



Commune de La Plagne Tarentaise

Place Charles de Gaulle

CS 50004

73216 Aime-La Plagne cedex

**APPEL A MANIFESTATION D'INTERÊT
POUR LA REALISATION D'UNE RESIDENCE DE LOGEMENTS POUR
SAISONNIERS
MONTCHAVIN-LES COCHES**

ANNEXE 3 REGLEMENT DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERETS

CLAUSIER

PREAMBULE

Conformément aux dispositions des articles 1.1 et 4.2 du règlement de la consultation, les candidats sont invités à remettre une offre engageante relative à la future promesse de bail à construction unique sur l'ensemble du périmètre, de bail à construction comprenant la possibilité de cession sous réserve et/ou de compromis de vente

Le présent document présente les clauses déterminantes qui seront à intégrer dans les offres des candidats.

En d'autres termes, la commune précise dans le présent clausier, les clauses qui seront impérativement présentes dans les projets d'actes et/ou dans les actes finaux et qui s'imposeront au candidat retenu.

Il est rappelé, conformément à l'article 6.2 du règlement de la consultation, que les garanties juridiques apportées par le candidat pour s'assurer du respect de ses engagements font partie des éléments d'appréciation du critère 3 du jugement des offres.

Par ailleurs, l'attention des candidats est attirée sur le fait que la ou les promesses d'actes du lauréat de la procédure d'appel à manifestation d'intérêts seront approuvées par le conseil municipal de la commune au terme de la consultation.

Une fois les promesses approuvées par l'organe délibérant de la collectivité, leurs termes seront intangibles.

CLAUSES TYPES

Le présent document présente les clauses qui seront intégrées dans les futurs projets de promesse de vente et/ou de bail à construction qui s'imposera au candidat retenu.

HYPOTHESE BAIL A CONSTRUCTION AVEC OU SANS CESSIION

TERMINOLOGIE ET DEFINITIONS

Dans le corps de la présente promesse, les termes ci-après ont l'acception particulière suivante :

- Le terme « BAILLEUR » désigne la Commune de La Plagne Tarentaise ;
- Le terme « PRENEUR » désigne la société (à compléter par le candidat) ;
- Le terme « PROMESSE » désigne la présente convention, portant promesse de bail à construction sous conditions suspensives ;
- Le terme « BAIL A CONSTRUCTION » désigne l'acte authentique de bail 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 DU BAIL » désigne la date à laquelle sera signé le BAIL A CONSTRUCTION ;
- Le terme « TERRAIN », désigne le tènement situé à l'entrée du village des Coches commune déléguée de Bellentre au droit de la RD 225 (parcelles AC 6, 7, AC 27 pour partie et parking attenant), est ci-après établi sous l'ARTICLE « X », ainsi que les droits de construire attachés, objets de la PROMESSE ;
- Le terme « PARTIES » désigne, au pluriel, ensemble le BAILLEUR et le PRENEUR, et au singulier, selon les circonstances, le BAILLEUR ou le PRENEUR ;
- Les termes « OFFRE » et « PROJET » désignent indifféremment : l'offre signée par le PRENEUR ayant été désigné lauréat par le BAILLEUR au terme de l'appel à manifestation d'intérêt (AMI) relatif à la construction d'une résidence de logement pour saisonniers, listant l'ensemble des engagements, droits et obligations, contractés par le PRENEUR

dans le cadre de cette consultation, et notamment le programme de construction présenté par la société (à compléter par le candidat) ;

- Le terme « CONSULTATION » désigne la procédure d'appel à manifestation d'intérêt (AMI) initiée par le BAILLEUR en vue de la conclusion d'un bail à construction sur le tènement situé à l'entrée du village des Coches commune déléguée de Bellentre au droit de la RD 225 (parcelles AC 6, 7, AC 27 pour partie et parking attenant), avec l'opérateur ayant présenté l'offre retenue à l'issue de la phase de sélection des offres.

ENONCE DES CONDITIONS SUSPENSIVES

(...) AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES NECESSAIRES AU PROJET

Les présentes sont conclues sous la condition suspensive de l'obtention de l'ensemble des autorisations administratives ayant accédé au caractère définitif, notamment l'obtention des autorisations d'urbanisme, nécessaires à la réalisation du PROJET.

Le caractère définitif des autorisations administratives objet de la présente condition suspensive, résultera de l'obtention par le PRENEUR de l'ensemble des attestations, certificats et justificatifs de publicité, d'usage.

Le PRENEUR 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.

Il devra justifier au BAILLEUR du dépôt de ses demandes en lui adressant une copie des récépissés de dépôt de demande délivrés par les administrations compétentes.

Le PRENEUR s'engage à ce que la demande d'autorisation d'urbanisme appropriée au PROJET respecte les engagements architecturaux, environnementaux et programmatiques présentés par le PRENEUR au BAILLEUR à l'appui de son offre à la CONSULTATION.

Le projet déposé devra être conforme aux engagements programmatiques et architecturaux contenus dans l'OFFRE retenue par le BAILLEUR, sauf adaptation mineure validée par ce dernier.

(...) DOMAINE PUBLIC- PROMESSE SOUS CONDITION DE DECLASSEMENT

Le BAILLEUR déclare que partie du tènement proposé dépend de son domaine public comme constituant une dépendance de la voirie publique (parking, abri bus, molok, arrêt de bus).

Le BAILLEUR précise que le principe de déclassement devra faire l'objet d'une approbation par le conseil municipal en vertu 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 conformément à l'article L141-3 du code de la Voirie Routière. Il est toutefois précisé qu'en dépit de la désaffectation matérielle des parcelles, le VENDEUR ne supprimera pas l'abribus et l'escalier présents sur la parcelle AC 6, le PRENEUR en faisant son affaire.

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

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

Cette clause 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 d'une partie du TERRAIN 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.

La désaffectation postérieure à la promesse de vente est justifiée par la nécessité pour la commune de disposer des stationnements existants pendant la saison touristique hivernale et de maintenir l'accès de la ligne de bus dans l'attente du démarrage des travaux. Ce délai permettra à la commune d'étudier les solutions alternatives de déplacement de la ligne de bus et les modalités de gestion des places de stationnement qui seront supprimées.

(...) ACQUISITION PAR LE BAILLEUR de la parcelle cadastrée section AC n°7

La réalisation des présentes est soumise à l'acquisition par le BAILLEUR des parcelles voisines cadastrées savoir
-section AC numéro 7 propriétés de la société SITI

Il faut donc considérer que la promesse à conclure sera sous condition suspensive de l'acquisition de la parcelle cadastrée section ACn°7

À défaut de réalisation de cette condition suspensive dans le délai convenu, la PROMESSE sera réputée caduque sans indemnité de part et d'autre.

CONDITION ESSENTIELLE ET DETERMINANTE

La réalisation du PROJET est une condition essentielle et déterminante sans laquelle les parties n'auraient pas consenti à la conclusion du bail à construction.

MAINTIEN DE LA PROGRAMMATION

Le recours à une procédure d'appel à manifestation d'intérêts permet la sélection du preneur sur la base du PROJET qu'il propose et sur la réalisation duquel il s'engage.

Il comprend le programme suivant : [à compléter par le candidat].

Le choix de recourir à cette procédure légitime le BAILLEUR à vouloir intégrer, dans la promesse de bail et dans le bail définitif, des clauses permettant d'assurer le maintien, pendant une certaine durée, de la programmation décrite ci-dessus.

PRINCIPE

LE PRENEUR s'oblige envers le BAILLEUR à affecter pendant toute la durée du bail lesdits locaux et espaces privés / ouverts au public selon la programmation précisée ci-dessus.

Ce maintien dans le temps de la programmation constitue une règle contractuelle qui s'appliquera, pendant toute la période susvisée, au PRENEUR, à tous ses ayants-droits successifs, tout titulaire de droit réel, locataire ou occupant à quelque titre que ce soit, de tout ou partie des locaux concernés.

Le PRENEUR s'engage à affecter les logements réalisés à l'hébergement des travailleurs saisonniers exerçant leur activité sur le territoire de la commune de La Plagne Tarentaise. Toute modification substantielle de cette destination devra être préalablement autorisée par le BAILLEUR.

SANCTION

La méconnaissance de l'un quelconque des engagements pris au titre de la présente clause pourra être sanctionnée, par le rétablissement de l'affectation initiale, et ce sous astreinte journalière de : [à compléter par le candidat]

LOCATION

Le recours à une procédure d'appel à manifestation d'intérêts permet la sélection du preneur sur la base du PROJET qu'il propose et sur la réalisation duquel il s'engage.

Le PROJET retenu au terme de la procédure d'appel à manifestation d'intérêts prévoit le recours à la sous-location dans les conditions suivantes, sachant que cette sous location devra être réservée aux travailleurs saisonniers :

[Compléter ici avec les activités prévues et l'identité des sous-locataires dans l'offre]

Le sous-locataire identifié dans le cadre du PROJET pour l'exploitation des logements à vocation de logements pour les travailleurs saisonniers ne pourra pas faire l'objet d'une modification.

Pour ce qui concerne les sous-locataires identifiés à l'OFFRE par le PRENEUR en matière d'offres de services aux habitants le choix de recourir à cette procédure légitime le BAILLEUR à vouloir intégrer, dans la promesse de bail et dans l'acte définitif, des clauses permettant de soumettre le choix des sous-locataires non identifiés dans l'offre, à son accord préalable.

LOYER

Le présent bail à construction est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxe de [à compléter]. (...).

Le loyer de base ainsi fixé sera révisable, annuellement, en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction l'ICC publié par l'INSEE.

CESSION DE DROIT REEL

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

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

Toutefois, en cas de fusion de la société preneuse, la société issue de la fusion ou la société bénéficiaire de l'apport sera substituée de plein droit à la société preneuse dans tous les droits et obligations découlant du présent bail à construction. Le BAILLEUR, dans la mesure seulement où l'obligation de garantie ne pourrait plus être assurée dans les termes de la convention, pourra demander au tribunal à y substituer éventuellement toutes les garanties que le tribunal jugera suffisantes.

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

Toute cession totale ou partielle des droits réels issus du bail à construction sera subordonnée à l'agrément préalable et écrit du BAILLEUR.

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

RESPECT DU PLANNING PREVISIONNEL

Le PROJET retenu au terme de la procédure d'appel à manifestation d'intérêts prévoit le planning prévisionnel suivant :

[Compléter ici avec le planning prévisionnel proposé dans l'offre]

Le choix de recourir à cette procédure légitime le BAILLEUR à vouloir intégrer, dans la promesse de bail, des clauses permettant de sanctionner le non-respect des différents jalons du planning prévisionnel proposé dans l'offre.

En cas de non-respect des délais et dates fixées dans le planning précité, le PRENEUR sera redevable, envers le BAILLEUR promettant, à titre de clause pénale non réductible, d'une indemnité forfaitaire, fixée par jour de retard jusqu'à complète réalisation des tâches prévues dans le planning. Le versement de cette indemnité ne fera pas obstacle au droit du BAILLEUR d'exiger l'exécution des conditions du bail ou de poursuivre résiliation.

Le montant de la pénalité journalière sera égal à [à compléter] du montant des travaux de construction déclarés par le soumissionnaire dans son offre sans plafonnement.

[Insérer un tableau récapitulatif des éléments du planning prévisionnel sanctionné par l'application d'une pénalité, identifiant, pour chacun des éléments, les engagements de délais et de dates]

SERVITUDES

Clause en vue de la mise en place de la servitude de tréfonds : **restant à définir et à adapter en fonction du projet présenté**

Toutefois il est précisé que l'installation de clous pour une paroi dans un terrain communal est prévue comme suit : pas de clous dans une profondeur de 0 à 3 mètres. A étudier dans une profondeur de 3 à 6 mètres. Libre au-delà de 6 mètres. Si les clous sont provisoires pas de servitude de tréfond mais autorisation d'occupation.

CLAUSE DE SORTIE

A l'expiration du bail, par arrivée du terme ou par résiliation amiable ou judiciaire, toutes les constructions édifiées par le PRENEUR ou ses ayants-cause et tous aménagements réalisés par lui sur le terrain loué, comme toutes améliorations de quelque nature qu'elles soient, deviendront de plein droit la propriété du BAILLEUR, sans qu'il soit besoin d'aucun acte pour constater cette accession.

Les parties conviennent, d'ores et déjà, que la remise des constructions, à l'extinction du bail par la survenance de son terme, se fera sans indemnité.

HYPOTHESE CESSION

TERMINOLOGIE ET DEFINITIONS

- Le terme « ACQUEREUR » désigne la société (à compléter par le candidat) ;
- Le terme « PROMESSE » désigne la présente convention, portant promesse synallagmatique de vente sous conditions suspensives ;
- Le terme « ACTE 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 « TERRAIN », », désigne le tènement situé à l'entrée du village des Coches commune déléguée de Bellentre au droit de la RD 225 (parcelles AC 6, 7, AC 27 pour partie et parking attenant), ci-après établi sous l'ARTICLE « X », ainsi que les droits à construire attachés au permis de construire, objets de la PROMESSE ;
- 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 « OFFRE » et « PROJET » désignent indifféremment : 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'une résidence de logement pour saisonniers, 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 la société (à compléter par le candidat) ;
- 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 sur le tènement sur le tènement situé à l'entrée du village des Coches commune déléguée de Bellentre au droit de la RD 225 (parcelles AC 6, 7, AC 27 pour partie et parking attenant) avec l'opérateur ayant présenté l'offre retenue à l'issue de la phase de sélection des offres.

ENONCE DES CONDITIONS SUSPENSIVES

(...) AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES NECESSAIRES AU PROJET

Les présentes sont conclues sous la condition suspensive de l'obtention de l'ensemble des autorisations administratives ayant accédé au caractère définitif, en particulier les autorisations d'urbanisme, nécessaires à la réalisation du PROJET.

Le caractère définitif des autorisations administratives objet de la présente condition suspensive, résultera de l'obtention par l'ACQUEREUR de l'ensemble des attestations, certificats et justificatifs de publicité, d'usage.

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.

Il devra justifier au VENDEUR du dépôt de ses demandes en lui adressant une copie des récépissés de dépôt de demande délivrés par les administrations compétentes.

L'ACQUEREUR s'engage à ce que la demande d'autorisation d'urbanisme appropriée au PROJET respecte les engagements architecturaux, environnementaux et programmatiques présentés par l'ACQUEREUR au VENDEUR à l'appui de son OFFRE à la CONSULTATION.

(...) DOMAINE PUBLIC- PROMESSE SOUS CONDITION DE DECLASSEMENT

Le VENDEUR déclare que partie du tènement proposé dépend de son domaine public comme constituant une dépendance de la voirie publique (parking, abri bus, molok, arrêt de bus).

Le VENDEUR précise que le principe de déclassement devra faire l'objet d'une approbation par le conseil municipal en vertu 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 conformément à l'article L141-3 du code de la Voirie Routière. Il est toutefois précisé qu'en dépit de la désaffectation matérielle des parcelles, le VENDEUR ne supprimera pas l'abribus et l'escalier présents sur la parcelle AC 6, l'ACQUEREUR en faisant son affaire.

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

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

Cette clause 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 d'une partie du TERRAIN 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.

La désaffectation postérieure à la promesse de vente est justifiée par la nécessité pour la commune de disposer des stationnements existants pendant la saison touristique hivernale et de maintenir l'accès de la ligne de bus dans l'attente du démarrage des travaux. Ce délai permettra à la commune d'étudier les solutions alternatives de déplacement de la ligne de bus et les modalités de gestion des places de stationnement qui seront supprimées.

(...) ACQUISITION PAR LE BENEFICIAIRE de la parcelle cadastrée section AC n°7

La réalisation des présentes est soumise à l'acquisition par le BENEFICIAIRE des parcelles voisines cadastrées savoir
-section AC numéro 7 propriétés de la société SITI

Il faut donc considérer que la promesse à conclure sera sous condition suspensive de l'acquisition de la parcelle cadastrée section ACn°7.

À défaut de réalisation de cette condition suspensive dans le délai convenu, la PROMESSE sera réputée caduque sans indemnité de part et d'autre.

CONDITIONS PARTICULIERES

Compte tenu de la complexité de l'opération immobilière objet des présentes, et à l'effet de garantir les cocontractants aux présentes, les PARTIES sont convenues des engagements croisés ci-après :

- (i) L'ACQUEREUR s'engage, préalablement à la signature de l'acte authentique de vente, à fournir au VENDEUR une garantie bancaire destinée à assurer l'achèvement du PROJET. Cette garantie pourra prendre la forme :
 - soit d'une garantie financière d'achèvement délivrée dans des conditions équivalentes à celles prévues à l'Article R.261-21 du Code de la construction et de l'habitation,

- soit d'une caution bancaire,
- soit d'une garantie autonome à première demande.

Cette garantie devra être délivrée par un établissement bancaire ou financier notoirement solvable et devra couvrir l'intégralité du coût prévisionnel des travaux nécessaires à l'achèvement du PROJET.

(ii) L'ACQUEREUR s'engage à la réalisation de son PROJET dans le respect du planning prévisionnel (ci-après : le « **PLANNING PREVISIONNEL** ») suivant :

(à compléter par le candidat)

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 vendu, 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 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 revente à un tiers, de la totalité ou d'une partie des terrains cédés, qu'ils soient nus ou construits, 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 cédé concerné au VENDEUR.

CONDITION ESSENTIELLE ET DETERMINANTE

La réalisation du PROJET est une condition essentielle et déterminante sans laquelle les parties n'auraient pas consenti à la vente.

MAINTIEN DE LA PROGRAMMATION

[Clause de maintien de la programmation proposée dans l'OFFRE pendant une durée minimale de trente (30) ans à compter de la mise en exploitation du PROJET à rédiger par le candidat.]

CLAUSE ANTI-SPECULATION

Le recours à une procédure d'appel à manifestation d'intérêts permet la sélection de l'ACQUEREUR sur la base du PROJET qu'il propose et sur la réalisation duquel il s'engage.

Le choix de recourir à cette procédure légitime le VENDEUR à vouloir intégrer, dans la promesse de vente et dans l'acte de vente, 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.

Dans le cadre de son OFFRE, l'ACQUEREUR s'est engagé à appliquer un prix moyen de vente plafonné 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, 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 à des accédants, et lors de toute revente intervenant dans un délai de TRENTE (30) ans. Cette clause produira ses effets pendant TRENTE (30) 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-droits, à verser à la commune, ainsi qu'à l'ACQUEREUR (devenu vendeur du logement) une partie de la plus-value (à compléter par le candidat) éventuellement réalisée, s'il venait à revendre son bien avant l'expiration d'un délai de TRENTE (30) ans à compter de la première vente du logement.

Ce dispositif est justifié par le fait que, compte-tenu de l'intérêt général attaché à la réalisation de logements saisonniers sur le territoire, la commune a porté l'acquisition du foncier afin de faciliter l'accession à la propriété par l'ACQUEREUR, ainsi qu'il a été dit ci-dessus. 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.

SERVITUDES

Clause en vue de la mise en place de la servitude de tréfonds : restant à définir et à adapter en fonction du projet présenté

Toutefois il est précisé que l'installation de clous pour une paroi dans un terrain communal est prévue comme suit : pas de clous dans une profondeur de 0 à 3 mètres. A étudier dans une profondeur de 3 à 6 mètres. Libre au-delà de 6 mètres. Si les clous sont provisoires pas de servitude de tréfond mais autorisation d'occupation.

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 pour les saisonniers, constitué pour une durée de DIX HUIT (18) années à compter de la date prévisionnelle d'achèvement des travaux (le), soit jusqu'au

Ce pacte obligera les propriétaires des logements saisonniers à proposer l'acquisition prioritaire à la commune, pour toute aliénation à titre onéreux. La 1ère 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.