



Procès-verbal Conseil municipal n°2 du 02 décembre 2025

L'an deux mille vingt cinq
Le 02 décembre à 20 h 30

Le conseil municipal légalement convoqué, s'est réuni à la mairie en séance publique sous la présidence de M. Xavier MICHÉ, maire-adjoint

Etaient présents :

ASTIER Fabienne, ASTIER Robert, BELTRAMI Henri, BENOIT Nathalie, BERARD Patricia, BROCHE Richard, BUTHOD Maryse, BUTHOD-RUFFIER Odile, COURTOIS Michel, CRETIER Bertrand, DE MISCAULT Isabelle, GENTIL Isabelle, GIROD GEDDA Isabelle, GOSTOLI Michel, HANRARD Bernard, MICHÉ Xavier, MINGEON BOCH Nadia, OUGIER Pierre, PELLICIER Guy, ROCHET Romain, SILVESTRE Jean-Louis, TRESALLET Gilles, VÉNIAT Daniel-Jean,

Excusés :

MONTMAYEUR Myriam (pouvoir à ASTIER Fabienne), **VALENTIN Benoit** (pouvoir à VÉNIAT Daniel-Jean), **VIBERT Christian** (pouvoir à SILVESTRE Jean-Louis), **VILLIEN Michelle** (pouvoir à COURTOIS Michel)

Absents :

BOCH Jean-Luc, FAGGIANELLI Evelyne

Formant la majorité des membres en exercice

M. Michel GOSTOLI est élu secrétaire de séance

ORDRE DU JOUR

Urbanisme - Foncier 1. Rétrocession des volumes 17-20-26 et 29 par l'AFUL « Les Lodges 1970 » à la Commune et approbation du projet d'acte 2. Signature de l'acte notarié relatif à la vente de la SCCV LA PLAGNE (Atelier MGM) à la commune de la Plagne Tarentaise du volume n°2 de la copropriété « Parking Manaka », d'une surface d'environ 3 441 m² comprenant la recréation de 52 places de stationnements extérieurs – parcelles cadastrées section N n°2105 et 2301 à Plagne Centre

Le procès-verbal du conseil municipal n°2 du 04 novembre 2025 est approuvé à l'unanimité.

URBANISME – FONCIER

1. Rétrocession des volumes 17-20-26 et 29 par l'AFUL « Les Lodges 1970 » à la Commune et approbation du projet d'acte

Monsieur Daniel-Jean VÉNIAT ne prenant pas part ni aux débats ni au vote, quitte la salle

Madame Patricia BERARD explique que, suite à l'achèvement de l'ensemble immobilier Les Lodges 1970, son exploitation a révélé la nécessité pour l'AFUL « Les Lodges 1970 », de procéder à plusieurs modifications afin de mettre en conformité la volumétrie, les espaces formés et les servitudes constituées avec la réalité matérielle de l'ensemble immobilier.

A cet effet, l'Assemblée Générale de l'AFUL en date du 9 septembre 2021 a approuvé le projet de modifcatif n°2 de l'état descriptif de division réalisé par le cabinet MESUR'ALPES le 12 août 2021, permettant de procéder à la refonte de l'Etat Descriptif de Division en Volume et aux modifications foncières consécutives.

Ainsi, il est proposé d'accepter le projet modificatif n°2 de l'état descriptif de division tel que présenté ainsi que l'acte portant diverses dispositions soumises à publicité foncière au titre d'un ensemble immobilier complexe en volumes, par lequel est notamment organisée la rétrocession des volumes 17, 20, 26 et 29 appartenant à l'AFUL « Les Lodges 1970 », au bénéfice de la commune :

- Les volumes 17, 20 et 26 correspondent aux abords de l'ensemble immobilier et sont destinés à l'usage du public (trottoir, voie de circulation...),
- Le volume 29 est à usage exclusif de la commune.

Elle propose à l'assemblée d'approuver le projet d'acte portant notamment la rétrocession des volumes précités dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

1. **Constatation de la division cadastrale issue de la modification de la division parcellaire aux termes de l'acte modificatif du parcellaire dressé par le Cabinet Mesur'Alpes le 4 aout 2021**, permettant de créer les parcelles correspondant à l'emprise exacte des volumes 17, 20 et 26 destinés à être supprimés de l'Etat descriptif de division en volume pour être rétrocédés sous forme de parcelles à la Commune et intégrées par la suite dans son domaine public.

Les parcelles créées par cet acte et devenant alors propriété communale sont les suivantes : N 2341, N 2343, N 2345, N 2347, N 2349, N 2351, N 2353, N 2354, N 2357, N 2359, N 2360 et N 2362.

2. **Modification de l'ensemble des volumes** issue du modificatif de l'état descriptif de division en volume établi par le Cabinet Mesur'ALPES le 12 aout 2021.

Les lots volumes propriété communale sont donc les suivants : volume 4, volume 6, volumes 13, 14, 15 et 16 (issus du l'ancien volume 8) et le volume 29.

3. **Modification des servitudes particulières**, concernant notamment les volumes et parcelles de la Commune à savoir des servitudes de passage de véhicules, piétons, réseaux, en cas d'incendie et du personnel de gendarmerie, établie sur les volumes et/ou parcelles identifiées dans l'acte.

4. **L'absence de prix concernant le volume 29** s'agissant d'une simple régularisation.

5. **Le prix de rétrocession** des parcelles section N n°2341-2343-2345-2347-2349-2351-2353-2354-2357-2359-2360 et 2362 à l'euro symbolique.

Elle explique que la délibération n°2022-218 du 07 novembre 2022 approuvant l'acquisition par la commune des volumes 17-20-26 auprès de la Copropriété des Lodges à Plagne Centre ne pouvant être exécutée, ces volumes appartenant à l'AFUL « Les Lodges 1970 », elle est remplacée par la délibération présentée.

En réponse à la demande de précision formulée par monsieur Robert ASTIER, madame Patricia BERARD explique que le volume 29 est situé au-dessus de l'entrée du parking et les autres volumes n° 17, 20 et 26 sont sortis de l'Etat descriptif.

Monsieur Xavier MICHÉ vient compléter les explications de madame Patricia BERARD, en précisant la localisation des parcelles et du volume restant sur le plan affiché.

Madame Patricia BERARD fait savoir que le lot n°29 demeure un volume, d'autres parties privatives étant situées au niveau N-1 et N+1.

Elle ajoute que cette rétrocession, à l'euro symbolique et dont les frais seront supportés par le vendeur, a pour but de régulariser l'appartenance des biens dont la commune avait déjà la charge (trottoir et places de stationnement).

Le conseil municipal approuve le modificatif de l'état descriptif de division en volume « Lodges 1970 », et le projet d'acte portant diverses dispositions soumises à publicité foncière au titre d'un ensemble immobilier complexe en volumes concernant l'ensemble immobilier Les Lodges 1970 rédigé par Me PLOTTIN, tels que présentés.

Il accepte la rétrocession des volumes 17,20,26 et 29 par l'AFUL « Les Lodges 1970 » à l'euro symbolique ne donnant pas lieu à paiement, comme énoncée dans le projet d'acte.
Il autorise madame BERARD Patricia à signer tous les actes et documents s'y rapportant.
Il dit que les frais d'acte dont les honoraires notariés correspondants sont supportés par l'AFUL « Les Lodges 1970 ».
(Votants : 26, pour :26)

Monsieur Daniel-Jean VÉNIAT réintègre la séance

2. Signature de l'acte notarié relatif à la vente de la SCCV LA PLAGNE (Atelier MGM) à la commune de la Plagne Tarentaise du volume n°2 de la copropriété « Parking Manaka », d'une surface d'environ 3 441 m² comprenant la recréation de 52 places de stationnements extérieurs – parcelles cadastrées section N n°2105 et 2301 à Plagne Centre

Monsieur Daniel-Jean VÉNIAT rappelle le projet immobilier porté par la SCCV LA PLAGNE (Atelier MGM) pour la réalisation d'un ensemble immobilier de 108 appartements répartis pour 80% en résidence de tourisme et 20% en copropriété classique. Dans le cadre de cette opération dénommée « Manaka », la commune acquiert en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) un ensemble immobilier pour, notamment, assurer la recréation de places de stationnement accessibles au public (parking Manaka).

Il propose de signer le projet d'acte notarié relatif à la vente de la SCCV LA PLAGNE à la commune de la Plagne Tarentaise du volume n°2 de la copropriété « Parking Manaka » d'une surface d'environ 3 441 m² comprenant la recréation de 52 places de stationnements extérieurs (parcelles cadastrées section N n°2105 et 2301).

Les principales caractéristiques de cet acte au profit de la commune sont les suivantes :

6. Identification physique du bien : parcelles cadastrées section N n°2105 et 2301 – La Plagne Centre ;
7. Objet de la vente : volume n°2 d'une surface d'environ 3441 m² issu d'un volume immobilier ayant pour assiette les parcelles cadastrées précitées ;
8. Engagement de reprise du vendeur : le vendeur s'engage auprès de l'acquéreur à la reprise de travaux, au plus tard le 30 juin 2026.
9. Restitution de 6 places de stationnement manquantes : Le VENDEUR s'est obligé à la restitution de 52 places de stationnement, or à ce jour 6 places font défaut. Le VENDEUR demandera par écrit à la commune au plus tard le 30 avril 2026 de se rendre sur les lieux avec lui, afin de vérifier si ces 6 places peuvent être recrées en contiguïté du parking édifié, et dans l'emprise qui fut vendue par la commune, en bordure immédiate des voiries existantes. Si la commune et le vendeur aux présentes ne trouvent pas alors la possibilité de recréer ces 6 places, il sera du par le vendeur à la commune une pénalité de 45.000,00 EUROS TTC payable au plus tard le 30 juin 2026. Cette pénalité s'entend pour 6 places de stationnements non réalisées et sera réduite au prorata du nombre de places qui serait recréées.
10. Propriété – jouissance : au jour de la signature de l'acte.

La parole est donnée à monsieur Richard BROCHE qui tient à faire un historique du projet : Il rappelle que la vente du foncier à l'origine était estimée à 1,8 million d'euros. Une première négociation était intervenue en raison d'un terrain qui ne répondait pas aux exigences du constructeur, alors même que ce dernier en connaissait la configuration. Après cession du terrain, la commune devait acquérir un niveau de parking d'une valeur d'environ 600 000 €. Finalement, la commune n'obtient aucun parking, pas même le parking extérieur, bien que mentionné dans les documents actuels. Il conclut en indiquant que la commune va se contenter de 45 000 € de pénalités de la part du promoteur pour un projet qui aurait dû rapporter 1,8 million d'euros à la collectivité, soulignant le profit réalisé par le promoteur.

Monsieur Daniel-Jean VÉNIAT tient à préciser que, sur les 52 places de stationnement initialement prévues, 46 vont être restituées à la commune, inexploitées jusqu'à présent puisque l'ouvrage n'était pas réceptionné, en raison du désaccord entre la commune et le promoteur sur le nombre de places mises à disposition. Ces 46 places publiques seront exploitées par la commune.

Il ajoute que la valeur des 6 places de parking extérieur non restituées, estimées à 45 000 €, sans infrastructure et sans gros œuvre, est cohérente.

Il mentionne les courriers de mise en demeure adressés à la société SCCV La Plagne pour le recouvrement des pénalités de retard qui s'élèvent actuellement à 213 000 €.

Monsieur Richard BROCHE attire l'attention sur les difficultés à venir pour déneiger ce parking qui est surtout adapté à des véhicules de petite taille.

Monsieur Robert ASTIER rejoint les propos de monsieur Richard BROCHE.

De plus, il s'inquiète quant à l'entretien de la dalle de ce parking extérieur et aux éventuelles infiltrations qui pourraient survenir.

Monsieur Daniel-Jean VÉNIAT précise que la division en volumes permettra de responsabiliser le promoteur en matière d'étanchéité de cette dalle béton.

Il rappelle que ce point a été examiné à la suite de défauts constatés qui devront être repris avant le 30 juin 2026.

Monsieur Robert ASTIER signale que la garantie décennale s'applique bien sur l'étanchéité, mais craint que des problèmes d'infiltrations apparaissent, passé le délai de 10 ans.

Il souhaite, à ce titre, qu'une mention soit ajoutée en ce sens.

Monsieur Daniel-Jean VÉNIAT ne comprend pas l'inquiétude de monsieur Robert ASTIER, rappelant que des sinistres sur d'autres parkings ont déjà été couverts par la garantie décennale.

Il ajoute qu'au-delà des dix ans, l'origine du défaut sera également recherchée pour pouvoir, le cas échéant, se retourner contre le responsable identifié, notamment en cas de non-respect des règles de construction.

Il conçoit que le dépassement de la garantie décennale rende la situation plus complexe et ceci, quelle que soit la construction réalisée.

Il prend exemple de la division en volumes du Carreau des Coches rendant la commune propriétaire de la partie surfacique extérieure et le constructeur propriétaire de la partie inférieure.

Il précise que, si un défaut survient dans la dalle ou dans l'étanchéité, la responsabilité n'incombera pas à la commune mais bien au constructeur.

Monsieur Robert ASTIER prend acte de ces explications mais signale que la place du Carreau est une zone piétonne, alors que le parking du Manaka accueille des -véhicules ; les contraintes d'usure sont donc différentes.

Monsieur Daniel-Jean VÉNIAT réitère ses propos quant à la responsabilité du propriétaire du bâtiment.

Le conseil municipal approuve le projet d'acte notarié relatif à la vente de la SCCV LA PLAGNE (Atelier MGM) à la commune de la Plagne Tarentaise du volume n°2 de la copropriété « Parking Manaka » d'une surface d'environ 3 441 m² comprenant la recréation de 52 places de stationnements extérieurs (parcelles cadastrées section N n°2105 et 2301).

Il autorise monsieur Daniel-Jean VÉNIAT à signer l'acte ainsi que tous les documents s'y rapportant et dit que les frais d'acte correspondants sont supportés par le vendeur.

(Votants : 27, pour : 22, contre : 5 : Robert ASTIER – Richard BROCHE – Maryse BUTHOD – Isabelle GIROD-GEDDA – Guy PELLICIER)

Monsieur Xavier MICHÉ clôture la séance à 21h31.

Le secrétaire de séance,
Michel GOSTOLI



Le maire-adjoint,
Xavier MICHÉ

