PROCES VERBAL DE LA REUNION
Conseil municipal de la Commune de
Challes-les-Eaux (Savoie)
Du Mercredi 10 janvier 2024
A 19 h 00

L'an deux mille vingt-quatre et le dix du mois de janvier, les Conseillers municipaux de la Commune de Challes-les-Eaux, convoqués le quatre janvier deux mille vingt-quatre, se sont réunis dans la salle du Conseil Municipal, sous la présidence de REMY Josette, Maire de Challes-Les-Eaux.
Vingt-trois conseillers sont en exercice.

A l'ouverture de la séance, à dix-neuf heures,

Etaient présents : 20
ARSAC Thierry, BERLAND Mary, BILLARD Bernard, CICERO Gilles, DELACHAT Françoise, ESTEVE Patrick, GRUNENWALD Stéphanie, GUERLINCE Caroline, HALLAY James, LOPEZ Marie-Christine, MARLIER Marie, MOREAU Vincent, PALHEC PETIT Colette, PASSIN Jean-Pierre, PLAISANCE Solange, RICHARD Marc, THIVOLET Cécile, VERTHUY Jean-Michel, VEUILLET Robert et REMY Josette.

Pouvoirs : 3
FRANCONY Christophe donne pouvoir à ARSAC Thierry
GOUILLON Marie-Christine donne pouvoir à DELACHAT Françoise
JACQUIER Jean-Yves donne pouvoir à CICERO Gilles

Votants : 23

Madame Françoise DELACHAT est désignée comme secrétaire de séance.
Le conseil municipal valide à l'unanimité le compte rendu de la séance du 6 décembre 2023.

Finances (Josette REMY)
202401 Débat d'orientations budgétaires
L'article L 2312-1 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) prévoit que dans les communes de 3 500 habitants et plus, un rapport sur les orientations budgétaires, les engagements pluriannuels envisagés ainsi que sur la structure de la dette doit être présenté au Conseil Municipal dans un délai de deux mois précédant l'examen du Budget Primitif.

Ce rapport donne lieu à un Débat d'Orientations Budgétaires (DOB) au sein de l'assemblée délibérante dans les conditions fixées par le règlement intérieur de la collectivité.

Le DOB représente une étape importante dans la procédure budgétaire de la ville. Il doit permettre d'informer les élus sur la situation économique et financière de la collectivité afin d'éclairer leurs choix lors du vote du budget primitif

Le Conseil municipal, après délibération, à l'unanimité :

Pour :	23
Contre :	0
Abstention :	0

- prend acte de la tenue du Débat d'Orientations Budgétaires 2024 sur la base du Rapport d'Orientation Budgétaire 2024 annexé ;

- approuve le Rapport d'Orientation Budgétaire 2024 ci-annexé.

Colette PALHEC-PETIT les chaudières de la MECS seront changées
Josette REMY la décennale est terminée sur ce bâtiment, et il est bien de le vendre. Rationnaliser les postes de dépenses et on optimise les recettes en allant à la recherche des subventions.
Marc RICHARD il est hors de question de faire appel à l'emprunt jusqu'à la fin du mandat
Josette REMY confirme cela

Finances (Marc RICHARD)
202402 DMC n°1 - budget Cinéma
Monsieur Marc RICHARD, Adjoint aux finances, rappelle au Conseil municipal que le budget du cinéma prévoit la prise en charge du coût du personnel affecté au cinéma et payé par le budget communal.
Le coût total de cette prise en charge pour l'année 2023 dépasse les prévisions budgétaires.
Il convient donc de rajouter du crédit au chapitre 012 compte 6218 pour permettre cette prise en charge.

Désignation	Dépenses		Recettes	
	Diminution de crédits	Augmentation de crédits	Diminution de crédits	Augmentation de crédits
FONCTIONNEMENT				
D-6218-01 : Autre personnel extérieur	0,00 €	13 100,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL D 012 : Charges de personnel et frais assimilés	**0,00 €**	**13 100,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**
R-70632-01 : Redevances et droits des services à caractère de loisirs	0,00 €	0,00 €	0,00 €	13 100,00 €
Total R 70 : Produits des services, du domaine et ventes diverses	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**13 100,00 €**
Total FONCTIONNEMENT	**0,00 €**	**13 100,00 €**	**0,00 €**	**13 100,00 €**
Total Général	13 100,00 €		13 100,00 €	

Le Conseil municipal, après délibération, à l'unanimité :

Pour :	23
Contre :	0
Abstention :	0

- Approuve la délibération modificative de crédits n° 1 sur le budget cinéma, pour financer cette prise en charge.

Foncier (Josette REMY)
202403 Vente des locaux sis 1330 avenue de Chambéry
Madame le maire rappelle au Conseil municipal que les locaux de l'ancienne Trésorerie sis « les Terrasses de Challes » 1330 avenue de Chambéry sont vacants :

Considérant le départ de la DGFIP le 28 février 2022,

Considérant l'avis France Domaine du 19/05/2022, estimant à 814 660 €

Qu'après avoir consulté les professionnels de santé localisés au Forum : infirmières, kiné et médecin pour leur proposer de se reloger dans ce local, créant ainsi d'une maison à vocation médicale pour leur regroupement

Que le constat ait été fait qu'aucun d'entre eux ne souhaitait porter le projet pour les uns et les autres

Considérant que nous avons mis en mandat le local auprès de deux agences en novembre 2022,

Que le constat des visites n'ait pas permis de vendre le local dans son intégralité et que le but était bien celui-là, compte tenu de l'imbrication des réseaux et accès,

Considérant que les charges de ce local s'élèvent à 9 000 €/an entre les frais de copropriété et de syndic, les taxes foncières et les frais de sécurisation du local

Considérant une offre d'achat de l'ordre de 700 000 € arrivée le 20 octobre 2023 émanant d'une profession juridique

Qu'un nouvel avis de France Domaine, en date du 21 novembre 2023, estimant à 815 000 € les locaux avec une marge de 10 % (+ ou -) permettant une vente en bloc à 735 000 €.

Il est négocié avec le porteur de l'offre la somme de 750 000 € à l'achat pour l'installation d'un office notarial en centre-ville sur l'exercice 2024.

Le local est implanté dans un immeuble « les terrasses de Challes » sur la parcelle E n° 1117 pour 1783 m² ; les locaux à usage de bureau sont constitués des lots 32 et 33 de la copropriété pour une surface totale de 370 m².

Le Conseil municipal, après délibération, à l'unanimité :

Pour :	23
Contre :	0
Abstention :	0

- Approuve la vente du local implanté dans un immeuble « les terrasses de Challes » sur la parcelle E n° 1117 pour 1783 m² ; les locaux à usage de bureau sont constitués des lots 32 et 33 de la copropriété pour une surface totale de 370 m² au prix de 750 000 €

- Autorise Madame le maire à signer l'acte de vente et toutes pièces afférentes.

Jean-Michel VERTHUY c'est une bonne solution
Colette PALHEC-PETIT c'est dommage que nous n'ayons pas une maison de santé, mais c'est à eux de se bouger.
Josette REMY peut -être que nous aurons une offre dans le futur projet Ilôsens. Encore un peu de temps pour réfléchir.
Colette PALHEC-PETIT chez les kinésithérapeutes c'est trop petit, mais dommage que les anciens n'aident pas les jeunes à s'installer.
Robert VEUILLET les places réservées TP seront pour le notaire. Combien y a-t-il de places de parking ?
Josette REMY c'est dans l'avis des domaines

202404 Projet de préemption de fonds de commerce
Vu le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L 2122-22-15ème
Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L 214-1 et suivants et R 214-3, R214-5 et suivants
Vu la délibération du conseil municipal de la commune du 3 décembre 2014 instituant le droit de préemption sur les fonds de commerce
Vu la délibération du conseil municipal de la commune du 27 mai 2020, aux termes de laquelle, le conseil municipal a par délégation, chargé le maire de l'exercice des droits de préemption au nom de la commune dans la limite de 50 000 €
Vu la mise aux enchères du fonds de commerce « 22 place de la liberté » dépendant de la liquidation judiciaire du 3 octobre 2023 de l'EURL la Crep'rit,
Que la vente aura lieu le 19 janvier 2024 sur place, la mise à prix est de 7 000 €, les frais de vente sont de 14.28%, les frais annexes de 1 500 €, la commune n'est pas soumise aux droits d"enregistrement (article 1042 du CGI)
Que la liste du matériel et le bail sont joints en annexes

Considérant que la commune dans l'argumentaire de la délibération du 3 décembre 2014 expose que *« Les commerces des centralités (centre-ville) du quotidien sont très importants pour le maillage*

commercial du territoire, ils contribuent fortement à l'animation et à la vitalité des centres villes. Ils assurent une présence au plus près des habitants et participent à l'attractivité
Que le développement de la diversité commerciale et la sauvegarde du commerce de proximité étant des objectifs forts, la commune souhaite pouvoir maitriser l'activité commerciale, afin de rééquilibrer, qualifier et relancer une offre commerciale dynamique.
La commune se doit d'être vigilante dans la nature de l'activité qui sera développée par l'adjudicataire, dans ce cadre, il conviendra, éventuellement de préempter le fonds de commerce afin d'y installer une activité commerciale, complémentaire à l'offre actuelle.

Etaient présents : 19
Patrick ESTEVE ne prendra pas part au vote car il est cogérant de ce local.
Pouvoirs : 3
Votants : 22

Le Conseil municipal, après délibération, à l'unanimité, autorise Madame le Maire à :

Pour :	22
Contre :	0
Abstention :	0

- Exercer le droit de préemption sur la cession du fonds de commerce 22 place de la Liberté, propriété de l'EURL la Crep'rit
- Formaliser par un acte authentique l'acquisition de ce bien
- Inscrire les sommes au budget 2024

Josette REMY nous avons intérêt à savoir ce qui va se passer dans ce secteur. Vous disposez de l'inventaire du matériel. Nous chercherons un gérant car nous ne pouvons pas exploiter ce fonds de commerce et nous aurons 24 mois pour le vendre.

Urbanisme (Solange PLAISANCE)
202405 Convention de participation au titre de l'article L311-4 du Code de L'urbanisme dans le périmètre de la ZAC du Centre
Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu le Code de l'urbanisme, notamment son article L.300-1 relatif aux opérations d'aménagement, ses articles L.311-1 et suivants, l'article L311-4 ainsi que R.311-1 et suivants relatifs aux zones d'aménagement concerté et à la participation au programme des équipement publics,
VU le Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat et Déplacements (PLUi HD) de Grand Chambéry approuvé le 18/12/2019 et modifié le 17/12/2020, le 30/09/2021, le 10/11/2022 et le 9/11/2023,
Vu la délibération du 9 juillet 2010 par laquelle le Conseil municipal a défini les enjeux, les objectifs, le périmètre d'intervention, l'avant-projet définitif et le bilan prévisionnel financier du projet d'aménagement du secteur du Centre. Il a approuvé également le programme prévisionnel des constructions à réaliser dans la ZAC du Centre,
VU les pièces du dossier de réalisation de la ZAC du Centre,

Considérant que le dossier de réalisation est composé des pièces suivantes :

1- Le Programme des Équipements Publics (PEP) à réaliser dans la zone,
2- Le Programme Global des Constructions (PGC) à réaliser dans la ZAC de l'ordre de 33 000 à 35 000 m² de SHON.
3- Les modalités prévisionnelles de financement ;

Considérant que, conformément aux dispositions de l'article L.311-6 du Code de l'urbanisme, les cessions ou concessions d'usage de terrains à l'intérieur des zones d'aménagement concerté font l'objet d'un cahier des charges, dit Cahier des Charges de Cession de Terrains (CCCT) ; celui-ci définit les droits et devoirs des acquéreurs, de l'aménageur et de la collectivité dans le cadre de la vente des terrains à commercialiser au sein du périmètre de la ZAC. Le CCCT indique notamment le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée.

Considérant, par ailleurs, que conformément aux dispositions des articles L.311-6, D.311- 11-1 et D.311-11-2 du Code de l'urbanisme introduites par la Loi ELAN du 23 novembre 2018, il est précisé que lorsque le Cahier des Charges de Cession de Terrains a fait l'objet d'une approbation en Conseil municipal ainsi que des mesures de publicité prévues au même Code, est opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

Considérant que la parcelle cadastrée section E n°1101 est comprise dans le périmètre de la ZAC du Centre ; elle représente une emprise totale de 522 m² et est classée en zone UCV du PLUi HD de Grand Chambéry.

Considérant que le propriétaire de cette parcelle a désigné un constructeur dénommé ROSSI Carl, pour y réaliser un projet soumis à autorisation d'urbanisme (permis de construire) consistant en la réhabilitation majoritairement par un changement de destination à usage d'habitation d'une surface de plancher totale égale à 170 m² et pour un total de 4 logements ;

Considérant que ce projet va bénéficier de l'ensemble des équipements d'infrastructure et plus globalement, de l'ensemble des investissement réalisés par l'aménageur (Commune) au titre du programme des équipements publiques de la ZAC ;
Considérant que, conformément aux dispositions de l'article L 311-4 du code de l'urbanisme « *lorsqu'une construction est édifiée sur un terrain n'ayant pas fait l'objet d'une cession location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone, une convention conclue entre la commune ou l'EPCI compétent pour créer la zone d'aménagement concerté et le constructeur, signée par l'aménageur, précise les conditions dans lesquelles le constructeur participe au coût d'équipement de la zone. La convention constituer une pièce obligatoire du dossier de permis de construire ou de lotir. La participation aux coûts d'équipements de la zone peut être versée directement à l'aménageur ou à la personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone si la convention conclue avec le constructeur le prévoit.* »

Considérant qu'en vertu des dispositions précitées, le constructeur est ainsi redevable d'une participation financière au coût d'équipement de la zone.

Considérant que ce montant sera versé en numéraire par le propriétaire constructeur dans les conditions précisées à la convention annexée à la présente délibération,

Considérant enfin qu'il est rappelé que le projet envisagé sur la parcelle E n°1101 devra respecter les dispositions d'urbanisme comprises dans le PLUi HD de Grand Chambéry,

Compte tenu de l'exposé qui précède :
Le Conseil municipal, après délibération, à l'unanimité :

Pour :	23
Contre :	0
Abstention :	0

- Approuve la conclusion d'une convention de participation au titre de l'article L311.4 du code de l'urbanisme avec le constructeur de la parcelle E n°1101, comprise dans le périmètre de la ZAC du Centre, afin de permettre à ce dernier de rénover le bâtiment existant pour une surface de plancher totale de 170 m² et un total de 4 logements ;
- Approuve le projet de convention de participation annexé à la présente délibération ;
- Fixe à 34 000€ le montant de la participation du constructeur de la parcelle E 1101 au coût d'équipement de la zone soit 200 €/m² de surface de plancher, conformément aux modalités inscrites au dossier de réalisation de la ZAC du Centre approuvé le 9 juillet 2010 ;
- Valide le principe du versement de cette participation en numéraire par le constructeur ;
- Autorise Madame le Maire ou son représentant à signer la convention de participation établie au titre de l'article L 311-4 du code de l'urbanisme avec le constructeur ;
- Autorise Madame le Maire ou son représentant à effectuer toutes les démarches et formalités nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.

202406 Convention portage EPFL dossier les Thermes
Madame Solange PLAISANCE, Adjointe à l'urbanisme, présente au Conseil municipal la convention d'intervention et de portage foncier entre la commune de Challes les Eaux et l'EPFL de la Savoie pour l'opération des Thermes.

Le projet d'acquisition, objet de la sollicitation de l'EPFL, concerne un tènement appartenant à la SAS société des eaux minérales de Challes comprenant un établissement thermal, ses annexes et une maison à usage de gîtes pour curistes.

L'ensemble constitue un foncier de 5 hectares en cœur de ville classé en zone UT du PLUi assurant une vocation touristique, santé et thermale.

La chaine thermale du soleil, gestionnaire de l'office thermal a cessé son activité en mars 2023 et la commune souhaite se rendre propriétaire de l'établissement et du parc pour maitriser le devenir de cet ensemble patrimonial, qui a fermé après 149 ans d'activités.

Le portage demandé est de 6 ans pour permettre à la commune d'envisager une seconde vie à cet emblématique établissement.

Axe d'intervention	Développement économique et touristique
Durée	6 ans
Modalités de remboursement du capital stocké	4% par an puis solde au terme du portage
Taux de portage annuel HT	1%
PPI	PPI 2020-2024

Madame Solange PLAISANCE présente aux élus la convention de portage foncier avec l'EPFL.

Etaient présents : 19
Josette REMY ne prendra pas part au vote et sort de la salle.
Pouvoirs : 3
Votants : 22

Le Conseil municipal, après délibération, à l'unanimité :

Pour :	22
Contre :	0
Abstention :	0

- Approuve la convention de portage foncier avec l'EPFL (ci-jointe)
- Autorise Madame l'Adjointe à l'urbanisme à signer cette convention et toute pièce afférente.

Gilles CICERO est-il pertinent de préciser que nous avions fait une offre de 2 000 000€
Vincent MOREAU c'est un intermédiaire et c'est la collectivité territoriale qui paye
Josette REMY le portage est un portage en capital, s'il n'y a pas de repreneur c'est la collectivité territoriale qui contractualise. L'EPFL joue le rôle d'une banque et le taux contractualisé est de 1%. L'EPFL sécurise les biens.
Vincent MOREAU restons nous maître de tout ?
Josette REMY oui c'est nous qui sommes à la manœuvre, c'est l'objectif de cette démarche.
Vincent MOREAU s'il y a un repreneur nous pouvons vendre une partie et conserver une partie pour la ville.
Bernard BILLARD et la mise en sécurité des biens ?
Josette REMY nous pouvons vendre une partie ou l'intégralité des biens, tout dépendra du projet que la ville souhaite mettre en œuvre. Pour la mise en sécurité de ce bien cela est du ressort des propriétaires.

A l'issue du vote Mme le Maire revient en séance
Etaient présents : 20
Pouvoirs : 3
Votants : 23

Urbanisme (Josette REMY)
202407 Modification de la charte de la construction et de la promotion
Madame le maire rappelle au Conseil municipal la délibération 202235 du 6 avril 2022 approuvant la charte de la construction et de la promotion.

Elle présente au Conseil municipal les modifications à apporter à cette charte afin de s'adapter au plus près des conditions environnementales actuelles (moustique tigre, circulation, parking, sécheresse, etc.).

Il est proposé de rajouter les éléments suivants :

Les espaces paysagers *:*
Il est interdit de planter des bambous, bananiers, broméliacées et cardères : végétaux propices au développement du moustique tigre.
Le promoteur devra prévoir une possibilité de récupérer les eaux de pluie à l'échelle collective ou individuelle pour l'arrosage dans le respect des préconisations dans la lutte contre le moustique tigre
Impact sur la circulation de la ville :
Il est demandé au promoteur d'établir un état du trafic généré par le projet La commune fournira les comptages routiers en sa possession.
Le stationnement des véhicules *:*
Il sera demandé un engagement aux bailleurs sociaux de louer les garages prévus au permis aux occupants des logements pour éviter que les places « visiteurs » perdent cette fonction

Le Conseil municipal, après délibération, à l'unanimité :

Pour :	23
Contre :	0
Abstention :	0

- Approuve les modifications à la charte de la construction et de la promotion,
- Autorise Madame le maire ou son représentant à la signer lors de chaque nouveau projet immobilier.

Robert VEUILLET cela peut être une autre politique : supprimer la voiture
Josette REMY le maire de Barberaz veut restreindre les espaces de stationnement même dans le privé mais il est proche de Chambéry et la problématique n'est pas la même.
Robert VEUILLET met le même temps au même endroit
Vincent MOREAU Faut-il prévoir d'augmenter les nombres de places de stationnement mais cela ne doit pas se faire au détriment des logements.
Josette REMY c'est ce que nous avons déjà fait avec Européan Homes. Ce peut être aussi des places publiques et partagées entre tous.
Vincent MOREAU il faut une compensation et avec Grand Chambéry nous n'avons pas d'éléments sur la gare et ils n'ont pas beaucoup de budget pour les pistes cyclables.
Josette REMY c'est pour cela que nous devons réfléchir sur les projets. Beauséjour l'OPAC a construit avec personnes âgées, personnes handicapées...donc moins de véhicules

Information au Conseil municipal (Josette REMY)
202408 Actes passés par le Maire en vertu de la délégation donnée au titre de l'article L.2122.22 du Code général des collectivités territoriales

Service	*Nom entreprise*	*Ville*	*Objet du marché*	*Montant € HT*	*TTC*	*Date*
ST	L'AGENAIS	73800 PORTE DE SAVOIE	Elagage d'un cèdre afin de permettre l'implantation de caméras de vidéoprotection sur l'Avenue de Chambéry	330,00 €	396,00 €	07/12/2023
ECOLES	LACOSTE	84250 LE THOR	Fournitures Ecole Maternelle	137,45 €	164,94 €	07/12/2023
RPE	M. FERJANI RIDHA	38490 AOSTE	Analyse de la pratique professionnelle de Carole GACHET		304,90 €	12/12/2023
CRECHE	COTRAL	14110 CONDE SUR NOIREAU	Protection auditive Béatrice PLENEL	252,96 €	303,55 €	12/12/2023
MAIRIE	ALTAGENIA	74370 EPAGNY METZ-TESSY	Gestion de noms de domaine	94,00 €	112,80 €	15/12/2023
MAIRIE	BURO+	38120 ST EGREVE	Fournitures administratives	202,54 €	243,05 €	13/12/2023
PROJET	IMPRIMERIE CHALLESIENNE	73190 CHALLES LES EAUX	Réalisation d'un panneau de communication Travaux Colombier	110,00 €	132,00 €	13/12/2023
ST	VINCI	38434 ECHIROLLES	Remplacement adoucisseur crèche suite PEC	1 413,47 €	1 696,16 €	19/12/2023
ST	VINCI	38434 ECHIROLLES	Recherche de fuite et remise en service groupe froid médiathèque suite PEC	1 298,54 €	1 558,25 €	19/12/2023
ST	VINCI	38434 ECHIROLLES	Remplacement vase d'expansion et mise en place disconnecteur crèche suite PEC	1 183,40 €	1 420,08 €	19/12/2023
ST	M2TP	73190 CHALLES LES EAUX	Reprise enrobé de chaussée et talus en terre végétale chemin de la Combe	1 500,00 €	1 800,00 €	19/12/2023
ST	MANUTAN COLLECTIVITES	79074 NIORT CEDEX 9	Achat de 2 panneaux « point de rassemblement »	52,10 €	62,52 €	19/12/2023

Acte de décision 2023-08 du 27 décembre 2023 :
Le Maire de la Commune de CHALLES LES EAUX,
Vu les dispositions de l'Article L 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu la délibération du Conseil municipal du 2 mars 2022 déléguant au Maire la possibilité de procéder à des mouvements de crédits de chapitre à chapitre dans la même section, à l'exclusion des crédits relatifs aux dépenses de personnel, et ce dans la limite de 7,5 % des dépenses réelles de chacune des sections,
Considérant le besoin d'alimenter les opérations 113 et 511 sur le budget COMMUNE,

DECIDE :

Désignation	Dépenses (1)		Recettes (1)	
	Diminution de crédits	Augmentation de crédits	Diminution de crédits	Augmentation de crédits
INVESTISSEMENT				
D-2117-113-518 : PATRIMOINE ET ENVIRONNEMENT	0,00 €	16 800,00 €	0,00 €	0,00 €
D-2138-01 : Autres constructions	32 200,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
D-2152-511-11 : PREVENTION SECURITE	0,00 €	15 400,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL D 21 : Immobilisations corporelles	**32 200,00 €**	**32 200,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**
Total INVESTISSEMENT	**32 200,00 €**	**32 200,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**
Total Général		**0,00 €**		**0,00 €**

- Le Maire est autorisé à procéder à ces mouvements de crédits de chapitre à chapitre dans la même section et à signer tout document permettant l'application de la présente décision.

Le Conseil municipal prend acte des actes passés par le Maire en vertu de la délégation donnée au titre de l'article L.2122.22 du Code général des collectivités territoriales

Questions diverses

Information zones tendues
Aix-les-Bains et La-Motte-Servolex change de catégorie aussi
Nous sommes secteurs tendus
Rotation supérieure de 1 pour 4 demandes

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20 heures 50

Fait à Challes-les-Eaux, le 13 janvier 2024
Madame le Maire,
Josette REMY

Le Secrétaire de séance,
Françoise DELACHAT

202401	10 janvier 2024	Débat d'orientations budgétaires
202402	10 janvier 2024	DMC budget Cinéma
202403	10 janvier 2024	Vente des locaux sis 1330 avenue de Chambéry
202404	10 janvier 2024	Projet de préemption de fonds de commerce
202405	10 janvier 2024	Convention de participation au titre de l'article L311-4 du Code de L'urbanisme dans le périmètre de la ZAC du Centre
202406	10 janvier 2024	Convention portage EPFL dossier les Thermes
202407	10 janvier 2024	Modification de la charte de la construction et de la promotion
202408	10 janvier 2024	Actes passés par le Maire en vertu de la délégation donnée au titre de l'article L.2122.22 du Code général des collectivités territoriales

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Direction départementale des Finances Publiques de la Savoie

Pôle d'évaluation domaniale de la Savoie

05 Rue Jean Girard Madoux

73011 CHAMBERY Cédex

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

Le 21/11/2023

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Lise-Marie TRUCHET
Courriel : lise-marie.truchet@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 04.79.33.85.27
Réf DS: 14693210
Réf OSE : 2023-73064-81749

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 : BATIMENT-BUREAUX

Adresse du bien :

1330 Avenue de Chambéry-Les Terrasses de Challes-73 190 CHALLES - LES-EAUX

Valeur : 815 000 € HT.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Josette REMY

Commune de Challes les Eaux-Maire

2 - DATES

de consultation :	21/10/2023
du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
de visite de l'immeuble :	Déjà visité en 2022
du dossier complet :	14/11/2023

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[1] :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Cession par la commune de Challes-les-Eaux d'un ensemble de bureaux en RDC d'une copropriété au bénéfice d'un office notarial.

L'acquéreur propose au consultant une valeur de 700 000 € HT.

1 Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Challes les Eaux est une commune urbaine, qui fait partie de l'agglomération chambérienne.

Elle est limitrophe de cinq autres communes, toutes rattachées à la communauté d'agglomération du Grand Chambéry.

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

Les parcelles sont toutes situées en proximité de tous réseaux au centre de la ville et en proximité de places de stationnement.

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
CHALLES-LES-EAUX	E 1117	1330 avenue de Chambéry	1 783 m²	Bâti

4.4. Descriptif

Au centre de la ville de Challes-les-Eaux, locaux aménagés situés en rez-de-chaussée du bâtiment constituant les lots 32 et 33 de la copropriété soit :

– bureau et hall d'entrée d'une surface privative de 292,30 m² et l'accès aux parties communes(hall d'accès, couloir intérieur du bâtiment et sanitaires, espace cuisine) avec un deuxième espace de bureaux de 78 m² soit une surface de bureaux totale de 370,3 m².

– Deux entrées indépendantes : l'une par l'extérieur et l'autre par la copropriété.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété des lots

Commune de Challes-les-Eaux

5.2. Conditions d'occupation

Les biens sont estimés libres d'occupation.

6 - URBANISME

6-1 Règles actuelles

PLU : Parcelles couvertes par le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) Grand Chambéry dont la dernière procédure a été approuvée le 05/05/2023

Zonage : Zone UCv – Zone urbaine de centre-ville.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale 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. Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

– Étude de marché des ventes de bureaux dans la période 2018 à 2023 dans un périmètre de 1000 mètres autour du bien à évaluer- Applicatif utilisé : Estimer un bien

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

Termes retenus :

Date mutation	Service enregistrement	Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Année construct.	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m² (surf. utile)	Situation locative
16/11/2018	SPF CHAMBERY 1	7304P01 2018P17022	64//H/608//3/11/12	CHALLES-LES-EAUX	14 RUE DU MARAIS	1998	141	207 900	1474,47	Libre
20/02/2019	SPF CHAMBERY 1	7304P01 2019P03181	64//H/609/5/6	CHALLES-LES-EAUX	5823 PUITS D ORDET	2012	25	60 000	2400	Libre
26/02/2019	SPF CHAMBERY 1	7304P01 2019P04864	64//H/615//	CHALLES-LES-EAUX	5830 PUITS D ORDET	1990	220	325 000	1477,27	Libre
10/07/2020	SPFE CHAMBERY 2	7304P02 2020P13248	64//D/24//	CHALLES-LES-EAUX	1827 AV DE CHAMBERY		275	250 000	909,09	Libre
23/09/2020	SPFE CHAMBERY 2	7304P02 2020P18577	64//H/609/5/15	CHALLES-LES-EAUX	5823 PUITS D ORDET	2012	28	75 000	2678,57	Libre
15/04/2021	SPFE CHAMBERY 2	7304P02 2021P09324	64//E/ 1118//175/111/96	CHALLES-LES-EAUX	57 AV DOMENGET	2002	33	80 000	2424,24	Libre
07/05/2021	SPFE CHAMBERY 2	7304P02 2021P12049	64//H/609/5/4	CHALLES-LES-EAUX	5823 PUITS D ORDET	2012	21	45 500	2166,67	Libre
09/07/2021	SPFE CHAMBERY 2	7304P02 2021P18505	64//E/847//8	CHALLES-LES-EAUX	1313 PL DE L EUROPE	1989	30	90 300	3010	Libre

Maximum	3 010,00 €
Minimum	909,09 €
Médiane	2 283,34 €
Moyenne	2 067,54 €

Date mutation	Service enregistrement	Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Année construct.	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m² (surf. utile)	Situation locative
30/09/2022	SPFE CHAMBERY 2	7304P02 2022P26454	64//D/228//229	CHALLES-LES-EAUX	1876 AV DE CHAMBERY		321	1 550 000	4828,66	Libre
09/11/2022	SPFE CHAMBERY 2	7304P02 2022P28531	64//E/ 964//59/58/55/54/2/57/1/56/51/61/53/52	CHALLES-LES-EAUX	153 AV DES THERMES	1950	103	172 000	1669,9	Libre

Maximum	4 828,66 €
Minimum	1 669,90 €
Moyenne	3 249,28 €
Médiane	3 249,28 €

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

Les valeurs relevées s'établissent entre un minimum de 909,09 € m² et un maximum de 4 828,66 €m².

Aucun terme privilégié n'a été retenu.

Les bureaux visités en 2022 ont été rénovés par le précédent locataire et sont dans un très bon état d'entretien. Le consultant a répondu le 14/11/2023 à la question du service sur un éventuel changement dans l'état du bien : « aucun changement dans la nature, ni l'état des locaux ». Par conséquent, aucune nouvelle visite n'a été effectuée.

Il s'agit d'une deuxième consultation en 18 mois, le premier projet de vente n'ayant pu aboutir.

Quatre emplacements réservés (marquage au sol) complètent le bien.

Deux entrées permettent d'accéder au bien dont une PMR.

L'emplacement en centre-ville de ce bien tout comme sa desserte aisée sont des facteurs de valeur importants (accès bus-arrêt devant l'immeuble). De nombreuses places de stationnement sont disponibles en proximité (parkings gratuits) facilitant l'accès et le caractère fonctionnel de ces espaces de bureau.

Ces facteurs de valeur permettent de retenir une valeur médiane de 2 283,34 €.

La valeur médiane de l'étude est de 2 283 € m², valeur arrondie à 2 200 €m².

La valeur vénale retenue pour les bureaux (y compris les stationnements) est de 2 200 € HT / m².

Valeur vénale retenue : 2 200 € x 370 ,3 = 814 600 € arrondie à 815 000 € HT.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

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 du bien est arbitrée à 815 000 € .

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 733 500 €, valeur arrondie à 735 000 €.

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 des Finances publiques de la Savoie et par délégation,

Le Responsable de la division missions domaniales,

Signature numérique de Delphine MATHIEU ID

Delphine MATHIEU

Inspectrice Principale des Finances Publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

BAIL COMMERCIAL par M. Eric TOURNIER
au profit de la SARL LA CRÊP'RIT

101627301
GA/SG/

L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX,
LE

A CHAMBERY (Savoie), 60 Promenade Jean Monnet, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé, **Maître Guillaume ASSIER**, Notaire Associé membre de la Société Civile Professionnelle « Guillaume ASSIER, Jean-François BILLARD, Maud LANGLE-LACASSAGNE et Julien BARLET, Notaires », titulaire d'un Office Notarial à CHAMBERY (Savoie), 60 Promenade Jean Monnet ,

A reçu le présent acte contenant BAIL COMMERCIAL à la requête des parties ci-après identifiées :

IDENTIFICATION DES PARTIES

BAILLEUR

Monsieur Eric Fabrice **TOURNIER**, commerçant, demeurant à CHALLES LES EAUX (73190) 145 Chemin des Ruffines.
Né à CHAMBERY (73000) le 7 mai 1969.
Célibataire.
Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.
Ci-après identifié sous le vocable « LE BAILLEUR ».

PRENEUR

La Société dénommée **LA CRÊP'RIT**, Société à Responsabilité Limitée à associé unique au capital de 5000 €, dont le siège est à CHALLES-LES-EAUX (73190), 22 place de la Liberté, identifiée au SIREN sous le numéro 908222979 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CHAMBERY.
Ci-après identifiée sous le vocable « LE PRENEUR ».

PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- Monsieur Eric TOURNIER est présent à l'acte.

- La Société dénommée LA CRÊP'RIT est représentée à l'acte par Madame Alexandra VERDUN, née à CHAMBERY (Savoie) le 03 janvier 1977, demeurant à LA RAVOIRE (73490), 166 rue Emile Zola, agissant en qualité de gérante et unique associée de la société qu'elle peut valablement engager en vertu de l'article L.223-27 du Code de Commerce, et comme le permet l'article 13 des statuts.

DÉCLARATION SUR LA CAPACITÉ

Préalablement au bail, les parties déclarent :

= Que les indications portées aux présentes concernant leur identité sont parfaitement exactes.

= Qu'il n'existe aucune restriction à la capacité de donner à bail du **BAILLEUR,** ainsi qu'à la capacité de s'obliger et d'effectuer des actes civils et commerciaux du **PRENEUR**, par suite de faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaire, cessation des paiements, incapacité quelconque, ainsi qu'il en a été justifié au notaire soussigné.

Le **BAILLEUR** seul :

= Qu'il a la libre disposition des locaux loués.

= Qu'aucune clause de réserve de propriété ne peut être invoquée par les fournisseurs des éléments de matériel, mobilier, agencements ou installation compris dans les locaux loués.

SOLIDARITE

Si plusieurs personnes sont comprises sous une même dénomination bailleur ou preneur, elles agiront solidairement entre elles.

DOCUMENTS RELATIFS À LA CAPACITÉ DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

Concernant Monsieur Eric TOURNIER

Extrait d'acte de naissance.

Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant la société LA CRÊP'RIT

Extrait K bis de la société.

Extrait d'acte de naissance de Madame Alexandra VERDUN.

Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr concernant Madame Alexandra VERDUN.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

L'ensemble de ces pièces est annexé.

BAIL COMMERCIAL

Le BAILLEUR confère un BAIL COMMERCIAL, conformément aux articles L 145-1 et suivants du Code de commerce, au PRENEUR qui accepte, portant sur les locaux dont la désignation suit :

DÉSIGNATION

A CHALLES LES EAUX (SAVOIE) 73190 22 Place de la Liberté,

Dans une maison à usage commercial et d'habitation, comprenant :

a) Dans la partie Est :

- au sous-sol, une cave ;
- au rez-de-chaussée : un local commercial et un dégagement à usage de lavabo et douche,
- au premier étage : un appartement composé d'une cuisine, séjour, deux chambres, couloir et galerie avec WC,
- grenier au-dessus ;

b) Dans la partie Ouest :
- au rez-de-chaussée : un garage et un cellier,
- au premier étage : un petit appartement composé d'une cuisine, une chambre et une galerie extérieure avec WC,
- grenier au-dessus.

Le tout figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
E	369	22 Place de la Liberté	00 ha 01 a 65 ca

Les locaux ci-après :
= Dans la partie EST de ladite maison, un LOCAL COMMERCIAL avec vitrine à usage de magasin,
= Dans la partie OUEST, une réserve et un garage.

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

DUREE

Le bail est conclu pour une durée de **NEUF ANNEES** entières et consécutives qui commenceront **à courir le 1er janvier 2022, pour se terminer le 31 décembre 2030**.

FACULTÉ DE RÉSILIATION TRIENNALE

Le bailleur tient de l'article L 145-4 du Code de commerce la faculté de donner congé par acte extrajudiciaire à l'expiration de chaque période triennale seulement s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21, L 145-23-1, L 145-24, afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage, de transformer à usage principal d'habitation un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

Le preneur bénéficie en toute hypothèse, aux termes de cet article L 145-4, de la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, et ce au moins six mois à l'avance.

En outre, le preneur admis au bénéfice de ses droits à la retraite du régime social auquel il est affilié ou d'une pension d'invalidité attribuée dans le cadre de ce régime social, aura la faculté de donner congé à tout moment du bail, à charge de motiver celui-ci et de l'adresser six mois à l'avance (article L 145-4 quatrième alinéa du Code de commerce).
Cette faculté de résiliation a été étendue à l'associé unique d'E.U.R.L. et au gérant majoritaire depuis au moins deux ans d'une S.A.R.L. titulaire du bail (article L 145-4 cinquième alinéa du Code de commerce).

Le congé peut être donné par le preneur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, à son libre choix.

DROIT AU RENOUVELLEMENT

Le preneur bénéficiera du droit au renouvellement du bail à son expiration de telle sorte que le statut des baux commerciaux soit toujours applicable à cette époque.

Le bailleur devra adresser au preneur plus de six mois avant l'expiration du bail, exclusivement par voie d'Huissier, un congé avec offre de renouvellement.

À défaut de congé, le preneur devra, soit dans les six mois précédant l'expiration du bail, soit à tout moment au cours de sa prolongation, former une demande de renouvellement et ce par voie d'huissier ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

À défaut de congé de la part du bailleur et de demande de renouvellement de la part du preneur dans les délais et formes sus-indiqués, le bail se prolongera pour une durée indéterminée aux mêmes clauses et conditions.

RAPPORTS TECHNIQUES

ENVIRONNEMENT

Le bailleur déclare qu'à sa connaissance le bâtiment dans lequel se trouvent les locaux objets des présentes et son terrain d'assiette n'ont pas été utilisés aux fins d'une activité nuisible pour l'environnement ou réglementée dans ce cadre, et notamment qu'ils n'ont accueilli aucune installation classée autorisée ou simplement déclarée n'ayant pas respecté les dispositions légales et réglementaires, notamment en matière de cessation d'activité et de remise en état du site.

Le preneur devra informer le bailleur de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement, et il devra justifier auprès de lui du respect des règles légales et réglementaires applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement (par abréviation ICPE).

De même, le preneur devra soumettre, si nécessaire, ses équipements aux règles et procédures applicables aux ICPE.

Tout fait du preneur pendant le cours du bail qui serait contraire aux règles des installations classées et à celle des installations de stockage de déchets pourra permettre au bailleur d'user de la clause résolutoire prévue aux présentes, sans attendre que la situation environnementale ne s'aggrave.

Le preneur restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.

En cas de cession de bail, le preneur fera son affaire personnelle du respect de la procédure prévue de changement d'exploitant et la cession du bail ne pourra devenir définitive que dès lors que le cessionnaire aura été pris en compte par l'Administration comme nouvel exploitant.

Le preneur devra, en fin de bail, remettre le bien loué dans l'état dans lequel il l'a reçu, et ne pourra prétendre à indemnisation si l'état de remise est supérieur à celui d'origine.

Le preneur, ayant l'obligation de remettre au bailleur en fin de jouissance le bien loué exempt de substances dangereuses pour l'environnement ainsi que de résidus, le tout résultant de son activité, devra produire les justifications de ces enlèvements (tels que : bordereaux de suite de déchets industriels – factures des sociétés ayant procédé à la suppression, à l'enlèvement et au transport – déclaration de cessation d'activité – arrêté préfectoral de remise en état).

Il supportera toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état des locaux.

Le tout de façon à ce que le bailleur ne soit pas inquiété sur ces sujets.

AMIANTE

Chacune des parties reconnaît que le notaire soussigné l'a pleinement informée des dispositions du Code de la santé publique imposant au propriétaire de locaux tels que ceux loués aux présentes dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997 d'établir un dossier technique amiante contenant un repérage étendu des matériaux et produits contenant de l'amiante dans le cadre de présence de matériaux A et B, il doit être mis à la disposition des occupants ou de l'employeur lorsque les locaux abritent des lieux de travail conformément aux dispositions de l'article R 1334-29-5 du Code de la santé publique.

En outre, dans cette hypothèse, une fiche récapitulative de ce dossier technique doit être communiqué par le bailleur.

Le bailleur déclare ne pas avoir fait établir une mise à jour du dossier technique amiante.

Dans la mesure ou des matériaux et produits des listes A et B révèleraient la présence d'amiante, il manquerait à son obligation de délivrance et serait responsable des conséquences dommageables : résiliation du bail aux torts du bailleur, dédommagement du preneur (indemnisation, prise en compte des pertes d'exploitation).

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons.

Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

= aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,

= améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m3).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

= Zone 1 : zones à potentiel radon faible.

= Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.

= Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

La commune se trouvant en zone 2, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

Une copie de la cartographie est annexée à l'état des risques et pollutions établi par le Cabinet NOTA RISQUES URBA.FR, visé ci-après au paragraphe « ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS ».

Etat des risques et pollutions - Consultation de bases de données environnementales

Un **état des risques et pollutions** établi par le Cabinet NOTA RISQUES URBA.FR, contenant également la consultation des bases de données suivantes :

= La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (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 relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).

= La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.

Cet état des risques complet est annexé.

Absence de sinistres avec indemnisation :

Le **CEDANT** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble 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.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

L'immeuble 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 à risque d'exposition faible.

Une copie de la cartographie est jointe à l'état des risques complet ci-dessus visé.

DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES

PLAN D'EXPOSITION AUX BRUITS

= Les zones A et B sont considérées comme les zones de bruit fort. A l'intérieur de ces zones, seuls sont autorisés les constructions à usage d'habitation et les équipements publics ou collectifs liés à l'activité aéronautique, les logements de fonction et les constructions nécessaires à l'activité agricole.

= La zone C est considérée comme la zone de bruit modéré. A l'intérieur de cette zone, les constructions individuelles sont autorisées à condition d'être situées dans un secteur urbanisé, desservi par des équipements publics et dès lors qu'elles n'accroissent que faiblement la capacité d'accueil de ce secteur.

= Dans les zones A, B et C, la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée et la reconstruction des constructions existantes sont admises à condition qu'elles n'impliquent pas d'accroissement de la capacité d'accueil d'habitants.

= Dans la zone D, toutes les constructions sont autorisées, mais doivent être insonorisées. Les frais d'insonorisation sont à la charge du propriétaire.

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme, ainsi qu'il résulte de **l'état des risques et pollutions** établi par le Cabinet NOTA RISQUES URBA.FR, visé ci-après au paragraphe « ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS ».

OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS

Le bailleur doit supporter le coût de l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur les biens loués.

L'article L 541-1 1 du Code de l'environnement dispose notamment que :

« Est un déchet 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».

L'article L 541-4-1 du même Code exclut 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 terres prennent un statut de déchet dès qu'elles sont extraites du site de leur excavation.

Selon l'article L 541-2 dudit Code, 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.

Le preneur s'oblige à faire de même pour les déchets qu'il pourrait produire ou détenir et ce conformément aux dispositions de l'article L 541-2 du Code de l'environnement.

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, le notaire informe les parties des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement telles que relatés ci-après, dispositions applicables dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

«Sauf dans les cas où trouve à s'appliquer l'article L. 514-20, lorsque les informations rendues publiques en application de l'article L. 125-6 font état d'un risque de pollution des sols affectant un terrain faisant l'objet d'une transaction, 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 du même 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 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.»

DESTINATION DES LIEUX LOUÉS

Les locaux faisant l'objet du bail devront être consacrés par le preneur à l'exploitation de son activité de **« BAR, SNACK-BAR, PETITE RESTAURATION, SALADERIE, CREPERIE, GLACIER, VENTE DE PLATS CUISINES A CONSOMMER SUR PLACE OU A EMPORTER, VENTE D'ALCOOL »** à l'exclusion :

- de la vente d'alcool à emporter et de l'activité d'épicerie, activités strictement interdites ;
- de toute autre activité, même temporairement.

Le preneur pourra adjoindre des activités connexes ou complémentaires dans les conditions prévues par l'article L 145-47 du Code de commerce (déspécialisation restreinte) ou être autorisé à exercer des activités différentes dans les cas prévus par l'article L 145-48 du même Code (déspécialisation plénière).

Toutefois, le premier locataire d'un local compris dans un ensemble constituant une unité commerciale définie par un programme de construction ne peut se prévaloir de cette faculté pendant un délai de neuf ans à compter de la date de son entrée en jouissance.

Il est fait observer que l'activité dont il s'agit ne contrevient ni aux dispositions des articles L 631-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ni à des dispositions réglementaires ou contractuelles pouvant exister.

CHARGES ET CONDITIONS

-ETAT DES LIEUX –

Un état des lieux a été dressé le et ***est annexé***.

- ENTRETIEN - REPARATIONS. –

Le bailleur aura à sa charge les réparations des gros murs et voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières ainsi que celui des murs de soutènement et de clôture.

Toutes les autres réparations, grosses ou menues, seront à la seule charge du preneur, notamment les réfections et remplacements des glaces, vitres, volets ou rideaux de fermeture.

Le preneur devra maintenir en bon état de fraîcheur les peintures intérieures et extérieures.

Le preneur devra aviser sans délai et par écrit le bailleur de toute dégradation ou toute aggravation des désordres de toute nature dans les lieux loués dont celui-ci ne peut avoir directement connaissance et nécessitant des travaux incombant à ce dernier, sauf à ne pouvoir obtenir réparation d'un préjudice constaté en cas de carence de sa part.

Il est précisé qu'aux termes des dispositions des 1° et 2° de l'article R 145-35 du Code de commerce ne peuvent être imputés au locataire :

¤ Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;

¤ Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées au 1°.

Ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées ci-dessus celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

- GARNISSEMENT. –

Le preneur garnira et tiendra constamment garnis les lieux loués d'objets mobiliers, matériel et marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du bail.

- AMÉNAGEMENTS. –

Le preneur aura à sa charge exclusive tous les aménagements et réparations nécessités par l'exercice de son activité.

Dès à présent, le preneur peut effectuer à ses frais les travaux d'installation suivants : aménagement de la cuisine et rafraichissement des peintures.

- MISES AUX NORMES. –

Par dérogation à l'article 1719 alinéa premier du Code civil, le preneur aura la charge exclusive des travaux prescrits par l'autorité administrative, que ces travaux concernent la conformité générale de l'immeuble loué ou les normes de sécurité, d'accueil du public, d'accès des handicapés, d'hygiène, de salubrité spécifiques à son activité.

Ces mises aux normes ne pourront être faites que sous la surveillance et le contrôle d'un architecte dont les honoraires seront à la charge du preneur.

Le preneur devra exécuter ces travaux dès l'entrée en vigueur d'une nouvelle réglementation, sans attendre un contrôle ou injonction, de sorte que le local loué soit toujours conforme aux normes administratives.

En application des dispositions du second alinéa de l'article R 145-35 du Code de commerce, ne peuvent être imputées au locataire les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de mettre en conformité avec la réglementation le local loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations sur les gros murs, voûtes, les poutres et les couvertures entières.

- CHANGEMENT DE DISTRIBUTION. –

Le preneur ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur aucune démolition, aucun percement de murs ou de cloisons, ni aucun changement de distribution.

En cas d'autorisation du bailleur, les travaux devront être effectués sous le contrôle d'un architecte dont les honoraires seront à la charge du preneur.

Il est rappelé au preneur, que dans les locaux loués d'un immeuble en copropriété, les travaux affectant les parties communes de l'immeuble ou son aspect extérieur doivent faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée que le bailleur, à compter de son accord sur les travaux envisagés, devra solliciter dans les meilleurs délais.

- AMELIORATIONS. –

Tous travaux, embellissements, et améliorations faits par le preneur, même avec l'autorisation du bailleur deviendront à la fin de la jouissance, quel qu'en soit le motif, la propriété de ce dernier, sans indemnité, à moins que le bailleur ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, aux frais du preneur.

Les équipements, matériels et installations non fixés à demeure et qui, de ce fait, ne peuvent être considérés comme des immeubles par destination resteront la propriété du preneur et devront être enlevés par lui lors de son départ, à charge de remettre les lieux en l'état.

Il est précisé que cette accession en fin de bail stipulée sans indemnité n'exclut en rien le droit du locataire évincé à demander une indemnité d'éviction à titre indemnitaire, ainsi que les frais entraînés par sa réinstallation dans un nouveau local bénéficiant d'aménagements et d'équipements similaires à celui qu'il a été contraint de quitter.

En outre, la valeur de cet avantage constitue pour le bailleur un complément de loyer imposable au titre de l'année au cours de laquelle le bail expire ou est résilié, ce montant étant égal au surcroît de valeur vénale du bien loué.

- TRAVAUX. –

Sans préjudice de ce qui a pu être indiqué ci-dessus, le preneur subira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, qu'ils soient d'entretien ou même de simple amélioration, que le bailleur estimerait nécessaires, utiles, ou même simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail, dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent.

Il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyers, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si la durée excédait vingt et un jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure.

Le preneur ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression temporaire ou de réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone et le chauffage.

Toutefois, cette clause deviendrait inapplicable dès lors que les travaux empêcheraient purement et simplement la délivrance des lieux loués que l'article 1719 alinéa premier du Code civil impose au bailleur.

Le bailleur précise qu'il n'a pas fait de travaux les trois années précédentes.

Il indique qu'il n'envisage pas dans les trois années suivantes d'effectuer de travaux.

Ces informations doivent être communiquées au locataire preneur dans le délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale.

A la demande du preneur, le bailleur lui communique tout document justifiant le montant de ces travaux.

- JOUISSANCE DES LIEUX. –

Le preneur devra jouir des lieux en se conformant à l'usage et au règlement, s'il existe, de l'immeuble, et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux autres occupants ou aux voisins.

Notamment, il devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs nauséabondes ainsi que l'introduction d'animaux nuisibles ou dangereux.

Il devra se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, et veiller à toutes les règles de l'hygiène et de la salubrité.

Le preneur ne pourra faire entrer ni entreposer les marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient, ni faire aucune décharge ou déballage, même temporaire dans l'entrée de l'immeuble.

Il ne pourra, en outre, faire supporter aux sols une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents.

Il devra, enfin, supporter les travaux exécutés sur la voie publique.

- EXPLOITATION. -

Le preneur devra exploiter son activité en se conformant aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter.

L'autorisation donnée au preneur d'exercer l'activité mentionnée plus haut n'implique de la part du bailleur aucune garantie pour l'obtention des autorisations à cet effet.

Le magasin devra être constamment ouvert sauf fermeture hebdomadaire ou pour congés ou pour permettre l'exécution de travaux.

- ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC – INFORMATION -

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps.

Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation.

Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.).

La règlementation est contenue aux articles R 164-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations, et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu :

Seuil d'accueil de l'ERP	Catégorie
Plus de 1500 personnes de 701 à 1500 personnes de 301 à 700 personnes Moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie)	1ère 2ème 3ème 4ème
Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH) pour chaque type d'établissement. Dans cette catégorie : - le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif, - les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées.	5ème

- ENSEIGNES. –

Le preneur pourra apposer sur la façade du magasin des enseignes en rapport direct avec son activité, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de l'obtention des autorisations nécessaires, à charge pour lui de remettre les lieux en l'état à l'expiration du bail.

L'installation sera effectuée aux frais et aux risques et périls du preneur.

Celui-ci devra veiller à ce que chaque enseigne soit solidement maintenue.

Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner.

Lors de tous travaux de ravalement, le preneur devra déplacer et replacer à ses frais toute enseigne qui aurait pu être installée.

- IMPOTS - CHARGES –

1°) - Le preneur devra acquitter exactement les impôts, contributions et taxes à sa charge personnelle dont le bailleur pourrait être responsable sur le fondement des dispositions fiscales en vigueur.

Il devra justifier de leur paiement, notamment en fin de jouissance et avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

2°) - En sus du loyer, le preneur remboursera au bailleur :

- les impôts et taxes afférents à l'immeuble, en ce compris les impôts fonciers et les taxes additionnelles à la taxe foncière, ainsi que tous impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le preneur bénéficie directement ou indirectement ;
- les taxes municipales afférentes au bien loué, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, les taxes locatives ;
- les fournitures et prestations individuelles ou collectives récupérables sur le locataire.

3°) - Le preneur acquittera directement toutes consommations personnelles pouvant résulter d'abonnements individuels, de manière à ce que le bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

4°) - Le preneur remboursera au bailleur l'intégralité des charges de copropriété pour le cas où le bien loué serait en copropriété ou viendrait à être mis en copropriété, mais à la seule exclusion des travaux compris dans ces charges et relevant de ceux qualifiés de grosses réparations tels que définis ci-dessus comme étant à la charge du bailleur, ainsi que les honoraires liés à la réalisation de ces travaux.

L'état récapitulatif annuel mentionné au premier alinéa de l'article L. 145-40-2, qui inclut la liquidation et la régularisation des comptes de charges, est communiqué au locataire au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

Le bailleur communique au locataire, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

La liste des charges récupérables devant figurer au bail aux termes des dispositions du premier alinéa de l'article L 145-40-2 du Code de commerce, les parties ont expressément déclaré vouloir se référer à celle qui est indiquée au décret numéro 1987-713 du 26 août 1987 pris en application de l'article 18 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et fixant la liste des charges récupérables en matière de bail d'habitation.

Il est précisé en tant que de besoin que si la cotisation foncière des entreprises est due par le bailleur, elle ne peut en toute hypothèse être mise à la charge du preneur (article 145-35 3° du Code de commerce).

- ASSURANCES. –

Le preneur souscrira sous sa seule responsabilité, avec effet au jour de l'entrée en jouissance, les différentes garanties d'assurance indiquées ci-après, et les maintiendra pendant toute la durée du bail.

Il acquittera à ses frais, régulièrement à échéance, les primes de ces assurances augmentées des frais et taxes y afférents, et justifiera de la bonne exécution de cette obligation sans délai sur simple réquisition du bailleur.

Spécialement, le preneur devra adresser au bailleur, dans les quinze jours des présentes, une attestation détaillée des polices d'assurance souscrites.

Dans l'hypothèse où l'activité exercée par le preneur entraînerait, soit pour le bailleur, soit pour les tiers, des surprimes d'assurance, le preneur serait tenu de prendre en charge le montant de la surprime et de garantir le bailleur contre toutes réclamations des tiers.

Le preneur assurera pendant la durée du bail contre l'incendie, l'explosion, la foudre, les ouragans, les tempêtes, le dégât des eaux, le bris de glaces, le vol, le vandalisme, et compte tenu des impératifs de l'activité exercée dans les lieux loués, le matériel, les aménagements, équipements, les marchandises et tous les objets mobiliers les garnissant. Il assurera également le recours des voisins et des tiers et les risques locatifs.

Par ailleurs, le preneur s'engage à souscrire un contrat de responsabilité civile en vue de couvrir tous les dommages causés aux tiers du fait de son exploitation.
Les préjudices matériels devront être garantis pour le montant maximum généralement admis par les compagnies d'assurances.

Le preneur s'engage à respecter toutes les normes de sécurité propres à l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux loués, telles qu'elles résultent tant des textes législatifs et réglementaires en vigueur que de la situation des locaux.

Si, à la suite d'un sinistre, il s'avère une insuffisance d'assurances ou un défaut d'assurance de la part du preneur, celui-ci sera réputé, pour les dommages qu'il aura subis, avoir renoncé à tous recours contre le syndicat des copropriétaires ou les autres occupants de l'immeuble.
De plus, il sera tenu personnellement de la réparation des dommages causés aux tiers du fait des lieux loués.

Les parties conviennent de renoncer réciproquement à tous recours l'une contre l'autre et contre leurs assureurs respectifs.
Elles sont informées que cette renonciation devra être signifiée à leurs assureurs par lettre recommandée avec accusé de réception et figurer dans les contrats d'assurance.

Le preneur, ainsi que son assureur, renoncent aux termes du contrat souscrit dont une copie est annexée, à tous recours contre le bailleur et son assureur. Par réciprocité, le bailleur renonce à tous recours contre le preneur et son assureur.

- **CESSION - SOUS-LOCATION**. –
Le preneur ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte céder son droit au bail ou sous louer en tout ou en partie les locaux loués, sans le consentement préalable et par écrit du bailleur sous peine de nullité des cessions ou sous-locations consenties au mépris de cette clause, et même de résiliation des présentes.

Toutefois, il pourra, sans avoir besoin de ce consentement, consentir une cession du bail à son successeur dans le commerce.

Le preneur demeurera garant solidaire de son cessionnaire pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires, et ce pendant une durée de trois années à compter de la date de la cession ou de la sous-location.

Cependant, en vertu des dispositions de l'article L622-15 du Code de commerce, en cas de cession du bail par le liquidateur ou l'administrateur cette clause est réputée non écrite.

Il en est de même en vertu de celles de l'article L 642-7 du même Code en cas de cession effectuée dans le cadre d'un plan de cession tel que défini par l'article L 642-5.

Toute cession ou sous-location devra être réalisée par acte authentique, auquel le bailleur sera appelé, sauf si la cession était ordonnée dans le cadre d'un plan de cession.

Une copie exécutoire par extrait lui sera remise, sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de cession ou de sous-location.

L'article L145-16-1 du Code de commerce dispose que si la cession du bail commercial est accompagnée d'une clause de garantie du cédant au bénéfice du bailleur, ce dernier doit informer le cédant de tout défaut de paiement du locataire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

- **DESTRUCTION** -

Si les locaux loués venaient à être détruits en totalité par cas fortuit, le bail sera résilié de plein droit et sans indemnité.

En cas de destruction partielle, conformément aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, le preneur pourra demander soit la continuation du bail avec une diminution du loyer soit la résiliation totale du bail, sous réserve des particularités suivantes convenues entre les parties :

¤ Si le preneur subit des troubles sérieux dans son exploitation et si la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est supérieure à quinze (15) jours aux dires de l'architecte du bailleur, les parties pourront résilier le bail sans indemnité de part ni d'autre et ce dans les quinze (15) jours de la notification de l'avis de l'architecte du bailleur.

L'avis de l'architecte devra être adressé par le bailleur au preneur, par lettre recommandée avec avis de réception.

La demande de résiliation devra être notifiée à l'autre partie par acte extrajudiciaire.

Dans l'hypothèse où ni le preneur, ni le bailleur ne demanderaient la résiliation du bail, il serait procédé comme ci-dessous.

¤ Si le preneur ne subit pas de troubles sérieux dans son exploitation et que la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est, aux dires de l'architecte du bailleur, inférieure à quinze (15) jours, le bailleur entreprendra les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit au remboursement de ces travaux par sa compagnie d'assurances.

En raison de la privation de jouissance résultant de la destruction partielle des locaux et des travaux susvisés, le preneur aura droit à une réduction de loyer calculée en fonction de la durée de la privation de jouissance et de la superficie des locaux inutilisables, sous condition que le bailleur recouvre une indemnisation compensatrice de perte de loyer équivalente, de la part de la compagnie d'assurances.

La réduction de loyer ci-dessus sera calculée par l'expert d'assurance.

Le preneur renonce d'ores et déjà à tout recours contre le bailleur, en ce qui concerne tant la privation de jouissance que la réduction éventuelle de loyer, comme il est prévu ci-dessus.

- VISITE DES LIEUX. -

En cours de bail :

Le preneur devra laisser le bailleur visiter les lieux loués ou les faire visiter par toute personne de son choix, chaque année, pour s'assurer de leur état, ainsi qu'à tout moment si des réparations urgentes venaient à s'imposer.

En fin de bail ou en cas de vente :

Il devra également laisser visiter les lieux loués pendant les six derniers mois du bail ou en cas de mise en vente, par toute personne munie de l'autorisation du bailleur ou de son notaire.

Toutefois, ces visites ne pourront avoir lieu qu'un certain nombre de fois par semaine et à heures fixes à déterminer conventionnellement, de façon à ne pas perturber l'exercice de l'activité.

Le preneur supportera l'apposition sur la vitrine par le bailleur de tout écriteau ou affiche annonçant la mise en location ou la mise en vente de l'immeuble.

Pour l'exécution des travaux :

Le preneur devra laisser pénétrer à tout moment tous les entrepreneurs, architectes et ouvriers chargés de l'exécution de tous travaux de réparations et autres.

- RESTITUTION DES LIEUX – REMISE DES CLEFS. -

Le preneur rendra toutes les clefs des locaux le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait.

La remise des clefs, ou leur acceptation par le bailleur, ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répercuter contre le preneur le coût des réparations dont il est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

Le preneur devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, de mobiliers, matériels, agencements, équipements, justifier au bailleur par présentation des acquits du paiement des contributions à sa charge, notamment la taxe locale sur la publicité extérieure et la contribution économique territoriale, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et du paiement de tous les termes de son loyer.

Il devra rendre les locaux en bon état de réparations ou, à défaut, régler au bailleur le coût des travaux nécessaires pour leur remise en état.

Il sera procédé, en la présence du preneur dûment convoqué ou de son représentant, à l'état des lieux au plus tard un mois avant l'expiration du bail.

Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au preneur, et prévoira un état des lieux "complémentaire" dès après le déménagement du preneur à l'effet de constater si des réparations supplémentaires sont nécessaires.

Le preneur devra, dans les huit jours calendaires de la notification des devis établis par un bureau d'études techniques ou des entreprises qualifiées, donner son accord sur ces devis.

S'il ne donne pas son accord dans le délai ci-dessus, les devis seront réputés agréés et le bailleur pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix en réclamant le montant au preneur.

Si le preneur manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager à les faire exécuter sans délai par des entreprises qualifiées sous la surveillance de l'architecte du bailleur dont les honoraires seront supportés par le preneur.

À titre de stipulation de pénalité, et pendant la durée nécessaire à la remise en état des locaux, le preneur s'engage à verser au bailleur, qui accepte, des indemnités journalières égales à la fraction journalière du dernier loyer en cours, charges comprises, par jour de retard, et ce à compter de la date d'expiration du bail.

Si le preneur se maintenait indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de cinquante euros (50,00 eur) par jour de retard.

Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majorée de cinquante pour cent (50%). Son expulsion pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une ordonnance de référé rendue par le président du tribunal judiciaire territorialement compétent.

CLAUSE D'EXCLUSIVITE

Le bailleur s'interdit d'exploiter, directement ou indirectement un commerce similaire à celui du preneur.

Il s'interdit également de louer ou mettre à disposition au profit de qui que ce soit tout ou partie d'un immeuble pour l'exploitation d'un tel commerce.

Cette interdiction s'exerce à compter du jour de l'entrée en jouissance dans un rayon de CINQ (5) kilomètres du lieu d'exploitation du local loué et ce pendant TROIS (3) ans.

En cas de non-respect de cet engagement, le preneur pourra lui demander des dommages-intérêts, sans préjudice du droit qu'il pourrait avoir de faire fermer l'établissement concurrent.

NON RESPONSABILITE DU BAILLEUR

Le bailleur ne garantit pas le preneur et, par conséquent, décline toute responsabilité dans les cas suivants :

= en cas de vol, cambriolage ou autres cas délictueux et généralement en cas de troubles apportés par des tiers par voie de fait,

= en cas d'interruption dans les fournitures, qu'il s'agisse des eaux, du gaz, de l'électricité et de tous autres services provenant soit du fait de l'administration ou de l'entreprise qui en dispose, soit de travaux, accidents, réparations ou mises en conformité,

= en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation de ces services dans les lieux loués, sauf s'il résulte de la vétusté.

TOLERANCES

Toutes tolérances au sujet des conditions de l'acte, qu'elles qu'en auraient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme modification ni suppression de ces conditions.

LICENCE

Le notaire rappelle aux parties les dispositions de l'article L 3331-2 du Code de la santé publique, lequel dispose :

"Les restaurants qui ne sont pas titulaires d'une licence de débit de boissons à consommer sur place doivent, pour vendre des boissons alcooliques, être pourvus de l'une des deux catégories de licence ci-après :

1° La " petite licence restaurant " qui permet de vendre des boissons du troisième groupe pour les consommer sur place, mais seulement à l'occasion des principaux repas et comme accessoires de la nourriture ;

2° La " licence restaurant " proprement dite qui permet de vendre pour consommer sur place toutes les boissons dont la consommation est autorisée, mais seulement à l'occasion des principaux repas et comme accessoires de la nourriture.

Les établissements dont il s'agit ne sont soumis ni aux interdictions mentionnées aux articles L. 3332-1 et L. 3332-2,ni à la réglementation établie en application des articles L. 3335-1,L. 3335-2 et L. 3335-8."

A ce sujet, le nouvel exploitant déclare louer la LICENCE 4ème catégorie délivrée le 12 mai 1993, aux termes d'un bail sous seing privé en date du 23 décembre 2021, dont une copie **est également demeurée annexée**.

Le **PRENEUR** déclare que la condition suspensive prévue audit contrat est actuellement levée, ainsi qu'il résulte de la déclaration d'exploitation faite auprès de la mairie de CHALLES-LES-EAUX en date du --- dont le récépissé **est demeuré annexé**.

LOIS ET RÈGLEMENTS

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties déclarent se soumettre aux lois et règlements applicables en la matière.

En outre, les parties sont averties que les dispositions indiquées aux présentes peuvent être modifiées par toutes dispositions législatives ultérieures qui seraient d'ordre public et applicables aux baux en cours.

LOYER

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **DIX MILLE HUIT CENTS EUROS (10 800,00 EUR)** que le preneur s'oblige à payer au domicile ou siège du bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui, en douze (12) termes égaux de NEUF CENTS EUROS (900,00 EUR) chacun.

Ce loyer correspond à la valeur locative et s'entend hors droits, taxes et charges.

Les parties sont averties que le déplafonnement du loyer s'applique si, notamment à la suite d'une tacite prorogation (absence de renouvellement exprès), le bail est supérieur à douze années (article L 145-34 troisième alinéa du Code de commerce).

Ce loyer sera payable d'avance les premiers de chaque mois et pour la première fois le .

RETARD DE PAIEMENT

Sans préjuger de la faculté pour le bailleur d'invoquer le bénéfice de la clause résolutoire ci-après stipulée en cas de non-paiement à l'échéance d'une somme quelconque due au bailleur par le preneur en vertu du présent bail, le bailleur bénéficiera de plein droit, huit jours après une simple mise en demeure restée infructueuse, d'une majoration forfaitaire de dix pour cent de la somme due et d'un intérêt de retard égal au taux d'intérêt légal en vigueur majoré de cinq points, sans que cette clause autorise pour autant le preneur à différer son obligation.

RÉVISION LÉGALE DU LOYER

La révision légale du loyer est soumise aux dispositions des articles L 145-34 et suivants, du Code de commerce, et R 145-20 du même Code.

Elle prend effet à compter de la date de la demande en révision.

Le loyer sera indexé sur l'indice trimestriel des loyers commerciaux publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

A cet effet, le réajustement, tant à la hausse qu'à la baisse, du loyer s'effectuera, conformément aux dispositions de l'article L 145-38 du Code de commerce, tous les trois ans à la date anniversaire de l'entrée en jouissance, le dernier indice connu à la date de l'indexation étant alors comparé au dernier indice connu lors de la précédente révision.

Il est précisé que le dernier indice connu à ce jour est celui du 3ème trimestre de l'année 2021, soit 119,70.

L'application de cette clause d'indexation se fera dès la publication de l'indice.

La demande de réajustement doit être formée par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans le cas où il est rapporté la preuve d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant elle-même entraîné une variation de plus de 10% de la valeur locative, la variation de loyer qui découle de cette révision ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

Au cas où cet indice cesserait d'être publié, l'indexation sera alors faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice choisi en conformité des dispositions légales applicables.

Si les parties ne pouvaient s'accorder sur le nouvel indice à adopter, un expert judiciaire sera désigné par le Président du Tribunal judiciaire, statuant en matière de référé, et ce à la requête de la partie la plus diligente.

La modification ou la disparition de l'indice de référence n'autorisera pas le preneur à retarder le paiement des loyers qui devront continuer à être réglés à échéance sur la base du dernier indice connu, sauf redressement et règlement de la différence à l'échéance du premier terme suivant la fixation du nouveau loyer.

DÉPÔT DE GARANTIE

A la garantie du paiement régulier des loyers et des charges ci-dessus stipulés et de l'exécution des conditions du bail, le preneur a remis en dehors de la comptabilité de l'office notarial, au bailleur qui le reconnaît et lui en donne quittance, une somme de NEUF CENTS EUROS (900,00 EUR), à titre de dépôt de garantie.

DONT QUITTANCE

Cette somme sera conservée par le bailleur pendant toute la durée du bail jusqu'au règlement entier et définitif de tous les loyers, charges et impôts récupérables, et toutes indemnités de quelque nature qu'elles soient, que le preneur pourrait devoir au bailleur à l'expiration du bail et à sa sortie des locaux.

En cas de transmission du bail ou de l'immeuble et du bail, les parties conviennent expressément que le disposant devra également transmettre le dépôt de garantie au nouveau titulaire afin que ce dernier, en sa qualité de bailleur, profite des droits et supporte les obligations attachées à celui-ci, le nouveau titulaire devant alors se substituer purement et simplement au disposant afin que ce dernier ne soit ni recherché ni inquiété.

Dans le cas de résiliation du bail pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au preneur, ce dépôt de garantie restera acquis au bailleur en place de plein droit à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

En cas de variation de loyer ainsi qu'il a été prévu ci-dessus, la somme versée à titre de dépôt de garantie ne sera pas modifiée.

Dans la mesure où le loyer est stipulé payable d'avance, l'article L 145-40 du Code de commerce dispose que les loyers payés d'avance, sous quelque forme que ce soit, et même à titre de garantie, portent intérêt au profit du locataire au taux pratiqué par la BANQUE DE FRANCE, pour les avances sur titres, pour les sommes excédant celle qui correspond au prix du loyer de plus de deux termes.

Le preneur dispense le bailleur de devoir mettre cette somme sur un compte destiné spécialement et uniquement à ce dépôt.

CLAUSE RÉSOLUTOIRE

En cas de non-exécution, totale ou partielle, ou de non-respect, par le preneur de la clause de destination, du paiement à son échéance de l'un des termes du loyer, des charges et impôts récupérables par le bailleur, des travaux lui incombant, des horaires d'ouverture pouvant être imposés par une réglementation ou un cahier des charges, de son obligation d'assurance, de la sécurité de son personnel et des tiers, le présent bail sera résilié de plein droit un mois après une sommation d'exécuter ou un commandement de payer délivré par acte extra-judiciaire au preneur ou à son représentant légal (et à l'administrateur judiciaire également s'il en existe un à ce moment-là) de régulariser sa situation.

À peine de nullité, ce commandement doit mentionner la déclaration par le bailleur d'user du bénéfice de la présente clause ainsi que le délai d'un mois imparti au preneur pour régulariser la situation.

Si le preneur refusait d'évacuer les lieux, après résiliation, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le président du tribunal judiciaire compétent, exécutoire par provision, nonobstant appel.

De plus, il encourrait une astreinte de cinquante euros (50,00 eur) par jour de retard.

Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de cinquante pour cent (50%).

En cas de résiliation suite à un des cas cités ci-dessus, à quelque moment que ce soit pendant la durée du bail ou de ses renouvellement, la somme due ou payée à titre de garantie par le preneur restera en totalité acquise au bailleur à titre d'indemnité, et sans exclure tous autres dommages et intérêts s'il y a lieu, nonobstant le paiement dû.

Il en sera de même un mois après le non-respect d'une échéance, ou également en cas de résiliation judiciaire pendant la période du bail ou en cours de ses renouvellements, ou en cas de non-respect d'une des clauses du bail.

Sauf en cas de résiliation amiable (possibilité de versement d'une indemnité), il ne sera jamais dû d'indemnité par le bailleur.

En outre, et sans qu'il soit dérogé à la présente clause résolutoire, le preneur s'engage formellement, en cas de non-paiement des loyers, des charges et des prestations, à régler tous les frais et honoraires engagés par le bailleur dans le cadre de toute procédure en recouvrement que celui-ci serait obligé d'intenter.

Toute offre de paiement intervenant après la mise en œuvre de la clause résolutoire ne pourra faire obstacle à la résiliation du bail.

Conformément au deuxième alinéa de l'article L 145-41 du Code de commerce, tant que la résiliation ne sera pas constatée ou prononcée par une décision de justice ayant acquis l'autorité de la chose jugée, le juge pourra, en accordant des délais dans la limite de deux ans, suspendre la résiliation et les effets de la présente clause.

En outre, le bailleur pourra demander la résiliation judiciaire ou faire constater la résiliation de plein droit du bail :

= pour des causes antérieures soit au jugement de liquidation judiciaire, soit au jugement d'ouverture d'une procédure de sauvegarde ou de redressement judiciaire qui aurait précédé la liquidation judiciaire ;

= pour défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement de liquidation.

Étant néanmoins précisé que l'action en résolution d'un contrat pour non-paiement à l'échéance convenue est une action fondée sur le défaut de paiement.

Cette action tombe sous le coup de la suspension des poursuites individuelles contre le débiteur en procédure collective.

Les dispositions des articles L 622-14 2° et R 641-21 du Code de commerce, complétées par l'article R 622-13 dudit Code prévoient que je juge-commissaire constate, à la demande de tout intéressé, la résiliation de plein droit des baux des immeubles affectés à l'activité du fonds pour défaut de paiement des loyers et charges postérieurs au jugement d'ouverture de la procédure collective, cette demande s'effectuant par simple requête déposée au greffe du tribunal.

Toutefois le bailleur ne peut mettre cette procédure en œuvre qu'au terme d'un délai de trois mois à compter du jugement, et ce, sauf en cas de liquidation judiciaire, un mois après avoir délivré au préalable un commandement de payer.

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail pour le preneur constitueront pour tous les ayants cause et ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible.

Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code civil deviendraient nécessaires, le coût en serait payé par ceux à qui elles seraient faites.

CONTRIBUTION SUR LES REVENUS LOCATIFS

La contribution sur les revenus locatifs est applicable aux revenus nets perçus tirés de la location de locaux situés dans des immeubles achevés depuis quinze ans au moins.

La contribution sur les revenus locatifs est due par les personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés et les sociétés de personnes dont un membre au moins est soumis à l'impôt sur les sociétés.

Elle est due sur les loyers tirés de la location de locaux situés dans des immeubles achevés depuis quinze ans au moins au premier janvier de l'année d'imposition.

Elle est supportée pour moitié par le bailleur et pour moitié par le preneur.

Le preneur remboursera au bailleur, si elle est due, la totalité de la contribution sur les revenus locatifs.

CAUTIONNEMENT

Pour garantir au bailleur ou à toute personne qui se substituerait à lui le paiement régulier et exact des loyers ci-dessus stipulés ainsi que l'exécution des présentes, et à la demande de ce dernier, à l'instant intervient :

Madame Alexandra **VERDUN**, sans emploi, demeurant à LA RAVOIRE (73490) 166 rue Emile Zola.

Née à CHAMBERY (73000) le 3 janvier 1977.

Divorcée de Monsieur Tristan **CHEMINAL** suivant jugement rendu par le Tribunal de grande instance de CHAMBERY (73000) le 25 septembre 2009, et non remariée.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

ICI PRESENTE, ci-après identifiée sous la dénomination « LA CAUTION »

Laquelle déclare :

= avoir connaissance des présentes par la lecture effectuée par le notaire soussigné, et avoir parfaite conscience de la portée de son engagement au moyen des explications fournies ;

= se rendre et constituer caution solidaire du preneur envers le bailleur ou toute personne qui se substituerait à lui pour l'exécution de chacune des conditions du bail ;

= renoncer à se prévaloir des bénéfices de discussion et de division ;

= savoir qu'au cas de sa disparition avant l'extinction de l'obligation cautionnée, ses ayants droit seront tenus solidairement et indivisiblement entre eux de son engagement.

Le cautionnement porte sur le paiement des loyers, charges, accessoires, intérêts, dommages-intérêts, indemnités dues au titre de stipulation de pénalité, indemnité d'occupation, et sur toutes les sommes dues en cas de condamnation judiciaire : dommages-intérêts, indemnités d'occupation, ainsi que sur la garantie de bonne exécution des différentes clauses et conditions du bail, notamment en matière de réparations.

En outre, la caution s'engage à garantir les engagements du preneur résultant de la solidarité en cas de cession du bail.

Cet engagement vaut pour la durée des présentes, soit neuf (9) ans.

Le bailleur s'engage à remettre sans frais à la caution une copie des présentes.

Il atteste ne recourir à aucune autre garantie de paiement et savoir qu'il ne pourra plus, du fait de ce cautionnement, recourir à une garantie de paiement supplémentaire.

En cas de placement du preneur sous un plan de sauvegarde, l'article L 622-28 du Code de commerce permet à la caution personne physique de bénéficier de la suspension des poursuites pendant toute la période d'observation.

DROIT LEGAL DE PREFERENCE DU PRENEUR

Le preneur bénéficie d'un droit de préférence en cas de vente du local, droit de préférence régi par les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce qui en définit les modalités ainsi que les exceptions.

Il est précisé en tant que de besoin que le caractère personnel du droit de préférence exclut toute substitution.

DROIT LEGAL DE PRIORITE DU BAILLEUR

Le bailleur bénéficie d'un droit de priorité en cas de cession du bail, droit de priorité régi par les dispositions de l'article L 145-51 du Code de commerce qui en définit les modalités.

Ce droit de priorité n'est possible que si le preneur veut céder son bail alors qu'il a demandé à bénéficier de ses droits à la retraite ou a été admis au bénéfice d'une pension d'invalidité attribuée par le régime d'assurance invalidité-décès des professions artisanales ou des professions industrielles et commerciales.

DÉCLARATIONS

Le bailleur déclare ce qui suit :

= Il n'est pas susceptible actuellement ou ultérieurement d'être l'objet de poursuites ou de mesures pouvant entraîner l'expropriation totale ou partielle de ses biens.

= Il n'a jamais été et n'est pas actuellement en état de faillite, liquidation judiciaire, règlement judiciaire ou procédure de sauvegarde.

= Il n'est pas en état de cessation de paiement.

Il déclare en outre qu'il n'existe aucun droit concédé par lui à un tiers, aucune restriction d'ordre légal et plus généralement aucun empêchement quelconque de nature à faire obstacle aux présentes.

Le preneur atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il prend aux termes des présentes.

Il déclare notamment :

¤ qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de cessation de paiements, sous une procédure de sauvegarde, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement, suspension provisoire des poursuites ou procédures similaires ;

¤ et qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale.

Il est en outre précisé que la destination permise par le bail n'entre pas dans le cadre des dispositions de l'article L 631-7 du Code de la construction et de l'habitation et n'est pas prohibée par un quelconque règlement.

IMMATRICULATION

Le notaire soussigné a informé le preneur de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au registre du commerce et des sociétés, et si nécessaire au répertoire des métiers, ainsi que des conséquences du défaut d'immatriculation telles que le risque de se voir refuser le bénéfice du statut des baux commerciaux, le droit au renouvellement du bail et le droit à l'indemnité d'éviction.

Si le preneur est déjà immatriculé, il y aura lieu de déposer un dossier de modification de l'immatriculation.

L'immatriculation doit être effectuée au titre de celle effectivement permise et exercée dans les lieux loués.

En cas de pluralité de preneurs dont l'un seul est exploitant, l'exploitant du fonds bénéficie du statut des baux commerciaux même en l'absence d'immatriculation de ses copreneurs non exploitants.

En cas de pluralité de preneurs exploitants, l'immatriculation s'impose à chacun d'eux.

Pour des époux communs en biens et lorsque le fonds n'est effectivement exploité que par l'un d'entre eux, lui seul est tenu de s'immatriculer. Lorsque le fonds est exploité par les deux époux, chacun d'eux doit être immatriculé.

En cas de décès du preneur personne physique, ses ayants droit, bien que n'exploitant pas le fonds, peuvent demander le maintien de l'immatriculation de leur ayant cause pour les besoins de sa succession.

En cas de dissolution du preneur personne morale, un dossier de radiation doit être déposé dans le mois de la clôture de la liquidation.

PRESCRIPTION

Par application des dispositions de l'article L 145-60 du Code de commerce, les parties sont informées que la prescription des actions pouvant être exercées en vertu des dispositions relatives au bail commercial est de deux ans.

Le délai de prescription court du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits permettant de l'exercer.

L'action en résiliation d'un bail commercial pour inobservation de ses clauses, l'action en paiement des loyers, la demande du bailleur en exécution d'un congé ayant pour objet l'expulsion de l'occupant, ne sont pas soumises à la prescription biennale.

COPIE EXÉCUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au bailleur.

FRAIS HONORAIRES

Tous les frais, droits et honoraires du bail et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au bailleur, seront supportés par le preneur qui s'y oblige.

Chacune des parties, devra néanmoins rembourser à l'autre les frais des actes extra-judiciaires et les frais de justice motivés par des infractions aux présentes dont elle serait la cause.

Etant ici précisé que les parties, d'un commun accord avec le Notaire rédacteur ont fixé le montant des honoraires de rédaction des présentes à la somme MILLE DEUX CENTS EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (1.200,00 EUR TTC) ; lesdits frais incombant au PRENEUR.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile savoir :

- Le bailleur à son adresse indiquée en tête des présentes.
- Le preneur en son siège social.

USAGE DE LA LETTRE RECOMMANDEE

Aux termes des dispositions de l'article R 145-38 du Code du commerce, lorsqu'une partie a recours à la lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans la mesure où les textes le permettent, la date de notification à l'égard de celle qui y procède est celle de l'expédition de sa lettre et, à l'égard de celle à qui elle est faite, la date de première présentation de la lettre.

Lorsque la lettre n'a pas pu être présentée à son destinataire, la démarche doit être renouvelée par acte extrajudiciaire.

CONVENTION D'ARBITRAGE

Le notaire soussigné informe les parties des dispositions de l'article 2059 du Code civil aux termes desquelles *« Toutes personnes peuvent compromettre sur les droits dont elles ont la libre disposition »,* et de celles de l'article 2061 du même Code aux termes desquelles : *« La clause compromissoire doit avoir été acceptée par la partie à laquelle on l'oppose, à moins que celle-ci n'ait succédé aux droits et obligations de la partie qui l'a initialement acceptée. Lorsque l'une des parties n'a pas contracté dans le cadre de son activité professionnelle, la clause ne peut lui être opposée. »*

Les parties déclarent se soumettre à la présente convention d'arbitrage.
Elles ne pourront s'en délier que d'un commun accord.

A l'occasion d'un différend qui pourrait intervenir entre elles, les parties désigneront chacune un arbitre, lesquels désigneront eux-mêmes un troisième arbitre pour ainsi constituer une juridiction arbitrale.

En cas d'empêchement à cette désignation par le ou les parties ou les arbitres, quel qu'en soit la cause, ce sera le président du Tribunal de commerce qui effectuera cette désignation.

En cas de décès ou d'empêchement d'un arbitre, toute instance en cours sera suspendue en attendant la désignation d'un nouvel arbitre par le président du Tribunal de commerce.

La juridiction arbitrale pourra prendre à l'égard des parties à l'arbitrage des mesures provisoires ou conservatoires dès la remise du dossier au titre d'un référé arbitral, à l'exception des saisies conservatoires et sûretés judiciaires.

Chacune des parties supportera la rémunération de son arbitre et la moitié de celle du troisième arbitre, qu'ils soient choisis par elles ou par le président du Tribunal.

Les parties, du fait de leur soumission à la présente convention, renoncent à toute action, initiale ou reconventionnelle, devant les tribunaux de droit commun relativement au présent contrat, ainsi qu'à former appel de la sentence arbitrale.

La sentence arbitrale, une fois rendue, pourra faire l'objet, si nécessaire, d'une exécution forcée.

Il est indiqué que l'arbitrage ne pourra porter sur un différend relatif à l'inexécution d'une disposition d'ordre public.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les stipulations de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi.

Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles, le preneur n'étant pas un partenaire commercial du bailleur pouvant impliquer une soumission de l'un vis-à-vis de l'autre, en ce sens qu'ils n'ont pas de relations commerciales suivies dans des activités de production, de distribution ou de services.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

L'article 1112-1 du Code civil impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix.

L'ensemble des informations dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.

Les parties reconnaissent être informées qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de leur responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat si le consentement du cocontractant a été vicié.

Chacune des parties déclare avoir rempli ce devoir d'information préalable.

Elles 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 des parties.

Par suite, elles ne pourront pas solliciter judiciairement la renégociation des présentes s'il survient un évènement imprévisible rendant l'exécution excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles.

Toutefois cette renonciation n'aura d'effet que pour les évènements qui n'auront pas été prévus aux termes des présentes.

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat, et qui rend l'exécution du contrat excessivement onéreuse.

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."

LOI NOUVELLE ET ORDRE PUBLIC

Les parties sont averties que les dispositions d'ordre public d'une loi nouvelle s'appliquent aux contrats en cours au moment de sa promulgation, sauf si la loi en dispose autrement.

Les dispositions d'ordre public sont celles auxquelles les parties ne peuvent déroger.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES 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 disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission 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 intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils 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. Ils 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 intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si ces 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.

CERTIFICATION D'IDENTITÉ

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.

FORMALISME LIÉ 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.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête 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 en concours a apposé sa 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.

I- MATERIEL D'EXPLOITATION

SOUS RESERVE QUE LE MATERIEL SOIT BIEN PRESENT SUR PLACE.

Matériel de terrasse comprenant :
46 fauteuils en plastique
22 tables pliantes
4 parasols siglés Coca cola

CAVE
10 chaises en bois
5 chaises

Escabeau

ARRIERE-GARAGE
Chaise en bois
3 étagères métalliques 5 niveaux

Armoire réfrigérée positive 1 porte MARECOS de 2022

Armoire réfrigérée négative 1 porte MARECOS de 2022

Petit lot d'ustensiles
Batteur
Coupe-frites

Machine à hot dog SOFRACA
Machine à granita NATTFOOD
Petit lot de vaisselle
Plastifieuse

CUISINE
Plonge 1 bac avec douchette et col de cygne en inox
Lave-vaisselle ELFRAMO D45 DGT

Meuble bas 2 portes coulissantes avec tablette à trou à déchets en inox

2 étagères murales TOURNUS

2 crêpières KRAMPOUZ
Table 1 plateau en inox TECNOX
Bain-marie HENDI

Tour réfrigérée 4 portes OSCAR ZARZOSN avec tablette en inox

Four micro-ondes SAMSUNG

Petit robot BLUESKY
Batteur SILVERCREST
Plaque à induction
Balance

2 bacs à farine
Environ 15 bacs gastronomiques
Lot de vaisselle
Casserolerie

TERRASSE
Store banne électrique avec système lumineux

BAR
Tour réfrigérée positive 4 portes GAMKO E3/222MUB4
Système de caisse enregistreuse comprenant :
Ecran
Imprimante à tickets WIDE
Tiroir

Machine à glaçons HOSHIZAKI
Lave-verres ELFRAMO BD 45 DGT
Plonge bar 1 bac en inox
Petit ventilateur de table

Système de vidéosurveillance comprenant (à relier sur téléphone) :
Enregistreur ALHUA
2 caméras ALHUA

Agencement de bar en rondins de bois
Meuble bas 4 portes coulissantes
Sellette tronc
Lot de décorations de plantes en plastique

Lot de vaisselle et verrerie

5 tabourets
9 tables 2 personnes
19 chaises en bois

TOILETTES
Suspension végétale
Miroir ovale

VILLE DE CHALLES-LES-EAUX

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE

« CENTRE VILLE »

CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE DROITS à CONSTRUIRE

(Projet ROSSI)

SITUE DANS LA ZONE UCv du PLUi

EN VUE DE LA REALISATION

D'UN PROGET DE RENOVATION

SURFACE SUPPLEMENTAIRE PLANCHER AUTORISEE :

170 M²

MAITRE D'OUVRAGE AMENAGEUR : VILLE DE CHALLES-LES-EAUX

Adresse : Avenue Charles PILLET
73190 Challes-les-Eaux

Tél: 04 79 72 80 91

PREAMBULE

ARTICLE 1. DISPOSITIONS GENERALES p.3
ARTICLE 2. DIVISION DES TERRAINS p.4

TITRE I

ARTICLE 3. OBJET DE LA CESSION p.5
ARTICLE 4. DELAIS D'EXECUTION p.5
ARTICLE 5. PROLONGATION DES DELAIS p.5
ARTICLE 6. SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR p.6
ARTICLE 7. VENTE, MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES p.6
ARTICLE 8. NULLITE p.7

TITRE II

CHAPITRE I. TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES A LA VOIRIE OU ESPACES LIBRES

ARTICLE 9. OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR p.8
ARTICLE 10. VOIES ET ESPACES COMMUNS p.8

CHAPITRE II. TERRAINS CEDES

ARTICLE 11. ARCHITECTURE ET URBANISME p.9
ARTICLE 12. BORNAGE - CLOTURES p.9
ARTICLE 13. DESSERTE DES TERRAINS CEDES p.9
ARTICLE 14. SANCTIONS A L'EGARD DES TIERS p.10
ARTICLE 15. BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS p.10
ARTICLE 15 Bis. GAZ p.10
ARTICLE15 Ter. E.D.F. p.10
ARTICLE 16. ETABLISSEMENT DES PROJETS - COORDINATION p.11
ARTICLE 17. EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRISES DU CONSTRUCTEUR p.11
ARTICLE 17 Bis. EQUIPEMENTS PUBLICS p.12

TITRE III - REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL

ARTICLE 18. ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES p.13
ARTICLE 19. SERVITUDES p.13
ARTICLE 20. TENUE GENERALE p.13
ARTICLE 21. ASSOCIATION SYNDICALE p.13
ARTICLE 22. ASSURANCE p.14
ARTICLE 23. MODIFICATIONS p.14
ARTICLE 24. LITIGES-SUBROGATION p.14

TITRE IV - DISPOSITIONS PARTICULIERES

ARTICLE 25. GENERALITES p.15
ARTICLE 26. HYGIENE ET SECURITE DE CHANTIER p.15
ARTICLE 27. DEROULEMENT DU CHANTIER p.15

Préambule

ARTICLE 1. DISPOSITIONS GENERALES

1.1. Aux termes d'une délibération en date du 09/07/2010 le Conseil Municipal de CHALLES-LES-EAUX a approuvé le dossier de création de la ZAC « Centre Ville » qui prévoit que l'équipement et l'aménagement de la zone seront réalisés en régie directe. En application de cette décision, la ville de Challes-les-Eaux est aménageur de la ZAC.
La ville a établi le présent cahier des charges de cession de terrain situé à l'intérieur de ladite ZAC, lequel est conforme à l'article R.311-19 du Code de l'Urbanisme.

1.2. Le présent cahier des charges est divisé en 4 parties :
- Le **Titre I** comprend les dispositions précisant les conditions dans lesquelles est consentie la cession ainsi que le programme des constructions à réaliser.
- Les **Titre II et IV** définissent les droits et obligations de l'aménageur et du constructeur ou utilisateurs pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées au constructeur.
- Le **Titre III** fixe les règles et servitudes de droit privé imposées au cessionnaire, à leurs héritiers ou ayants cause à quelque titre que ce soit ainsi qu'aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au présent cahier des charges par voie de convention avec l'aménageur. Il détermine notamment les conditions de la gestion des ouvrages collectifs.

1.3. Les deux premiers titres constituent des dispositions purement bilatérales entre la l'aménageur et chaque contractant. Elles ne comportent aucune stipulation pour autrui et ne pourront en conséquence, ni être opposées aux autres contractants ou à des tiers en général, ni être invoquées par ceux ci à l'encontre des contractants, conformément aux dispositions de l'article 1165 du Code Civil.
- Le Titre III s'impose à tous les propriétaires et plus généralement à tous les utilisateurs de terrains ou de constructions ainsi qu'à leurs héritiers ou ayant cause à quelque titre que ce soit et ce, sans limitation de durée. Il s'impose également aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au cahier des charges par voie de convention avec l'aménageur. Chacun de ces assujettis aura le droit de se prévaloir des dispositions de ce troisième titre à l'encontre des autres assujettis.

1.4. La Ville de Challes Les Eaux, pour l'aménagement de la zone, exerce les droits et obligations de l'aménageur résultant du présent cahier des charges sans que le constructeur ait le droit de s'y opposer.

1.5. Les prescriptions du présent cahier des charges seront insérées intégralement par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété ou locatif des terrains ou des constructions, qu'il s'agisse soit d'une première cession ou location, soit de cessions ou de locations successives.

1.6. Par ailleurs, le présent cahier des charges établi par la commune de Challes les Eaux est déposé au rang des minutes de Me ETEOCLE Richard notaire à Challes-les-Eaux qui procédera aux formalités de la publicité foncière.

1.7. Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :
- d'une part, on désignera sous le vocable de "constructeur" tout assujetti au présent C.C.C.T. qu'il soit propriétaire, acquéreur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur, locataire, concessionnaire d'usage, etc.

- d'autre part, on désignera sous le vocable général " acte de cession " tout acte transférant la propriété d'un terrain ou immeuble situé dans le périmètre d'application du présent C.C.C.T. que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation etc. et par "location " ou "bail" tout acte conférant la jouissance temporaire de l'un desdits biens, que ce soit un bail à construction, une concession immobilière, un bail emphytéotique, etc.

Cela exposé, l'aménageur entend diviser les terrains de la ZAC « Centre Ville » dans les conditions prévues ci-dessous.

ARTICLE 2 - DIVISION DES TERRAINS

Les terrains de la Z.A.C. feront l'objet d'une division entre, d'une part, les terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces libres publics, et d'autre part, ceux destinés à être cédés aux constructeurs publics ou privés, désignés ci-après par le terme "constructeur".

Cette division ne sera pas soumise aux formalités de lotissement en vertu des dispositions de l'article R. 315-2 du Code de l'urbanisme.

TITRE I

ARTICLE 3. OBJET DE LA CESSION

La cession de droits à construire est consentie en vue du projet de rénovation d'un bâtiment existant. Ce programme devra être réalisé conformément aux dispositions du PLUi et à celles du titre II ci-après. La surface Plancher (S.P.) des locaux que le constructeur est autorisé à construire est précisée cet acte.

La présente cession de droits à construire concerne un ensemble foncier cadastré E n° 1101 d'une superficie de 522 m² sur la commune de Challes-les-Eaux
La cession concerne un droit à bâtir maximal de 170 M² en accession libre.

ARTICLE 4. DELAIS D'EXECUTION

Le constructeur s'engage à :

1°) Commencer sans délai les études de la totalité des bâtiments et aménagements autorisés par le PLUi et correspondant aux droits à construire qui lui sont alloués par cet acte.

2°) Présenter à la Commune son projet au stade A.P.S. (avant projet sommaire)

3°) Déposer sa demande de permis de construire dans un délai de 2 mois à dater de la promesse synallagmatique de vente.

4°) Entreprendre les travaux de construction dans un délai de 4 mois à compter de la délivrance du permis de construire purgé de tous recours

56°) Avoir réalisé les constructions dans un délai de 24 mois à compter de la délivrance du permis de construire PURGE de tous recours. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte du constructeur.

Des délais différents pourront être stipulés dans l'acte de cession. Des dérogations pourront être accordées dans des cas exceptionnels et justifiés.

ARTICLE 5. PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

Les délais seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le constructeur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge du constructeur.
Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant de cas de force majeur.
Toutefois, seront considérés, pour l'application du présent article, comme constituant des cas de force majeur, les retards non imputables au constructeur, dans l'octroi des prêts aidés par l'Etat en matière de logement. Mais, dans ce cas, le constructeur ne sera pas dispensé au

paiement des intérêts de retard sur la partie du prix de cession qu'il n'aura pas réglé aux échéances fixes.

ARTICLE 6. SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge du constructeur par le présent cahier des charges, l'aménageur pourra, selon la nature de l'infraction commise, obtenir les dommages et intérêts suivants :

Dommages et intérêts (cas particuliers)
Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 4, l'aménageur mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 10 jours en ce qui concerne les délais des § 3°et 4° ou dans un délai de 2 mois en ce qui concerne celui du § 5°.

Si, passé ce délai, le constructeur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, l'aménageur pourra résoudre la vente dans les conditions fixées ci-après à moins qu'il ne préfère recevoir une indemnité dont le montant est fixé à 1/1000 du prix de cession hors taxes par jour de retard avec maximum de 10/100 (10 %).

Lorsque le montant de l'indemnité due pour le retard aura atteint 10 %, l'aménageur pourra en outre prononcer la résolution du contrat dans les conditions prévues ci-après.

ARTICLE 7. VENTE, LOCATION, MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES

Les terrains ou les baux ne pourront être cédés par le constructeur qu'après réalisation des constructions prévues au programme visé à l'article 3 ci-dessus.

Toutefois, le constructeur pourra procéder à la cession globale des terrains ou, si une partie des constructions a déjà été effectuée, à la vente globale de la partie des terrains non utilisés, à charge pour le bénéficiaire de la cession de réaliser ou d'achever les travaux de construction. Avant toute cession, le constructeur devra aviser l'aménageur au moins quatre mois à l'avance de ses intentions.

L'aménageur, jusqu'à l'expiration de ce délai, pourra exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par elle.

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu à une réduction de 10 %. En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par l'aménageur, de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, L'aménageur pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions.

Le constructeur est cependant autorisé à céder le terrain à un organisme de crédit-bail, à la condition expresse que celui-ci consente le crédit-bail au profit du constructeur lui-même.

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables en cas de mise en copropriété des locaux dans les termes de la loi du 10 juillet 1965, ni en cas de vente d'immeuble à construire.

En cas de cessions successives, les acquéreurs successifs seront tenus par les dispositions du présent article.
Tout morcellement ultérieur sera soumis à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 8. NULLITE

Les actes de vente, de partage, de location ou de concession d'usage qui seraient consentis par le constructeur ou ses ayants cause en méconnaissance des interdictions, restrictions ou obligations stipulées dans le titre 1° du présent Cahier des Charges seraient nuls et de nul effet conformément aux dispositions de l'article L 21-3 du Code de l'Expropriation. Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de 5 ans à compter de l'acte par l'aménageur ou à défaut par le Préfet du Département, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

TITRE II

CHAPITRE I. TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES A LA VOIRIE OU AUX ESPACES LIBRES

ARTICLE 9. OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR

La Ville, en tant qu'aménageur, exécute les travaux d'aménagement à l'intérieur du périmètre de la ZAC, conformément au PLUi et au dossier de réalisation de la ZAC.

L'exécution de ces prestations sera réalisée dans le respect du calendrier prévisionnel de livraison du programme de construction, arrêté d'un commun accord entre le constructeur et l'aménageur.

ARTICLE 10. VOIES, PLACES ET ESPACES PUBLICS

10.1. - Utilisation

Jusqu'à la fin du chantier, la Ville pourra interdire momentanément aux constructeurs, la circulation et le stationnement sur tout ou partie des voies et places qu'elle aura réalisées.
Dés leur intégration au domaine public, la police y sera assurée par le Maire conformément à la loi.

10.2. - Entretien

L'entretien et la remise en état des voies, cheminements piétonniers, accès-chantier et réseaux divers utilisés pendant la durée du chantier, depuis la mise à disposition aux constructeurs de la Z.A.C. jusqu'à l'intervention des entreprises VRD pour la réalisation des travaux de finition seront à la charge des constructeurs concernés.
Dès la fin des chantiers des constructions, après les remises en état éventuelles, la Ville assurera l'entretien des voies et espaces publics intégrés au domaine public.

CHAPITRE II. TERRAINS CEDES OU LOUES OU DONNES A BAIL

ARTICLE 11. ARCHITECTURE ET URBANISME

11.1. - PLUi

Le constructeur s'engage à respecter les dispositions du PLUi dans l'ensemble de ses documents constitutifs (règlements, servitudes, plan...etc.) et toutes modifications qui seraient apportées.

11.2. - Dispositions architecturales

Le constructeur devra respecter le cahier des charges des prescriptions architecturales afin de faciliter l'instruction des demandes de construire et de veiller à leur meilleure intégration

- **Préambule** :

En application de l'article R 431-23a du Code de l'Urbanisme,
Les règles applicables auxquelles il convient de se référer sont celles de la zone UCv du PLUi tel que approuvées le 18/12/2019 , modifiées le 17/12/2020 ; 30/09/2021 et 10/11/2022 par délibération du conseil communautaire de Grand Chambéry .

- **Aspects extérieurs des constructions** :

- Adaptation pratique au terrain : les constructions doivent s'adapter de manière à assurer des accès au niveau des voiries publiques
- Toiture : les toitures terrasses non accessibles seront végétalisées
- Façades : le choix des matériaux devra prendre en compte leur durabilité et facilité d'entretien
- Espaces libres de construction : en dehors des circulations et stationnements, ces espaces devront être engazonnés ou plantés

ARTICLE 12. BORNAGE-CLOTURES

12.1. - Les frais de bornage seront à la charge du constructeur qui désignera un géomètre agréé afin de dresser contradictoirement, acte de cette opération.
La réalisation des clôtures (clôture de chantier ou clôture définitive du tènement) ainsi que leur coût ne sont en aucun cas à charge de l'aménageur.

12.2. - Les limites du terrain cédé seront définies dans l'acte de cession.
Tout acquéreur d'une parcelle bénéficiant d'une clôture déjà existante à l'obligation de procéder à ses frais à la réparation des dégradations éventuelles qu'il aura occasionnées.

ARTICLE 13. DESSERTE DES TERRAINS CEDES

La limite des prestations dues par l'aménageur et la définition des obligations du constructeur au titre des divers réseaux de desserte des terrains sont les suivantes :

ARTICLE 14. SANCTIONS A L'EGARD DE L'AMENAGEUR

En cas d'inexécution par la Ville des travaux qui lui incombent en tant qu'aménageur, suivant le titre II, Chapitre I, dans les délais prévus, et sauf dispositions particulières de l'acte de cession, le constructeur sera en droit, après mise en demeure restée sans effet dans un délai d'un mois, de réclamer à la Ville une indemnité de dommages et intérêts pour le préjudice direct, matériel et certain qui aurait pu lui être causé du fait de la défaillance de l'aménageur.

ARTICLE 15. BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS

Le constructeur devra suivant le calendrier des travaux conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire se brancher sur les canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, égouts, etc...
Il aura le droit d'ouvrir des tranchées pour l'exécution de ces branchements. Dés lors que ces tranchées sont prévues hors emprise du terrain cédé, le constructeur est tenu, avant d'exécuter les travaux, d'en informer l'aménageur et obtenir son accord préalable.
Ceux-ci ainsi que les installations intérieures correspondantes devront respecter les lois et règlements qui leur sont applicables et que le constructeur est réputé connaître.
Il fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les services publics et concessionnaires.
Après remise des ouvrages, ceux-ci seront soumis au règlement applicable à chacun des réseaux.
Le constructeur fera son affaire de la remise en état des sols et revêtements à l'identique après l'exécution des travaux. Il ne sera pas exigé de versement de taxes de branchement au réseau d'égout, d'eau potable et d'eaux pluviales. Le constructeur fera son affaire des participations financières conformément à la convention jointe en annexe.

ARTICLE 15 Bis GAZ.

15.1 - En temps opportun, et au plus tard avant exécution des travaux, l'acquéreur soumettra au service public distributeur de gaz, pour accord, le projet des installations qu'il se propose de réaliser.
L'acquéreur s'engage à mettre gratuitement à disposition du service distributeur, les sols, terrains, locaux "ad hoc", nécessaires à l'établissement des ouvrages d'alimentation et de distribution de gaz, la pose des canalisations, l'implantation de postes de détente, de comptage etc...
L'acquéreur s'engage en outre, à consentir à l'exploitant du service public, tous les droits nécessaires à l'accomplissement de ses obligations de concessionnaire de service public, c'est-à-dire la possibilité de :
- pouvoir faire accéder à tout moment son personnel et celui de ses entreprises aux canalisations et locaux en cause,
- disposer en permanence des dégagements permettant le passage du matériel.

15.2 - Les engagements de l'acquéreur, ci-dessus définis, ont été requis par l'aménageur tant à son profit qu'à titre de stipulation pour autrui au profit de G.D.F. En conséquence, cet organisme pourra s'en prévaloir pour obliger directement l'acquéreur au besoin par voie de justice, au respect de ses engagements, à moins que mieux ne lui plaise l'allocation de dommages et intérêts.

ARTICLE 15 Ter E.D.F.

Le constructeur s'engage à consentir à E.D.F. tous les droits nécessaires à l'accomplissement de ses obligations de concessionnaire de service public et notamment en ce qui concerne le passage et entretien de réseaux nécessaires à l'équipement de la zone, grevant ainsi le tènement cédé d'une servitude au profit d'E.D.F. Lorsque des ouvrages, types postes de transformation MT, seront sur leur parcelle, et même dans le cas où ces équipements desserviraient plusieurs propriétaires, les acquéreurs devront mettre à la disposition des

services publics intéressés le terrain nécessaire ou le local "ad hoc" répondant aux contraintes techniques qui leur seront notifiées par l'aménageur.

ARTICLE 16. ETABLISSEMENT DES PROJETS-COORDINATION DES TRAVAUX

Etude des projets d'utilisation des lots cédés:

Le constructeur devra établir ses projets en concertation étroite avec la Ville et lui présenter son projet au stade APS.
La Ville s'assurera, sans que sa responsabilité puisse être engagée à ce titre, que les servitudes architecturales ont été observées et que l'aspect extérieur des bâtiments qu'il se propose de construire ne peut nuire à l'utilisation des terrains voisins, vendus ou non encore vendus.
Le constructeur devra communiquer à la Ville une copie du dossier complet de demande du permis de construire dans le délai prévu à l'article 4 ci-dessus et mentionner dans le permis de construire par une notice descriptive détaillée l'aspect extérieur des constructions projetées pour que la Ville puisse s'assurer que les travaux projetés sont compatibles avec les ouvrages à sa charge, qu'ils permettent une circulation normale et non dangereuse, une bonne desserte et d'assurer aisément la sécurité publique. La Ville pourra vérifier que l'architecture du projet est compatible avec l'environnement général et la vocation de l'opération.
Le raccordement aux voies et réseaux pourra être refusé si les ouvrages ne sont pas compatibles ou si les règlements n'ont pas été observés.

L'examen du dossier par la Ville ne saurait engager sa responsabilité, l'acquéreur restant seul responsable de ses études, de ses choix comme du respect de ses obligations.
En aucun cas, la Ville ne pourra être tenue d'apporter des modifications aux ouvrages qui lui incombent ou d'en modifier les plans.

ARTICLE 17. EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU CONSTRUCTEUR

17.1. Les entrepreneurs du constructeur auront à charge de réparer les dégâts causés par eux aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par la Ville. Le constructeur devra imposer ces obligations et charges aux entrepreneurs participant à la réalisation de ses bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans leurs marchés. En cas de défaillance des entrepreneurs, pour le paiement, dans les trois mois, des sommes qui leur sont réclamées par la Ville, celui-ci pourra se retourner contre le constructeur qui sera tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.
Dans le cas où l'auteur des dégâts ne peut être déterminé, le montant de la réparation sera réparti entre tous les constructeurs, utilisateurs des ouvrages concernés, au prorata du nombre de m² de surface de plancher autorisée par le permis de construire.

17.2. Les entrepreneurs participeront financièrement à la construction, la gestion et l'entretien des locaux et services qui seraient mis à la disposition du personnel travaillant sur les divers chantiers de l'opération (cantine, infirmerie, salle de réunions). Dans ce cas, le constructeur imposera à ses entrepreneurs de verser à la Ville, ou à toute personne qu'il se substituera à cet effet, une participation financière proportionnelle au montant de travaux calculée sur le montant des situations trimestrielles et rajustée à l'établissement du mémoire définitif. Les architectes d'opération fourniront trimestriellement les éléments nécessaires.

Le constructeur devra rappeler dans les marchés passés avec les entreprises que celles-ci doivent respecter les règles d'hygiène et sécurité prévues par la loi. Le constructeur respectera les dispositions de la loi du 31 décembre 1993 et décret du 26 décembre 1994 applicables aux opérations de bâtiment et de génie civil en vue d'assurer la sécurité et de protéger la santé des travailleurs.

ARTICLE 17 BIS. EQUIPEMENTS PUBLICS

Le constructeur devra contribuer à la réalisation du programme d'équipement public de la ZAC du centre-ville établi par la Commune et approuvé par les autorités compétentes, le montant de cette participation est intégré dans le montant figurant dans l'acte de cession.

TITRE III

REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL

ARTICLE 18. ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES

Le constructeur devra entretenir ses espaces libres en bon état de façon permanente et à ses frais, de manière à conserver le site dans un état satisfaisant et à ne pas nuire à la bonne tenue des terrains voisins. Il aura la charge de faire remplacer les arbres morts ou détruits.

ARTICLE 19. SERVITUDES

Le constructeur est tenu de subir sans indemnité toute servitude de prospect et de vue, de mitoyenneté et de fondation qui résulteraient de l'existence ou de la construction d'immeubles quelconque dans leur voisinage. Il en est de même de toutes les servitudes nécessités par le passage sur son terrain, et éventuellement dans les immeubles bâtis, des canalisations publiques d'eau, électricité, télécom, réseaux E.U. et E.P. telles qu'elles seront réalisés par l'aménageur, les concessionnaires ou pour leur compte.

ARTICLE 20. TENUE GENERALE

Il ne pourra être établi, sur les façades des bâtiments, ni sur les terrains, rien qui puisse nuire à la propreté, au bon aspect, à la tranquillité et à la sécurité des bâtiments. Il ne pourra, notamment être exécuté aucun travail sur les bâtiments ou sur les terrains qui en modifierait l'aspect ou la fonction, tels qu'ils ont été prévus dans le permis de construire.

Aucune antenne de radio-télévision extérieure ne sera admise lorsque les immeubles seront reliés à un réseau de télédistribution ou à une antenne communautaire. Les immeubles collectifs non raccordés devront obligatoirement être équipés d'antennes collectives, avec un maximum d'une antenne par cage d'escalier, les antennes individuelles étant formellement prohibées sauf pour les maisons individuelles.

Il est interdit au constructeur de louer pour publicité ou affichage ou d'employer soi-même à cet effet, tout ou partie du terrain ou des constructions.

ARTICLE 21. ASSOCIATION SYNDICALE

La Ville aura la possibilité de créer, entre tous les propriétaires de terrain ou de constructions situés dans l'opération, une ou plusieurs Associations Syndicales libres.
Le cas échéant, le périmètre de chaque Association sera défini par la Ville au fur et à mesure de l'avancement de l'opération.
Chaque constructeur fera partie de plein droit de l'Association Syndicale dans le périmètre duquel se trouve son terrain. Au cas où le constructeur cèderait ses droits à construire à un preneur, celui-ci serait tenu, pendant toute la durée de sa jouissance, à faire partie de l'Association au lieu et place du constructeur.
En conséquence, le constructeur, par le seul fait de la vente, adhère définitivement à ladite Association Syndicale.
Cette Association sera constituée et gérée conformément aux dispositions de la loi du 21 juin 1865 et des lois qui l'ont modifiée.

21.1. Fonctionnement

L'Association Syndicale sera constituée dés la vente du ou des premiers tènements entre l'aménageur et le ou les premiers acquéreurs. Les statuts de cette Association seront insérés aux actes de vente.

Chaque propriétaire devra, en cas d'aliénation, imposer à ses acquéreurs l'obligation de prendre sa place dans l'Association.

Les statuts préciseront notamment :

a) que dans le cas de copropriété, dans les termes de la loi du 10 juillet 1965 et son décret d'application du 17 mars 1967 n°67.223, chaque immeuble est représenté de droit par son syndic.

b) Que les propriétaires seront tenus de contribuer aux dépenses proportionnelles au nombre de m² de surface plancher des édifices construits ou prévus au plan d'aménagement de zone (les caves, réserves,... étant comptées avec un coefficient d'équivalence égal à 1).

21.2. Rapport avec l'aménageur

L'aménageur quittera l'association à la fin des travaux.

21.3. Carence de l'Association

En cas de carence de l'Association Syndicale, pour l'un quelconque de ses objets, un syndic peut être désigné d'office par le Président du Tribunal Administratif de Grenoble à la requête d'un syndicataire ou de plusieurs d'entre eux.

ARTICLE 22. ASSURANCE

Tout constructeur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain à une compagnie notoirement solvable et pour leur valeur réelle. La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins.

ARTICLE 23. MODIFICATIONS

Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des charges de cession de terrain, à l'exception de celles relatives aux servitudes (article 19) pourront être changées dans les conditions de modifications des règlements de lotissement sous la réserve que la majorité en superficie soit calculée pour l'application du présent article, d'après le nombre de m2 de plancher hors oeuvre que chaque propriétaire est autorisé à construire conformément à l'acte de cession. Toutefois, les dispositions qui intéressent les services publics distributeurs de fluides ou d'énergie devront, en outre, recevoir l'accord du service concerné.

ARTICLE 24. LITIGES-SUBROGATION

Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des charges de cession de terrain feront loi tant entre la Ville et le constructeur qu'entre les différents autres constructeurs.

La Ville subroge, en tant que de besoin, chaque constructeur dans tous ses droits ou actions, de façon que tout constructeur puisse exiger des autres l'exécution des conditions imposées par les dispositions en cause.

TITRE IV

DISPOSITIONS PARTICULIERES

ARTICLE 25. GENERALITES

Les dispositions qui suivent représentent des obligations que les constructeurs devront imposer aux entreprises intervenant sur le chantier.

Ces obligations devront figurer dans le cahier des prescriptions spéciales liant les constructeurs à chacune des entreprises.

Pour s'assurer de leurs observations, ainsi que du déroulement du chantier dans les meilleures conditions d'hygiène et de sécurité, l'aménageur sera destinataire des comptes-rendus de chantier.

ARTICLE 26. HYGIENE ET SECURITE DE CHANTIER

Les constructeurs et leurs entreprises devront faire leur affaire du respect des règles d'hygiène et de sécurité, conformément à la législation en vigueur, dans le cadre du déroulement de leur chantier. Le constructeur devra rappeler dans les marchés passés avec les entreprises que celles-ci doivent respecter les règles d'hygiène et sécurité prévues par la loi. Le constructeur respectera les dispositions de la loi du 31 décembre 1993 et décret du 26 décembre 1994 applicables aux opérations de bâtiment et de génie civil en vue d'assurer la sécurité et de protéger la santé des travailleurs.

Après l'ouverture du chantier, chaque constructeur et entreprise restent responsables de la sécurité sur son chantier quelles que soient les mesures prises, sans que l'aménageur puisse, à quelques moments que ce soit, être engagée au titre de sa mission.

ARTICLE 27. DEROULEMENT DU CHANTIER

27.1 - Organisation du chantier

La Ville précise au constructeur, qu'aucune installation de chantier, ni aucun équipement, baraque, stockage de matériels ou de matériaux etc... De bâtiments, ne sera admis hors du tènement cédé.

Avant toute mise en oeuvre, le constructeur conviera à la réunion de préparation de chantier la Ville afin que soit établi en bonne coordination les travaux V.R.D. et de bâtiments et afin que la Ville soit tenu informer des dispositions prises par le constructeur pour assurer la sécurité des personnes habitants dans la zone et de celles prises pour assurer la propreté, l'entretien et la sécurité des accès chantier dont l'emprise est publique.
Le constructeur est tenu alors de transmettre à la Ville toute modification du calendrier d'exécution et des dispositions ci-dessus mentionnées.

Pendant la durée de la construction, les installations de chantier seront placées aux endroits fixés par la Ville dans le cas où elles se situeraient hors parcelle cédée.

Le constructeur devra réaliser la clôture de son chantier et **veiller à son entretien** durant toute la durée de son chantier. Le dispositif de clôture sera soumis à l'approbation de l'aménageur.

27.2. - en cours de chantier jusqu'à réception des travaux de construction
Se reporter à l'article **17 alinéas 1 et 2.**

Il est précisé que tous les travaux de réparation ou de remise en état des ouvrages de V.R.D réalisés par l'aménageur, ne pourront être effectués que par les entreprises désignées par l'aménageur.

27.3. - Entretien des accès chantier
Les constructeurs ont à charge d'entretenir les accès chantier qu'ils utilisent pour les besoins de leur opération. Cette charge leur incombe à compter de la mise à disposition de ces accès par l'aménageur jusqu'à l'intervention des entreprises VRD de l'aménageur pour l'exécution des travaux de finition.

Pour éviter toute contestation, les ouvrages de réseaux, exécutés par l'aménageur sous accès chantier, feront l'objet d'une inspection caméra avant mise à disposition aux constructeurs puis une nouvelle fois avant la phase d'intervention des entreprises V.R.D. pour la réalisation des travaux de finition. Toute dégradation de ces ouvrages sera à charge financière du constructeur auteur des dégâts.
Dans le cas où l'auteur des dégâts ne peut être déterminé, le montant de la réparation sera réparti entre tous les constructeurs utilisateurs des accès concernés et dont le chantier a démarré, au prorata du nombre de m² de S.P. Autorisé par le permis de construire.

Lu et approuvé
A , le

Le Maire

AVENANT

AU CCCT APPROUVE PAR LE MAIRE DE LA COMMUNE DE CHALLES-LES-EAUX
LE
CONCERNANT LA ZAC Du « centre-ville »

En application de l'article L. 311-6 du Code de l'urbanisme et du CCCT concernant la ZAC du « centre-ville » approuvé le 09/07/2010, il est indiqué ci-après le nombre de mètres carrés de surface hors œuvre nette créée dont la construction est autorisée.

Nom de l'acquéreur	ROSSI Carl
Adresse du terrain cédé	Chemin de la Golletaz
Secteur au PLUi	UCv
Référence cadastrale	E n°1101
Superficie de la parcelle	522 m²
Surface hors œuvre nette créée	170 m²
Nature du programme	libre

Lu et approuvé
A , le

Le Maire

ZAC du « centre-ville » de Challes-les-Eaux

CONVENTION DE PARTICIPATION

(Art. L. 311-4 du Code de l'Urbanisme)

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La Commune de Challes-les-Eaux, représentée par son maire Mme REMY Josette en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du

ET

M ROSSI Carl

Domicilié : 848 route royale 73190 CHALLES-LES-EAUX

Ci-après dénommé le « CONSTRUCTEUR »

IL EST EXPOSE CE QUI SUIT

PRÉAMBULE

a) La présente convention de participation, obligatoire selon l'article L311-4 du Code de l'Urbanisme, détermine la participation financière aux équipements généraux d'infrastructure de la ZAC, due par le CONSTRUCTEUR, qui entend édifier un projet, sur un terrain compris dans le périmètre de la ZAC, ce terrain n'ayant pas fait l'objet d'une cession ou d'une location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone.
b) Une ancienne ZAC du centre avait été créée en 1984 qui a amorcée de manière significative la restructuration du centre-ville en permettant la réalisation de 30 000 m² de constructions nouvelles. Le site de la nouvelle ZAC du centre-ville est inscrit dans le POS dont la version 1998 a été précisée par des modifications en 1999 et 2004. Sur un périmètre de 10.4 ha de part et d'autre de la RD, le programme prévisionnel de construction validé par délibération du conseil municipal du 09/07/2010, concerne 32 500 m² répartis en 21 000 m² de logements, 7 000m² en activités commerciales, tertiaires, services, hôtellerie et restauration et 4 500 m² d'équipement.
c) La Commune de Challes-les-Eaux assure la maîtrise d'ouvrage en régie de la ZAC du « centre-ville »
d) Le CONSTRUCTEUR envisage de déposer une déclaration préalable ou une demande de permis de construire (ou d'aménager) pour construire, un (ou des) immeubles, sur un terrain situé à l'intérieur du périmètre de la ZAC du « centre-ville ». Cette opération est dénommée ci-après « le projet » ou « l'opération ».
e) La mise en œuvre, envisagée par le CONSTRUCTEUR, impose de déterminer les engagements réciproques entre le constructeur d'une part et la commune de Challes-les-Eaux d'autre part, préalablement à la délivrance des autorisations administratives de réalisation du projet, et tenant à l'obligation du constructeur de participer au coût

des équipements de la ZAC du « centre-ville » (article L. 311-4 du Code de l'Urbanisme), dont son projet bénéficiera.

f) La présente convention intervient, notamment, en contrepartie de l'exonération de taxe d'aménagement, dont bénéficient les constructions édifiées à l'intérieur du périmètre de la ZAC, à la condition que le CONSTRUCTEUR participe au coût des équipements prévus à l'article 317 quater de l'annexe II du CGI.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT

Article 1 - Objet de la convention

La présente convention a pour objet de définir, en application de l'article L.311-4 du Code de l'urbanisme, les conditions selon lesquelles le CONSTRUCTEUR participera au coût d'équipement de la ZAC dans le respect du principe général d'égalité de traitement des usagers devant les charges publiques.

Article 2 - Désignation du terrain

Le terrain sur lequel le programme de construction doit être réalisé correspond à la parcelle cadastrée section E n° 1101 d'une contenance totale de 522 m².

Article 3 - Programme de construction

Le CONSTRUCTEUR annonce vouloir réaliser ou faire réaliser, sur le terrain désigné à l'article 2, un programme de 4 logements de 294 m² de Surface de Plancher (SPC) dont 170 m² de surface créée.

Article 4 – Montant de la participation

En conformité avec le dossier de création de la ZAC du « centre-ville » déposé le 03/08/2007 le montant de la participation a été fixé comme suit :

	Constructeur intervenant sur un terrain dont il est propriétaire	Constructeur se voyant mis à disposition le terrain nécessaire à son opération
Logement libre	200 €/ m² SHON	424 € /m² SHON
Logement social	50 € /m² SHON	274 € /m² SHON
Hôtellerie	80 € /m² SHON	304 € /m² SHON
Commerce	80 € /m² SHON	304 € /m² SHON
Equipement	50 €/ m² SHON	274 €/ m² SHON
Bureaux/tertiaire	150 €/ m² SHON	374 €/ m² SHON

Au regard de la demande de permis de construire telle qu'elle a été déposée le montant de la participation due par le constructeur s'élève à la somme de 34 000 € pour 170 m² de surface nouvelle de plancher en logement libre à 200 € /m²

Cette participation n'est pas soumise à la TVA.

Article 5 – Variation du montant de la participation

Ce montant sera définitivement et de plein droit ajusté en fonction du nombre de mètres carrés de SPC dont la construction sera autorisée par le permis de construire ou ses modificatifs. Les montants définitifs ainsi ajustés seront notifiés par la Collectivité au Constructeur sans qu'il soit besoin d'un avenant à la présente convention.

Article 6 – Modalités de versement de la participation

6.1. Le CONSTRUCTEUR s'engage à verser directement à la Commune de Challes-les-Eaux, la participation au coût des équipements publics de la zone de la manière suivante :

> Versement de la totalité de la participation due à l'obtention du permis de construire purgé des recours des tiers et des retraits de l'administration ainsi que 30% de commercialisation des logements et au plus tard 180 jours après la date de l'arrêté de délivrance du permis de construire.

6.2. Passées leurs dates d'échéance, les sommes dues au titre de la présente convention de participation, à quelque titre que ce soit, porteront intérêt au taux de l'intérêt légal à la date d'échéance, majoré de cinq points, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure, et sans que le paiement de ces intérêts dégage le CONSTRUCTEUR de son obligation de payer à la date prévue à la Commune de Challes-les-Eaux, laquelle conserve, la faculté de l'y contraindre et d'exiger des dommages intérêts.

Article 7 – Demande de permis de construire

Conformément aux dispositions des articles L3.311-4 et R.431-23 de Code de l'Urbanisme, la présente convention signée doit être obligatoirement fournie à l'appui de la demande de permis de construire défini aux article 2 et 3.

Article 8 – Transfert du Permis – Mutation

Dès lors que le terrain ci-avant désigné et les constructions s'y trouvant seraient pour tout ou partie vendus, ou qu'ils feraient l'objet de contrats conférant des droits réels à un tiers, ou encore en cas de transfert de permis de construire, les obligations résultant de la présente convention seront transférées de plein droit aux bénéficiaires de ces ventes ou transferts. Le CONSTRUCTEUR s'engage à faire insérer dans les actes afférents, l'obligation pour son acquéreur ou tout autre tiers détenteur des droits réels d'exécuter et de transmettre aux acquéreurs successifs, les obligations résultant de la présente convention de participation auxquelles il n'aurait pas été satisfait. Le CONSTRUCTEUR sera tenu solidairement avec ses successeurs du paiement des fractions de participation non encore effectuées à la date de l'acte de vente ou de tout autre acte conférant une partie des droits réels ou encore à la date de transfert du permis de construire.

Article 9- Clause résolutoire

La présente convention de participation sera résolue de plein droit en cas de non obtention, de retrait ou d'annulation par décision de justice devenue définitive du permis de construire correspondant au programme défini aux articles 2 et 3

Article 10 – Dégrèvement

En cas de modification du permis de construire entraînant une diminution ou la suppression de la participation, de péremption ou de retrait du permis de construire, la somme correspondante est restituée au constructeur si le versement a été effectué. Il en va de même en cas de rejet de la demande de permis de construire. Si le versement n'a pas été effectué, le montant de la participation sera réduit à due concurrence.

Article 11 – Litiges

Tout litige résultant de l'application de la présente convention de participation et ses suites sera du ressort du tribunal administratif de GRENOBLE.

Sans préjudice des recours ouverts par l'article L. 332-30 du Code de l'urbanisme, toute réclamation contentieuse devra avoir été précédée, à peine d'irrecevabilité, d'une réclamation gracieuse adressée à la Commune de Challes-les-Eaux dans un délai de deux mois à compter de la réception par le CONSTRUCTEUR de la notification de l'ajustement.

Article 12 – Frais

Les frais de timbre et d'enregistrement éventuels de la présente convention de participation sont à la charge du CONSTRUCTEUR.

Article 13 – Effets

11.1. La signature de la présente convention ne préjuge pas des délais d'instruction de la demande de permis de construire à déposer par le CONSTRUCTEUR, ni de la décision qui sera prise à l'issue de cette instruction.

11.2. Si, par impossible, une stipulation quelconque de la présente convention était entachée d'illégalité, la constatation de ladite illégalité n'emporterait pas, sauf indivisibilité, la nullité du surplus.

Article 14 – Election de domicile

Pour l'exécution de la présente convention de participation, les parties font élection de domicile en leur siège respectif.

Fait, le

A

En 3 exemplaires originaux

Annexes : plan de situation et plan de masse de l'opération

CONVENTION D'INTERVENTION
ET
DE PORTAGE FONCIER

Localisation : Challes-les-Eaux **Opération n° 23-582 – Thermes**
Demandeur : CHALLES LES EAUX
PPI de référence : PPI 2020-2024
Axe d'intervention : Développement économique et Touristique
Durée : 6 ans
Remboursement du capital stocké : 4 % par an puis solde au terme du portage

ENTRE :

L'Etablissement Public Foncier Local de la Savoie (EPFL de la Savoie) dont le siège social est à Chambéry 25 Rue Jean Pellerin, immatriculé au RCS de Chambéry sous le n° 487 899 056, Siret 487 899 056 00047, APE 8413Z représenté par son Directeur, Monsieur Philippe POURCHET, fonction à laquelle il a été nommé aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 30 mai 2006, reconduit dans ses fonctions par délibération du Conseil d'Administration en date du 29 juin 2009 et du 15 juin 2012 pour une durée indéterminée ;
Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en sadite qualité de Directeur en vertu des dispositions de l'article L 324-6 du Code de l'Urbanisme ;

Désigné ci-après par "L'EPFL de la Savoie" ;

ET :

La Mairie de CHALLES LES EAUX - 171 Avenue Charles Pillet - CS70021 - 73192 CHALLES LES EAUX CEDEX représentée par **Madame REMY Josette**, Maire, dûment habilitée à signer la présente convention par délibération du conseil municipal en date du /_____/_____/_____/

Désignée ci-après par "La Collectivité" ;

Il a été convenu une convention opérationnelle d'intervention foncière.

Préambule

Le projet d'acquisition, objet de la sollicitation de l'EPFL, concerne un tènement appartenant à la SAS société des eaux minérales de Challes comprenant un établissement thermal, ses annexes et une maison à usage de gîtes pour curistes.
L'ensemble constitue un foncier de 5 hectares en cœur de ville classé en zone UT du PLUi assurant une vocation touristique, santé et thermale.
La chaîne thermale du soleil, gestionnaire de l'office thermal, cesse son activité fin mars 2023 et la commune souhaite se rendre propriétaire de l'établissement et du parc pour maitriser le devenir de cet ensemble patrimonial, qui fermera après 149 ans d'activité.
Le portage demandé est de 6 ans pour permettre à la commune d'envisager une seconde vie à cet emblématique établissement.
Compte-tenu de la complexité de reconversion mais aussi du désir de ne pas voir ce foncier devenir une friche, la commune sollicite un taux de portage de 1 %.

Le conseil d'administration de l'EPFL réunit en date du 22/03/2023 a exceptionnellement accepté un taux de portage de 1 % en lieu et place des 2 % usuels.

CHAPITRE I : OBJET - CHAMP D'APPLICATION

ARTICLE 1 - Objets de la convention.

La présente convention a pour objets :
D'une part, de déterminer :

- Les conditions et modalités d'intervention selon lesquelles interviendra l'EPFL de la Savoie sur le territoire de la commune de **Challes-les-Eaux** pour accompagner la politique foncière locale sur des secteurs déterminés, ainsi que les engagements de l'EPFL de la Savoie à cet égard.
- Les engagements de la Collectivité.

D'autre part, de définir les missions confiées à l'EPFL de la Savoie par la Collectivité, à savoir :

☒ Une mission de maîtrise foncière telle que définie à l'article 2.1 ci-dessous, et sur le site désigné au même article de la présente convention.

☐ Une mission de veille foncière telle que définie à l'article 2.2 ci-dessous, et sur le site désigné au même article de la convention.

ARTICLE 2 - Périmètre d'intervention et missions de l'EPFL de la Savoie.

La Collectivité sollicite le concours de l'EPFL de la Savoie pour une mission d'opérateur foncier qui comprend :

☒ **2.1 Mission de maîtrise foncière.**

La mission dite de maîtrise foncière vise à l'acquisition des biens immobiliers situés dans les périmètres définis à l'article ci-après et à leur portage.
Sur ce site, la définition par la Collectivité d'un projet, avec un programme global cohérent avec les objectifs de l'EPFL de la Savoie, est une condition d'intervention de l'EPFL de la Savoie.
Au cas particulier de la présente convention :

Localisation	Référence cadastrale	Adresse	Surface (m^2)	Nature cadastrale	Zonage
Challes-les-Eaux	E875	MOULIN	524 m^2	Prés	Ut
	E889	MOULIN	16 m^2	Non bâti	Ut
	E922	MOULIN	4 m^2	Non bâti	Ut
	E924	MOULIN	1 514 m^2	Eaux (Canal)	Ut
	E925	MOULIN	19 m^2	Non bâti	Ut
	E926	MOULIN	207 m^2	Non bâti	Ut
	E928	MOULIN	180 m^2	Non bâti	Ut
	E937	245 Ch DU SOUS BOIS	21 288 m^2	Terrains d'agrément (Parc)	Ut
	E938	MOULIN	8 941 m^2	Terrains d'agrément (Parc)	Ut
	E1008	Avenue DES THERMES	79 m^2	Non bâti	Ut
	E1009	Avenue DES THERMES	10 m^2	Non bâti	Ut
	E1010	Avenue DES THERMES	21 m^2	Non bâti	Ut
	E1011	Avenue DES THERMES	25 m^2	Non bâti	Ut
	E1012	200 Av DES THERMES	1 725 m^2	Sols	Ut
	F309	60 MTE DU CHATEAU	1 126 m^2	Sols	Ut
	F310	CHALLES	14 078 m^2	Terrains d'agrément (Parc)	Ut
	F321	CHALLES	354 m^2	Terre	UGi
	F324	CHALLES	91 m^2	Prés	UD
	F325	CHALLES	345 m^2	Terrains à bâtir	UD
	I28	BOURGET	110 m^2	Non bâti	UGce
		TOTAL	**50 657 m^2**		

En cas d'extension du périmètre d'intervention, un avenant parcellaire sera réalisé.

☐ **2.2 Mission de veille foncière.**

Dans l'attente de la définition d'orientations d'aménagement plus précises, la mission dite de veille foncière consiste à engager des démarches d'acquisition au fur et à mesure des mutations et en fonction de l'intérêt stratégique des terrains, au titre du futur aménagement ainsi que le portage de ces biens.

2.3 Quelle que soit la mission.

Toute parcelle attenante aux périmètres, ou nécessaire au projet poursuivi par la Collectivité (échange...), pourra faire l'objet d'une intervention de l'EPFL de la Savoie, sous condition de la pertinence de cette acquisition au regard du projet, et du respect de l'équilibre financier de la convention.
La Collectivité avise alors l'EPFL de la Savoie si elle souhaite renoncer à une acquisition.
L'EPFL de la Savoie pourra mettre les terrains qu'il a acquis en état d'utilisation ultérieure, notamment en les rendant libres d'occupation, en procédant éventuellement à des démolitions totales ou partielles, et en réalisant des travaux préparatoires ou conservatoires.
Les démarches d'acquisition et de remise en état des terrains seront engagées en concertation avec la Collectivité.

CHAPITRE II : CONTENU ET MODALITES D'EXECUTION DES MISSIONS DE L'EPFL DE LA SAVOIE

ARTICLE 3 - Modalités d'intervention et conditions.

L'EPFL de la Savoie procédera aux acquisitions et évictions soit par négociation amiable, soit par délégation des droits de préemption de la Collectivité, soit par voie d'expropriation.
L'EPFL de la Savoie conduit lui-même les négociations avec les propriétaires, et tient la Collectivité informée, au fur et à mesure des négociations.
Compte tenu du mandat donné, la Collectivité s'engage à ne pas intervenir dans les négociations conduites par l'EPFL de la Savoie, et à respecter la confidentialité des discussions.
Toute acquisition de l'EPFL de la Savoie dont la valeur est supérieure ou égale à 180 000 € est soumise à l'avis de France Domaine.

Conditions annexes :

Dans le cas où des études techniques ou des sondages de sols feraient apparaître des niveaux de risques ou aléas (techniques, environnementaux ou historiques) susceptibles de remettre en cause l'économie du projet d'aménagement au regard du programme envisagé, l'EPFL de la Savoie peut demander de réexaminer l'opportunité de l'acquisition.
Dans le cas de bâti pouvant relever de péril ou d'insalubrité : les diagnostics techniques seront conduits avant toute acquisition, et les modalités de relogement (bailleur, délais) seront précisées au préalable.

ARTICLE 4 - Gestion des biens pendant la durée du portage.

4.1 Gestion de biens.

L'EPFL de la Savoie gère les biens qu'il acquiert ou les met à disposition des collectivités par le biais d'une convention de mise à disposition.

4.2 Engagement de la collectivité.

La Collectivité s'engage à ne pas faire usage des biens sans y avoir été autorisée au préalable par l'EPFL de la Savoie.
La Collectivité s'engage à n'entreprendre aucun aménagement ni travaux sans y avoir été autorisée au préalable par l'EPFL de la Savoie.
En cas de location à titre onéreux pendant la durée de portage, les loyers seront perçus par l'EPFL de la Savoie et reversés à la Collectivité à chaque date anniversaire.

4.3 Prestations.

4.3-1 ***Sécurisation des biens acquis.***
Sur les emprises qu'il aura acquises, l'EPFL de la Savoie pourra réaliser tous travaux visant à sécuriser provisoirement les biens acquis.

4.3-2 ***Etude.***
Sur les périmètres définis à l'article 2, l'EPFL de la Savoie pourra réaliser toutes études, expertises, contrôles et acte juridique concourant à remettre un foncier « prêt à l'emploi » (diagnostics liés à la qualité et à la pollution des sols, à la nature du bâti, etc.).

4.3-3 ***Travaux de requalification du foncier.***
Sur les emprises qu'il aura acquises, l'EPFL de la Savoie pourra, en lien avec la Collectivité, mettre les biens qu'il a acquis en état d'utilisation ultérieure.
En particulier, il pourra réaliser tous travaux et études (diagnostics) permettant de remettre un foncier « prêt à l'emploi », à l'exclusion des travaux éventuels d'aménagement. Il pourra s'agir notamment de travaux de démolition, de désamiantage, de mise en sécurité (murage, confortements...) de pré-paysagement, et de dépollution en vue de la mise en compatibilité environnementale des sols avec les projets ultérieurs.
La décision d'engager les opérations de travaux est prise par l'EPFL de la Savoie en tant que propriétaire des terrains, en concertation avec la Collectivité. Toutefois l'EPFL de la Savoie s'engage à se coordonner avec la Collectivité préalablement au démarrage des travaux sur les questions de limites de prestations, de coûts, de délais, de communication et de concertation.

4.3-4 ***Tiers.***
Pour l'accomplissement de ses missions, l'EPFL de la Savoie s'assurera, en cas de besoin, du concours de toute personne dont l'intervention se révèlera nécessaire : géomètre, notaire, ingénierie d'étude, huissier, avocat, architecte, etc.
L'EPFL de la Savoie en informera la Collectivité.

ARTICLE 5 - Axe d'intervention principal - Durée et taux de portage.

AXE D'INTERVENTION	**Développement économique et Touristique**
DUREE	**6 ans**
Modalités de remboursement du capital stocké	**4 % par an puis solde au terme du portage**
Taux de portage annuel HT	**1 %**
PPI	**PPI 2020-2024**

En cas d'acquisitions multiples au sein d'un même périmètre, tel que défini aux paragraphes 2-1 et 2.3, la date de début de portage est fixée à la **date de la première acquisition**.

Clauses annexes :

5.1 Prolongation.

5.1-1 Du fait de l'EPFL

En cas d'intervention technique lourde de l'EPFL de la Savoie (travaux de dépollution, fouilles archéologiques, etc.) la durée de portage pourra être prolongée jusqu'à la fin de cette intervention.
En cas d'acquisition multiples tardives qui peuvent entrainer une prolongation de la durée de portage.

5.1.2 Du fait de la collectivité

Toute demande de prolongation de portage fera l'objet d'une demande écrite et motivée par la collectivité et ne sera possible qu'avec l'aval du conseil d'administration de l'EPFL ; elle génèrera une majoration du taux de portage de 5 % par an sur les années supplémentaires.

5.2 Cas particulier.

Dans le cas particulier de DUP dont l'EPFL de la Savoie est bénéficiaire, la période de portage des biens acquis est prolongée jusqu'à la prise en possession par l'EPFL de la Savoie de l'ensemble des emprises à acquérir.

CHAPITRE III : ENGAGEMENTS DE LA COLLECTIVITE

ARTICLE 6 - Définition du programme et études préalables

6.1 Définition du projet et des modalités de mise en œuvre.

Sur la base des études préalables en cours et à venir, la Collectivité s'engage à définir les projets de développement et les programmes portant sur les différents sites et secteurs visés à l'article 2, ainsi que leurs conditions de faisabilité et de mise en œuvre. L'EPFL de la Savoie sera invité par la Collectivité aux réunions de travail concernant les projets.

6.2 Engagements sur le programme.

Ces projets s'inscriront en pleine cohérence avec les objectifs quantitatifs mais aussi qualitatifs inscrits dans le Programme Pluriannuel d'Intervention de l'EPFL de la Savoie.
La Collectivité entamera toutes démarches, dans le cadre des procédures réglementaires d'urbanisme afin de mettre en œuvre les dispositions nécessaires à la réalisation du projet retenu, notamment en procédant le cas échéant à la modification du droit des sols et/ou en engageant les procédures d'aménagement nécessaires, et ce dans un délai compatible avec la durée de la convention.
Dans le cadre d'une opération destinée au logement, la Collectivité s'engage à ce que la proportion de logement locatif social par rapport aux logements réalisés dans le cadre des acquisitions de l'EPFL de la Savoie au titre de la présente convention soit conforme aux programmes et documents existants (SCoT, PLH, PADD etc.), conformément aux modalités retenues par le Conseil d'Administration de l'EPFL de la Savoie.

6.3 Transmission de documents et données numériques.

La Collectivité s'engage à transmettre sur support numérique, et éventuellement en tirage papier, l'ensemble des données à sa disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPFL de la Savoie et à sa communication.

ARTICLE 7 - Engagement de rachat des terrains et garantie de bonne fin.

A la date d'échéance de la présente convention, l'EPFL de la Savoie procédera à la rétrocession du bien à la Collectivité. Le transfert de propriété à son profit induit le remboursement de l'intégralité des sommes dues à l'EPFL de la Savoie.
Toutefois, en concertation avec la Collectivité signataire aux présentes, et à sa demande expresse, la revente de la propriété pourra être réalisée au profit d'un tiers attributaire, garant du projet de la Collectivité.
Dans ce cas, si le prix de revente convenu avec le cessionnaire final devient, à la demande de la Collectivité, inférieur au prix de rétrocession tel que défini à l'article 10.1-4, ladite Collectivité s'engage à assurer la bonne fin de l'opération par le versement d'une participation d'équilibre à l'EPFL de la Savoie correspondant à la différence entre les deux montants.

ARTICLE 8 - Communication sur l'intervention de l'EPFL de la Savoie.

La Collectivité s'engage à faire état de l'intervention de l'EPFL de la Savoie sur tout document ou support relatif aux projets objets de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPFL de la Savoie.
Par ailleurs, l'EPFL de la Savoie pourra demander à apposer, pendant la durée du portage, des panneaux d'information sur les terrains dont il se sera rendu propriétaire, et faire état de l'avancement de la présente convention sur tout support.
L'EPFL de la Savoie et la Collectivité s'engagent à réaliser toute publicité légale de la présente convention.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS FINANCIERES - ENGAGEMENT DE L'EPFL DE LA SAVOIE ET REVENTE DES BIENS

ARTICLE 9 - Conditions juridiques de la revente.

La Collectivité ou le(s) tiers désigné(s) prendra(ont) les biens dans l'état ou ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance, jouira(ont) et supportera(ont) d'éventuelles servitudes actives comme passives. En tant que de besoin, la Collectivité se subrogera à l'EPFL de la Savoie, en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes concernant les biens cédés et ce, devant toutes les juridictions.
La revente du bien, au profit de la Collectivité, interviendra avant affectation définitive au projet d'urbanisme défini dans l'exposé de la présente.
Les cessions auront lieu par acte notarié au profit de la Collectivité, avec la participation éventuelle du notaire de l'EPFL de la Savoie, ou éventuellement par acte administratif.
Tous les frais accessoires à ces ventes seront supportés par la Collectivité. Sauf stipulation contraire des parties, le paiement du prix tel que déterminé ci-dessous aura lieu au moment de la cession.
Le cas échéant, la Collectivité s'oblige à faire appliquer par l'opérateur désigné, les clauses énumérées au présent article.

ARTICLE 10 - Conditions financières.

10.1 Définitions.

10.1-1 ***Capital stocké.***
Le capital stocké par l'EPFL de la Savoie comprend le prix d'acquisition et les frais liés à l'acquisition : notaire, géomètre, huissier, éviction, indemnités éventuelles, les travaux éventuellement immobilisés (dépollution, désamiantage, déconstruction...) ...

10.1-2 ***Frais de gestion.***

Les frais de gestion supportés par l'EPFL de la Savoie comprennent les taxes de toute nature, mesures conservatoires, entretien, surveillance, charges de copropriété, honoraires versés à des tiers, dépenses liées aux études, frais exceptionnels, travaux et toutes opérations nécessaires à la mise en état des biens. Ces frais de gestion seront refacturés intégralement à la Collectivité au plus tard dans le mois qui suit la réception des factures. Néanmoins, l'EPFL conserve à sa charge dans ses frais généraux les assurances et taxes foncières des biens portés.

10.1-3 ***Frais de portage.***

Les frais de portage d'un montant de 1 % HT par an seront exigibles dans l'acte de rachat. Ils sont calculés sur la base du capital stocké, à partir de la date d'acquisition par l'EPFL jusqu'au jour de l'encaissement des fonds après la signature de l'acte de rachat. Une facture complémentaire, hors acte notarié sera adressée pour solde de l'opération.

10.1-4 ***Prix de rachat.***

Il est égal au capital stocké par l'EPFL de la Savoie, augmenté des frais de portage. Les subventions éventuellement reçues pour la réalisation du projet seront déduites du capital et participeront à la minoration foncière du bien. Les frais de portage étant calculés jusqu'à la date effective de l'encaissement des fonds, une facture complémentaire, hors acte notarié sera adressée pour solde de l'opération.

10.2 Conditions de rétrocession des biens.

La Collectivité s'engage à faire face aux conséquences financières entraînées par l'acquisition et le portage des biens et notamment à financer le prix de rachat et les frais de portage à l'EPFL de la Savoie telles qu'indiquées sur le tableau joint en annexe, qui sera sujet à réactualisation en fonction de l'avancement des opérations visées à l'article 2.1.

10.3 Avance en capital stocké.

La Collectivité s'engage à participer au remboursement en capital stocké **à hauteur de 4 % minimum chaque année**.

A tout moment, la Collectivité pourra, si elle le souhaite, réaliser un versement volontaire qui diminuera le capital stocké.

En cas de revente à un tiers désigné par la Collectivité, les avances en capital seront remboursées à la Collectivité dès l'encaissement des fonds du cessionnaire.

10.4 Modalités de remboursement et frais de portage.

Il est rappelé que la Collectivité s'engage à respecter les termes de la convention ci-dessous :

Modalités de remboursement :

AXE D'INTERVENTION	**Développement économique et Touristique**
DUREE	**6 ans**
PPI	**PPI 2020-2024**

	Annuités sur capital stocké
Date d'éligibilité	**En %**
A* + 1	4 %
A* + 2	4 %
A* + 3	4 %
A* + 4	4 %
A* + 5	4 %
A* + 6	**Le solde dans l'acte de rachat**

*A= date de 1ère acquisition

En cas d'acquisitions multiples au sein d'un même périmètre, tel que défini à l'Article 2, la date de début de portage est fixée à la **date de la première acquisition.**

Frais de portage :

Frais de portage	Taux de portage annuel HT	Date d'éligibilité
A* + 1	1 %	A* + 6
A* + 2	1 %	A* + 6
A* + 3	1 %	A* + 6
A* + 4	1 %	A* + 6
A* + 5	1 %	A* + 6
A* + 6	1 %	A* + 6

Les frais de portage de 1 % HT par an, calculés sur la base du capital stocké, seront exigibles dans l'acte de de rachat.

Un avenant détaillant le capital stocké sera réalisé dans les cas suivants : 1ère acquisition, échéance annuelle, rétrocession partielle, remboursement anticipé volontaire, travaux immobilisés.
A la demande des collectivités, il pourra être réalisé des avenants intermédiaires.

CHAPITRE V : SUIVI - MODIFICATION - RESILIATION DE LA CONVENTION

ARTICLE 11 - Suivi.

La présente convention produira ses effets à l'égard des parties dès sa signature. Elle est établie pour la période prévue de portage des biens par l'EPFL de la Savoie et sera tacitement prorogée jusqu'à rétrocession complète de la propriété.

ARTICLE 12 - Modification.

La présente convention pourra faire l'objet, par voie d'avenant, d'ajustements ou de modifications qui s'avéreraient nécessaires à la bonne mise en œuvre du dispositif conventionnel.

ARTICLE 13 - Résiliation.

La présente convention ne peut être résiliée que d'un accord commun entre les parties.
Dans l'hypothèse d'une résiliation, il sera procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPFL de la Savoie. Ce constat fera l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPFL de la Savoie doit remettre à la Collectivité l'ensemble des pièces du dossier, dont il sera dressé un inventaire.
La Collectivité sera tenue de racheter les biens acquis par l'EPFL de la Savoie selon les termes de la convention.
Elle devra par ailleurs rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPFL de la Savoie pour les acquisitions effectuées, dans les six mois suivants la décision de résiliation.
En cas de résiliation de la convention à la demande de la Collectivité et avant toute acquisition, les frais internes et externes engagés par l'EPFL de la Savoie seront constatés contradictoirement aux fins de remboursement à l'EPFL de la Savoie par celui qui a demandé la résiliation.

ARTICLE 14 - Contentieux.

A l'occasion de toute contestation ou tout litige à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable.
Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de Grenoble.

Fait à CHALLES LES EAUX, le /_____/_____/_____/ en 2 exemplaires originaux.

Pour la Collectivité	**Pour l'EPFL de la Savoie**
Fonction :	**Philippe POURCHET**
Nom prénom du signataire :	**Directeur Général**

epfl SAVOIE

Destination principale de l'opération, durée et modalité de portage demandé (conformément au PPI 2020-2024 délibéré le 28/01/2020) :

AXES D'INTERVENTION	DURÉES DE PORTAGES		DURÉE SOLLICITEE	MODALITÉS DE REMBOURSEMENT DU CAPITAL STOCKE	FRAIS DE PORTAGE
☐ LOGEMENT ☐ REVITALISATION DES CENTRES-BOURGS ☒ DÉVELOPPEMENT TOURISTIQUE & ECONOMIQUE	jusqu'à 8 ans[1] maximum	☒ ≤ 6 ans	6 ans	☐ 4 % d'avance en capital/an et paiement du solde au terme du portage ☐ annuités constantes jusqu'à la fin du portage	2 % HT / an versement au terme du portage (acte de rachat)
		☐ > 6 ans	.....	annuités constantes jusqu'à la fin du portage	
☐ ÉQUIPEMENTS PUBLICS ☐ RÉSERVES FONCIÈRES	jusqu'à 6 ans[1] maximum		.....	annuités constantes jusqu'à la fin du portage	2 % HT / an versement au terme du portage (acte de rachat)
☐ ESPACES AGRICOLES ET NATURELS	jusqu'à 18 ans[1] maximum		.....	annuités constantes jusqu'à la fin du portage	2 % HT / an versement au terme du portage (acte de rachat)
☐ PROJET LYON TURIN	jusqu'à 15 ans[1] maximum		.....	remboursement selon les modalités de la convention État EPFL SAFER	

[1] *Les durées de portages sont validées par le Conseil d'Administration (CA) de l'EPFL de la Savoie.*
Les prolongations de portage ne sont possibles qu'avec l'aval du CA de l'EPFL de la Savoie et génèrent une majoration du taux de portage de 5 %/an sur la durée de la prolongation.

Version du 19/02/2020

CHALLES LES-EAUX
Source d'inspirations

CHARTE DE LA CONSTRUCTION ET DE LA PROMOTION

Considérant la création de la charte par délibération 202235 du 6 avril 2022,
Considérant la modification n°1 par la délibération 202407 du 10 janvier 2024

Approche

La ville poursuit son développement en conservant ses objectifs en matière de qualité de vie et de vivre ensemble en proposant à sa population des logements durables et agréables à vivre.
Au-delà de la réglementation du PLUi HD, les promoteurs signataires de cette charte s'engagent pour chaque projet à respecter les recommandations de la présente charte.
Le partenariat proposé s'applique pour toute opération de création de logement ou d'activité ; la présente charte concerne toute opération neuve de plus de 600 m² de surface de plancher.
Cette charte vient en complément des règles d'urbanisme.

1. Étude de faisabilité et projet

1.1 Contenu du projet et des études préalables

Le promoteur réalisera une étude de faisabilité détaillée, ainsi qu'une évaluation des impacts du projet sur son environnement.
En particulier, il veillera à la bonne intégration urbaine du projet en envisageant des volumes proportionnés au quartier et à ses voies, un style architectural respectant l'identité de la commune, une proportion d'arbres et espaces verts suffisante (respectant bien entendu au minimum le coefficient de biotope indiqué au PLUi pour le secteur). Une attention particulière devra également être apportée à la qualité de vie des habitants, en évitant toute vue défavorable, densité ou promiscuité excessive.

1.2 Processus de validation du projet par la commune et information des riverains par le promoteur, préalablement au dépôt du Permis de Construire

Avant tout dépôt de Permis de Construire, le projet devra faire l'objet :

- d'une présentation préalable à la Ville, comprenant, a minima, des plans d'avant-projet et des esquisses pour validation du projet architectural, la programmation et le prix moyen de l'opération,
- d'une information auprès des riverains, voire, si jugée nécessaire, d'une réunion de concertation des habitants impactés, organisée par le promoteur.

Il est en outre rappelé ici que tout dépôt de Permis sera conditionné à la signature de la présente charte ; les éléments du bilan prévisionnel de l'opération devront être fournis avant tout accord définitif entre un propriétaire foncier et l'opérateur, afin de garantir son respect.
Ce bilan comportera impérativement un volet environnemental visant à intégrer les enjeux écologiques cités au paragraphe 2.1 en prévoyant au besoin des compensations. Celles-ci seront définies en accord avec la ville.

1.3 Détail du projet architectural et des études annexes

La future implantation bâtie sera déterminée en fonction des contraintes du site, qu'elles soient spatiales, paysagères ou réglementaires, et notamment de la forme de la parcelle, de la topographie du terrain, du relevé des arbres existants et de leur état sanitaire, et de la présence éventuelle d'éléments remarquables naturels ou bâtis à conserver, ainsi que des bâtiments voisins ou vues pertinentes.

La qualité architecturale :

L'impact des bâtiments neufs sur leur voisinage sera minimisé autant que faire se peut (vues, murs-pignons, ensoleillement...), la trame existante respectée, et on conservera si possible des éléments liés à la mémoire du lieu.
Une intégration et une qualité architecturale optimums seront recherchées, en jouant notamment sur l'animation et le rythme des façades, les matériaux utilisés, un traitement soigné des ouvertures, ferronneries, toitures.
L'articulation des bâtiments neufs avec l'espace urbain sera travaillée en détail, en particulier par le traitement des façades en rez-de-chaussée, l'aménagement des entrées et sorties de parkings, et l'apport de mobilier urbain.

Des logements fonctionnels :

La répartition des typologies de logements sera déterminée en accord avec la Ville, en fonction des besoins constatés. Les appartements T3 et plus devront être traversants ou multi orientés, pas de studio mono-orienté au nord. Les cuisines devront bénéficier d'un éclairage naturel direct pour les T3 et plus. ; un WC séparé dès le T3. Chaque logement comportant 2 pièces ou plus devra bénéficier d'une cave ou d'un cellier. Les pièces à vivre et humides doivent dans la mesure du possible être éclairées naturellement. Les logements en façade sud sont à ombrager ou à ventiler naturellement.
Les espaces extérieurs doivent être généreux (loggias, terrasses, balcons ...) la taille des balcons et terrasses doit permettre la possibilité d'y déjeuner.
Réfléchir à la modularité des logements pour prendre en compte l'évolution des usages (réversibilités).

Les espaces communs (entrées, escaliers et circulations, jardins partagés, locaux complémentaires) sont des lieux de sociabilité et d'échanges. Leur générosité au sein d'une opération sera valorisée, et ils doivent être conçus avec soin : qualité de l'éclairage (de préférence naturel), des matériaux, des espaces et choix de couleurs...Leur entretien devra être facilité, et leur aspect préservé, en particulier en façade sur rue, et les charges communes minimisées. Le nombre de logements desservi par palier ne dépassera pas, sauf contrainte exceptionnelle, 4 ou 5 appartements.

Prestataires-fournisseurs :

Si, dans le cadre de l'opération de construction et en conformité avec son schéma directeur, ENEDIS, préconise la création d'un « Poste Distribution Public », celui-ci devra être intégré sur l'emprise du projet. Pour des raisons d'esthétique et technique, l'implantation se fera en concertation avec la mairie.

Si la ville ne peut intégrer sur son domaine public et les installations existantes, la collecte et le tri des déchets, des zones de collecte des bacs roulants pour les différents types de déchets seront réservées, facilement accessibles, sans empiéter sur l'espace public, ni créer de recoins ingrats. Ces espaces devront être adaptés à la collecte des encombrants de par leur dimension et leur intégration visuelle dans le projet.

Les espaces paysagers :

Les espaces végétalisés aménagés dans le cadre du projet doivent faire l'objet d'un soin particulier. Les arbres de haute tige existants sont conservés sauf exception qui oblige une compensation au double et toutes mesures sont prises en phase chantier pour les protéger. Le but est de créer une aire de fraicheur dans tous les projets.

Il est interdit de planter des bambous, bananiers, bromeliacées et cardères : végétaux propices au développement du moustique tigre.

Les espaces privatifs végétalisés situés en rez de chaussée et en façade arrière devront impérativement bénéficier d'abris de jardin individuels pour assurer le stockage des outils de jardinage et l'entretien. En façade sur rue, des locaux individuels devront être intégrés à la construction. Dans le cas contraire les espaces verts seront communs, gérés et entretenus par la copropriété ou le bailleur ; les jardins partagés, s'ils existent, doivent avoir un récupérateur d'eau collectif et d'un composteur.

Le promoteur devra prévoir une possibilité de récupérer les eaux de pluie à l'échelle collective ou individuelle pour l'arrosage dans le respect des préconisations dans la lutte contre le moustique tigre

Par ailleurs, **au sein des secteurs à vocation commerçante** identifiés par la Ville, une continuité du front commercial en rez-de-chaussée sera privilégiée. Afin de leur donner toutes les chances de réussite, ces surfaces devront être fonctionnelles, et proposées à la vente à des prix accessibles pour les entrepreneurs locaux. L'attention sera portée sur leur bonne articulation avec les entités de logements, ainsi que sur les cheminements piétons facilitant leur fréquentation, et les possibilités de stationnement et de livraison nécessaires aux activités.
Les façades ou les vitrines des locaux commerciaux non occupés lors de la livraison de l'opération devront être habillées par un film adhésif ou tout autre procédé pérenne en trompe l'œil.

Impact sur la circulation de la ville :

Il est demandé au promoteur d'établir un état du trafic généré par le projet La commune fournira les comptages routiers en sa possession.

Le stationnement des véhicules :
De façon générale, les exigences du PLUi en termes d'**emplacements de stationnement** seront impérativement prises en compte en tant que seuil minimum ; ces emplacements seront de préférence localisés en souterrain afin de privilégier les espaces verts et la qualité du cadre de vie en surface, tant pour les habitants du programme envisagé que pour ceux du

quartier concerné. En fonction des secteurs et en l'absence de parkings publics à proximité, des emplacements de stationnements supplémentaires pourront être demandés.

Il sera demandé un engagement aux bailleurs sociaux de louer les garages prévus au permis aux occupants des logements pour éviter que les places « visiteurs » perdent cette fonction

Enfin, on évitera les copropriétés ou ensembles de taille supérieure à 70 logements, sauf dérogation accordée par la Ville.

2. Certifications et labels

La Ville encourage vivement les opérateurs immobiliers à s'engager dans une démarche de labels et certifications prenant en compte l'efficacité énergétique et le cycle de vie des constructions. (Norme NF HABITAT au minimum)

a- **la qualité de vie des habitants :**

- sécurité et sûreté de l'habitat (garde-corps, détection de substance toxique...)
- qualité de l'air intérieur, de l'eau, acoustique...
- confort visuel (apport de lumière naturelle)
- installations de systèmes hydro-économes

b- **respect de l'environnement :** en préservant les ressources naturelles, en limitant l'impact du bâtiment sur son environnement (gestion des déchets tout au long du cycle de vie du bâtiment), en favorisant la biodiversité, en aménageant des espaces naturels communs pour des potagers, des composteurs, des hôtels à insectes....

c- **performance économique :** gestion du coût d'entretien, maîtrise des consommations et des charges dès la conception du bâtiment

Les aspects environnementaux vertueux seront ainsi privilégiés dans les opérations, en fonction de leur contexte urbain (gestion des énergies, entretien, produits de construction, conforts acoustique, visuel et olfactif, qualité de l'eau, chantier à faibles nuisances, autres...).

Dans un contexte de développement durable et du bien-être des résidents, la pérennité des bâtiments sera recherchée : chape acoustique, cloisons de 7 cm, faïence toute hauteur dans les douches et baignoires, hauteur libre sous plafond de plus de 2.70 m au rez de chaussée et 2.50 m en étage

3. Commercialisation

Le projet devra comprendre la description des outils de commercialisation, le calendrier prévisionnel ainsi que la grille des prix selon la typologie de logements.

S'agissant des bâtiments d'habitations en accession à la propriété (hors partie sociale), les promoteurs privilégieront les propriétaires occupants, dans l'objectif d'atteindre au moins 80 % des logements vendus dans chaque programme.

3.1 Calendrier et supports de communication

Après obtention du Permis de Construire et avant le début de la commercialisation, une réunion entre les services de la Ville et ceux de l'opérateur permettra de définir l'emplacement du bureau de vente, (si besoin) en présentant le cas échéant sa mise en situation, d'arrêter l'éventuel plan de fléchage, ainsi que les emplacements de tous autres supports de communication. Le planning commercial devra également être validé à ce stade.

Une information pourra être publiée dans le magazine municipal selon les modalités à déterminer avec le service de la communication de la ville en fonction des conditions en vigueur à la date de publication.

3.2 Commercialisation auprès des habitants de la commune

La Ville souhaite faciliter l'accès des ménages aux logements mis en vente. Plusieurs phases doivent permettre d'ouvrir progressivement la commercialisation, en commençant par les ménages prioritaires identifiés par la Ville, pour aller vers un public plus large. Cette première phase aura une durée de 15 jours à un mois (hors période estivale) et pourra s'accompagner d'opérations de communication particulières, telle qu'une réunion d'information dédiée, avec mise à disposition d'une salle par la Ville.

4. Déroulement du chantier/ chantier Vert

Parallèlement au dépôt du permis de Construire, les questions d'organisation du chantier devront être étudiées avec les Services Techniques municipaux et la Police Municipale : calendrier, plan de circulation, éventuelle occupation du domaine public, droits de voirie, alimentation en fluides, évacuation des déchets, jours et heures de travail, etc.

La Ville demande aux constructeurs d'adopter une démarche « chantier vert », et bien entendu à limiter autant que possible les nuisances aux riverains. Un interlocuteur devra être clairement identifié pour l'opération.

Tout en restant compatible avec les exigences liées aux pratiques professionnelles du BTP, les objectifs d'un chantier « à faibles nuisances » sont de :

- Elaborer un Plan d'installation de chantier incluant dès sa conception une cellule « trafic » (nettoyage du domaine public et des abords, gestion des flux...)
- Limiter les risques et les nuisances causés aux riverains du chantier
- Limiter les risques sur la santé des ouvriers
- Sensibiliser les acteurs au respect de l'environnement notamment obligation de protéger physiquement les arbres avant le démarrage du chantier (mise en place de barrière)
- Limiter les pollutions de proximité lors du chantier
- Limiter les consommations énergétiques
- Limiter la quantité de déchets de chantier et réaliser un tri sélectif
- Zone de stationnement dédiée au chantier clairement délimitée.

L'opérateur est responsable des entreprises et de leurs sous-traitants et s'engage à faire respecter ces démarches auprès de tous les intervenants.

5. Clause d'insertion professionnelle

Le marché de travaux doit intégrer une clause d'insertion, notamment en adhérant à la charte pour la promotion de l'emploi pour le développement local mise en place par GRAND CHAMBERY.

6. Entretien et pérennité du bâti

Conformément à la certification NF Habitat et afin d'optimiser la durabilité du bâti, l'opérateur immobilier devra, dès les premières études de conception, proposer des solutions pour faciliter l'entretien des constructions et la maintenance des différents équipements.

Dans le but de préserver l'aspect des façades, les balcons seront traités afin de limiter le stockage d'objets, et les jardins seront dans la mesure du possible entretenus par un seul et même intervenant, ce qui sera facilité par des accès prévus au projet.

7. Information des occupants

Un livret d'accueil devra être fourni au moment de la livraison, afin que chaque occupant puisse être informé sur la bonne utilisation de son logement et de sa résidence. Sera également fourni un guide des bonnes pratiques pour une utilisation éco-responsable des lieux.

Pour toute opération de plus de 15 logements, une formation en amont de la première assemblée générale et de la livraison, animée par un organisme indépendant (ARC, ADIL, ...), hors logements sociaux, devra être financée par le promoteur, afin d'accompagner la copropriété dans sa création. Une salle sera mise à disposition par la Ville dans ce cadre.

Lors de la livraison des logements, le promoteur mettra à disposition une benne pour la gestion des cartons de déménagements.

8. Engagements de la Ville

- faciliter la diffusion de l'information au niveau communal
- communiquer à l'opérateur la liste des ménages souhaitant accéder à la propriété
- Organiser une réunion « PROJET » en présence d'un représentant de la Ville et de tous les représentants des services de GRAND CHAMBERY (Ads, déchets, eaux, mobilités ....) à la demande du promoteur.

Fait à Challes les Eaux, le	
Le signataire	La commune de Challes les Eaux
Nom, prénom, fonction	Madame le Maire, Josette REMY
Cachet de l'organisme	