dépôt des dossiers le 13/08/2025), 1^{ère} quinzaine de septembre

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune de la Plagne Tarentaise a été créée le 01/01/2016 et regroupe 4 communes : Bellentre, la Côte d'Aime, Macot la Plagne et Valezan.

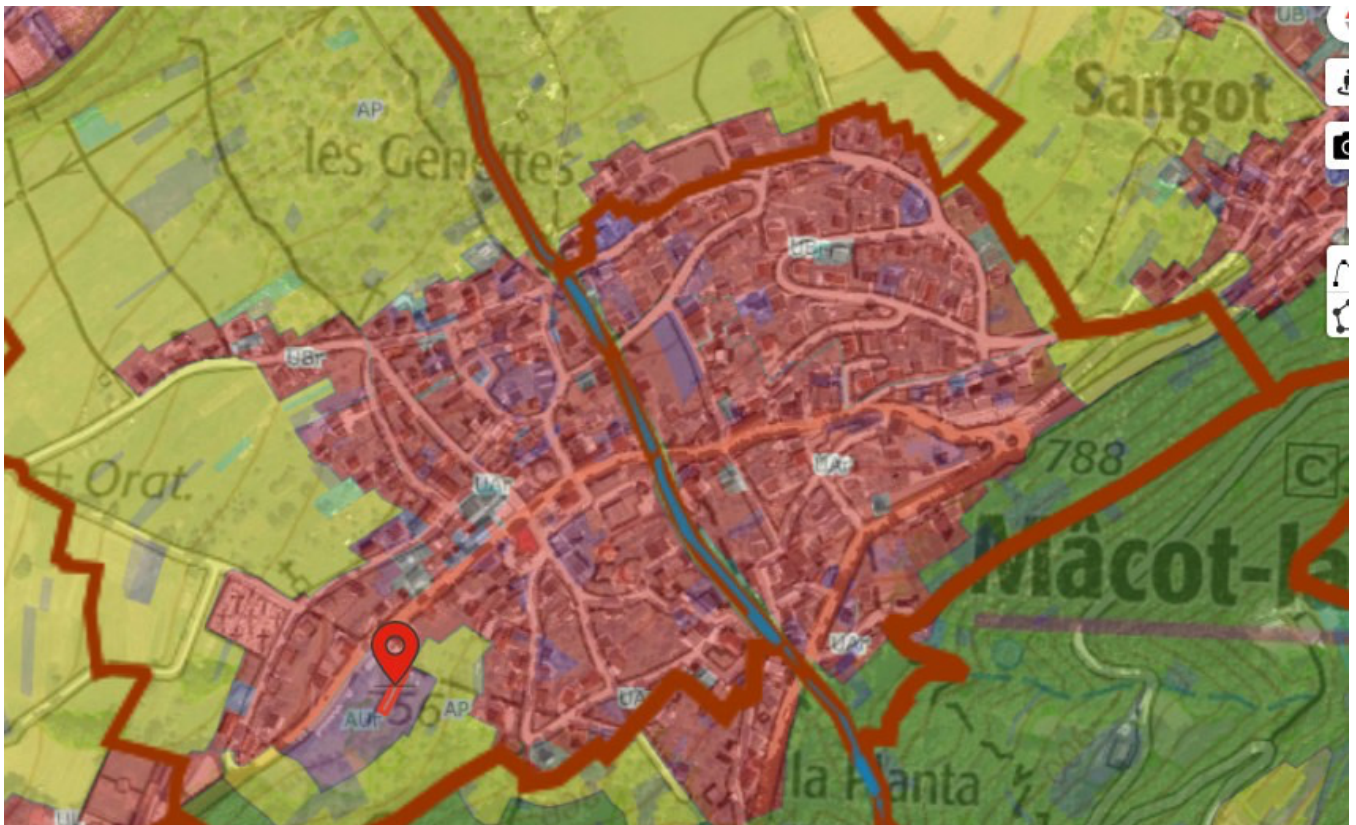
Les communes déléguées de Bellentre et de Macot La Plagne sont également supports de plusieurs stations de ski de La Plagne :

ñ Montchavin La Plagne et Les Coches pour Bellentre.

ñ La Roche, Plagne 1800, Plagne Centre, Belle Plagne, Plagne Bellecôte, Plagne Villages et Plagne Soleil pour Macot La Plagne.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseaux

Terrains situés au chef lieu au lieudit « Fontaine ». Zone à urbaniser en continuité immédiate du bâti actuel. Hors secteurs stations et non relié au domaine skiable.



4.3. Références cadastrales

A LA PLAGNE TARENTEISE (SAVOIE) (73210), Lieu-dit la Fontaine Mâcot :

Un tènement immobilier en nature de terrain d'une superficie d'environ 7 204 m² à distraire d'une unité foncière de plus grande contenance .

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	1381	La Fontaine Mâcot	00 ha 04 a 10 ca
A	1382	La Fontaine Mâcot	00 ha 04 a 15 ca
A	1383p	La Fontaine Mâcot	00 ha 18 a 00 ca
A	1384p	La Fontaine Mâcot	00 ha 05 a 85 ca
A	1390	La Fontaine Mâcot	00 ha 08 a 65 ca
A	1391	La Fontaine Mâcot	00 ha 14 a 20 ca
A	1392	La Fontaine Mâcot	00 ha 02 a 35 ca
A	1396	La Fontaine Mâcot	00 ha 03 a 35 ca
A	1397	La Fontaine Mâcot	00 ha 01 a 55 ca
A	1398	La Fontaine Mâcot	00 ha 01 a 60 ca
A	1399	La Fontaine Mâcot	00 ha 03 a 70 ca
A	1400	La Fontaine Mâcot	00 ha 03 a 90 ca
A	1401	La Fontaine Mâcot	00 ha 07 a 40 ca
A	1402	La Fontaine Mâcot	00 ha 07 a 15 ca

4.4. Descriptif

Parcelles en nature de prés-vergers, en pente légère, à proximité du bâti, bordées par la rue du Châtelet.

Le site permettra la création de 2 249 m² de SDP dont :

- 449 m² à usage locatif social (résidence seniors)
- 1 800 m² en accession libre plafonnée avec clause anti-spéculative.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble :

Commune de la Plagne

5.2. Conditions d'occupation :

Libre

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Zone AU, OAP Fontaines

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Absence de termes de comparaison pour ce type de bien sur le secteur, s'agissant d'une opération en partenariat avec un organisme de logement social, le secteur de recherche est étendu à ce qui se pratique actuellement sur l'agglomération chambérienne.

Commune	ANNEE	DATE ACTE NOTARIE	VENDEUR ACQUEREUR	REFERENCE CADASTRALE	LIEUDIT	BORNAGE	Surf de Plancher	ZONE	PRIX GLOBAL	M²/SDP	DESCRIPTION et % accession sociale
St Alban <u>Leyse</u>	2022	22-222-11682	<u>CHS</u> /Cristal Hab	A 466	La <u>Clusaz</u>	24 137	5 965	<u>AUcg</u>	2 500 000 €	419 €	Social et libre
Saint Alban <u>Leyse</u>	2022	22-222-46870	Commune/Cristal H	<u>AE 929</u>	centre bourg	5 850	4 845	<u>UCV</u>	1 700 000 €	350 €	Social et libre + maison santé et clause retour meilleure fortune
La Motte <u>Servolex</u>	2022	22-179-36242	Particulier/ Opac de SAVOIE	<u>AR76.77.78.79.127.129</u>	rue de la Briquerie	3 762	2 450	<u>UH et UG</u>	1 120 000 €	481 €	60 000 € de frais de démolition
<u>Mouxy</u>	2022	22-182-38120	Commune /promoteur privé	A divers n°	chemin de <u>Capita</u>	13 888	3 899	1AUh	2 550 000 €	654 €	Vocation résidentielle, 0 logement social
Bassens	2021	2021P20846	Privé/Promoteur	<u>AA 6</u>	<u>Louis du M</u>	7664	1505		639 884 €	425,00 €	marché libre
Bassens	2022	2022P 05049	<u>CHS</u> /promoteur	B 1161	<u>los Bressle</u>	27000	11000		3 850 000 €	350,00 €	154 log dont 1/3 social
<u>Challes les Eaux</u>	2022	2022P25100	<u>OPAC</u> /Promoteur privé	D 442	<u>Sétéreées</u>	2500	1950	<u>AUGce</u>	600 000 €	308,00 €	ensemble du programme dont 35 % en accession sociale
Chambéry	2024		<u>OPAC/COGEDIM</u>	AI 194	Général Cartier	2 359	3 800	<u>Uea</u>	1 174 723 €	293,00 €	50 logements+ commerce
<u>Chambéry</u>	2023		<u>CGLE</u> /Promoteur privé	<u>BS 274, 112</u>	La Cassine	13 438	8 800	<u>Um</u>	2 784 000 €	316,00 €	Social, libre, bureaux
St Alban <u>Leyse</u>	2023		Commune/Cristal H	<u>AE 812 et s</u>	Chef <u>ieu</u>	3 325	4 845	<u>Ucy</u>	1 700 000 €	350,00 €	20 % social+ pole santé
Saint Alban <u>Leyse</u>	2023		Cristal Hab/ <u>CHS</u>	A 1118 et s	Château de la Croix	24 137	5 936	<u>Augd</u>	3 250 000 €	547,00 €	100 % social

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Ces terrains ont été estimés par le service en 2023 sans connaissance de projet à 75 €/m², soit 540 300 € pour 7 204 m².

La SDP construite étant à ce jour connue, l'évaluation doit désormais se calculer en fonction de celle ci.

En dehors des valeurs extrêmes, on constate une moyenne de l'ordre de 350 €/m² à 400 €/m² pour des opérations mixtes.

Le projet ne prévoyant que 20 % à titre social et étant situé dans une commune de montagne proche des stations de ski, la valeur de 400 €/m² est privilégiée.

Ce qui représente pour 2 249 m² : 900 000 € arrondi

9- DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale de l'ensemble cédé est arbitrée à 900 000 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette estimation est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %, portant la valeur minimale de cession à 800 000 € arrondis sans remarque particulière du service.

Comme le prix de vente négocié est très inférieur à la valeur du marché, l'opération est encadrée par une clause anti-spéculative d'une durée de 10 ans (sous peine de reverser à la commune la plus value réalisée) . Cet effort financier consenti par la commune relève de sa seule appréciation.

A défaut, la valeur vénale des terrains cédés est comprise entre 800 000 € et 900 000 €.

Je vous rappelle cependant que la minoration du prix pour tenir du caractère social d'une opération relève de la seule appréciation de la commune

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour la Directrice départementale et par
délégation,

La responsable de la Division Missions Domaniales

**Célia
GUIOT ID**  Signature numérique
de Célia GUIOT ID
Date : 2025.08.05
14:31:49 +02'00'

Célia GUIOT

Inspectrice principale des Finances Publiques