

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
Séance du 09 juillet 2026
Délibération n°2026/054

L'an deux mille vingt-six, le neuf juillet à 18H30, les membres du Conseil municipal de cette Commune, régulièrement convoqués, se sont réunis dans le lieu habituel de ses séances, Salle de la Mairie, sous la présidence de M. Roland DRAVET, Maire.

Étaient présents : M. Roland DRAVET, Mme Anaïs BRUNET, M. Franck ROCHE, Mme Élodie POZIN-ROUX, M. Alain EYNARD-VERRAT, Mmes Anne-Marie ROCHE, Emmanuelle VIGUIER, MM Lionel VIBERT, Cédric PERRETIER, Vincent MAITRE, Mme Adeline BLANC

Étaient absents : Mme Virginie ZDONOWSKI (pouvoir donné à M. Roland DRAVET), M. Maurice CLERC, Mme Audrey BOUVIER, M. Gildas DRAVET

Convocation du : 03 juillet 2026 - Affichage du : 03 juillet 2026

Nombre officiel de Conseillers : 15

Conseillers en exercice : 15

Conseillers présents : 11/ Conseillers représentés : 1

M. Cédric PERRETIER a été élu secrétaire de séance.

**OBJET : LOTISSEMENT LE PLAN DU PRAZ
SIGNATURE DES ACTES NOTARIÉS APPROUVANT LA MODIFICATION DU
CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS**

Le Conseil municipal du 20 novembre 2020, par délibération n° 2020/051, visée par la Préfecture le 21 décembre 2020 a :

approuvé la modification du cahier des charges de cession de terrain pour le lotissement « Le Plan du Praz » tel que rédigé par Maître Guillaume NITTECH, Notaire à MOUTIERS (SAVOIE), ci-annexée ;

autorisé M. Pascal PESSOZ, alors 1^{er} adjoint, à signer l'acte portant modification du cahier des charges de cession de terrain pour le lotissement « Le Plan du Praz », ainsi que la possibilité d'apporter et/ou d'accepter toute adaptation et/ou correction mineure audit projet de modification du cahier des charges de cession de terrain pour le lotissement « Le Plan du Praz » tel que rédigé par Maître Guillaume NITTECH, Notaire à MOUTIERS (SAVOIE) ;

décidé de proposer à tous les colotis l'avenant ainsi validé ;

donné tous pouvoirs à M. Pascal PESSOZ pour signer tous les documents qui seraient la suite ou la conséquence de cette décision.

Or, les signatures de tous les actes n'ayant pas été effectuées à ce jour et un nouveau conseil municipal étant installé, il est demandé au Conseil municipal de désigner Mme Anaïs BRUNET, 1^{ère} adjointe pour signer les actes notariés suite aux accords reçus des colotis ayant accepté cette modification.

Où cet exposé et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité des membres présents et représentés :

APPROUVE la modification du cahier des charges de cession de terrain pour le lotissement « Le Plan du Praz » tel que rédigée par Maître Guillaume NITTECH, Notaire à MOUTIERS (SAVOIE), et approuvée par délibération n° 2020/051 du 20 novembre 2020, visée par la Préfecture le 21 décembre 2020 ;

DONNE tous pouvoirs à Mme Anaïs BRUNET, 1^{ère} adjointe, pour signer tous les documents qui seraient la suite ou la conséquence de cette décision.

Ainsi fait et délibéré en Mairie les jour, mois et an ci-dessus.
Au registre sont les signatures.

Pour extrait certifié conforme,

*Certifié exécutoire compte tenu de la transmission
en Sous-Préfecture d'ALBERTVILLE le 10 JUL. 2026*

Le secrétaire de séance

Cédric PERRETIER



Le Maire,

Roland DRAVET



100127807
GN/EPR/1001278

MODIFICATION DU CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN
LOTISSEMENT LE PLAN DU PRAZ

LES SOUSSIGNES :

La Commune de MONTAGNY, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de la Savoie, dont l'adresse est à MONTAGNY (73350), 81 rue du Clocher Chef-Lieu, identifiée au SIREN sous le numéro 217301613.

Représentée à l'acte par Madame Anaïs BRUNET, demeurant à MONTAGNY (73350), ici présent, agissant en sa qualité de Premier Adjoint de ladite Commune,

Le représentant de la commune est spécialement autorisé à réaliser la présente opération pour le compte de celle-ci aux termes d'une délibération n°2020/051, motivée de son conseil municipal en date du **20 novembre 2020** transmise à la Sous-Préfecture d'Albertville le **21 décembre 2020**, dont une ampliation est annexée, ainsi qu'aux termes d'une délibération n°++++, motivée de son conseil municipal en date du **++++ 2026** télétransmise à la Préfecture de la Savoie le **+++++ 2026**, dont une ampliation est annexée.

Lotisseur du lotissement LE PLAN DU PRAZ

D'UNE PART

ET :

+++++

Propriétaire du lot numéro +++ (+) du lotissement LE PLAN DU PRAZ

D'AUTRE PART

Lesquels, préalablement à l'acte objet des présentes, expose ce qui suit :

EXPOSE

Aux termes d'un acte reçu par Maître Charles-Henri DELAHAYE, alors Notaire à SALINS-LES-THERMES, le 25 mai 2010,

Et publié au service de la publicité foncière de CHAMBERY 1^{er}.

Il a été procédé au dépôt de pièces du lotissement dénommé « Le Plan du Praz », sis à MONTAGNY (73350).

Ce lotissement a été dénommé « **Lotissement LE PLAN DU PRAZ** ».

Il est rappelé que la création du lotissement a été autorisée par Monsieur le Maire de la Commune de MONTAGNY aux termes d'un arrêté en date du 09 juin 2009 sous le numéro PA 073 161 09 M3001.

Il est établi la correspondance entre la désignation cadastrale des parcelles et la numérotation des lots selon le tableau ci-après :

N° DE LOT	PARCELLES	LIEUDIT	SURFACE
1	H 3248	PLAN DU PRAZ	00 a 45 ca
	H 3249	PLAN DU PRAZ	01 a 35 ca
	H 3250	PLAN DU PRAZ	00 a 31 ca
	H 3251	PLAN DU PRAZ	00 a 25 ca
	H 3262	PLAN DU PRAZ	00 a 05 ca
	H 3290	PLAN DU PRAZ	01 a 09 ca
	H 3292	PLAN DU PRAZ	00 a 29 ca
	H 3296	PLAN DU PRAZ	00 a 82 ca
	H 3297	PLAN DU PRAZ	00 a 07 ca
	H 3324	PLAN DU PRAZ	00 a 43 ca
	H 3328	PLAN DU PRAZ	00 a 03 ca
Superficie totale			05 a 14 ca
2	H 3247	PLAN DU PRAZ	01 a 08 ca
	H 3281	PLAN DU PRAZ	00 a 35 ca
	H 3282	PLAN DU PRAZ	00 a 01 ca
	H 3286	PLAN DU PRAZ	00 a 05 ca
	H 3288	PLAN DU PRAZ	01 a 02 ca
	H 3291	PLAN DU PRAZ	01 a 37 ca
	H 3295	PLAN DU PRAZ	01 a 83 ca
	H 3298	PLAN DU PRAZ	00 a 05 ca
	H 3300	PLAN DU PRAZ	00 a 13 ca
	H 3302	PLAN DU PRAZ	00 a 32 ca
	H 3304	PLAN DU PRAZ	00 a 73 ca
Superficie totale			06 a 94 ca
3	H 3279	PLAN DU PRAZ	03 a 70 ca
	H 3283	PLAN DU PRAZ	01 a 71 ca
	H 3287	PLAN DU PRAZ	01 a 02 ca
	H 3289	PLAN DU PRAZ	00 a 05 ca
	H 3303	PLAN DU PRAZ	00 a 06 ca
	H 3305	PLAN DU PRAZ	00 a 01 ca
	H 3329	PLAN DU PRAZ	00 a 04 ca
Superficie totale			06 a 59 ca
4	H 3253	PLAN DU PRAZ	00 a 28 ca
	H 3254	PLAN DU PRAZ	00 a 98 ca
	H 3255	PLAN DU PRAZ	00 a 20 ca
	H 3307	PLAN DU PRAZ	00 a 32 ca
	H 3314	PLAN DU PRAZ	00 a 04 ca
	H 3316	PLAN DU PRAZ	00 a 04 ca
	H 3318	PLAN DU PRAZ	00 a 28 ca
	H 3332	PLAN DU PRAZ	00 a 07 ca
	H 3333	PLAN DU PRAZ	01 a 32 ca
	H 33365	PLAN DU PRAZ	00 a 45 ca
	H 3338	PLAN DU PRAZ	01 a 27 ca
	H 3341	PLAN DU PRAZ	00 a 04 ca
	H 3502	PLAN DU PRAZ	00 a 12 ca

Superficie totale			05 a 41 ca
5	H 3252	PLAN DU PRAZ	00 a 51 ca
	H 3256	PLAN DU PRAZ	00 a 67 ca
	H 3263	PLAN DU PRAZ	00 a 05 ca
	H 3308	PLAN DU PRAZ	00 a 14 ca
	H 3309	PLAN DU PRAZ	00 a 47 ca
	H 3312	PLAN DU PRAZ	00 a 58 ca
	H 3315	PLAN DU PRAZ	01 a 65 ca
	H 3317	PLAN DU PRAZ	00 a 93 ca
	H 3319	PLAN DU PRAZ	00 a 01 ca
	H 3320	PLAN DU PRAZ	00 a 17ca
	H 3330	PLAN DU PRAZ	00 a 12 ca
	H 3339	PLAN DU PRAZ	00 a 03 ca
Superficie totale			05 a 33 ca
6	H 3245	PLAN DU PRAZ	00 a 67 ca
	H 3246	PLAN DU PRAZ	01 a 14 ca
	H 3264	PLAN DU PRAZ	00 a 62 ca
	H 3265	PLAN DU PRAZ	00 a 02 ca
	H 3273	PLAN DU PRAZ	00 a 04 ca
	H 3276	PLAN DU PRAZ	01 a 22 ca
	H 3310	PLAN DU PRAZ	00 a 02 ca
	H 3313	PLAN DU PRAZ	00 a 04 ca
	H 3321	PLAN DU PRAZ	00 a 56 ca
	H 3322	PLAN DU PRAZ	00 a 35 ca
	H 3326	PLAN DU PRAZ	00 a 65 ca
Superficie totale			06 a 33 ca
7	H 3257	LA CHAFFAZ	00 a 03 ca
	H 3258	PLAN DU PRAZ	00 a 07 ca
	H 3259	PLAN DU PRAZ	00 a 20 ca
	H 3260	PLAN DU PRAZ	00 a 27 ca
	H 3261	PLAN DU PRAZ	00 a 33 ca
	H 3266	PLAN DU PRAZ	01 a 78 ca
	H 3268	PLAN DU PRAZ	00 a 69 ca
	H 3271	PLAN DU PRAZ	00 a 05 ca
	H 3274	PLAN DU PRAZ	00 a 05 ca
	H 3277	PLAN DU PRAZ	00 a 05 ca
	H3323	PLAN DU PRAZ	00 a 15 ca
	H 3327	PLAN DU PRAZ	01 a 70 ca
Superficie totale			05 a 37 ca

Il est précisé que la totalité des lots de lotissement ont été vendus et construits depuis.

La Commune de MONTAGNY a réalisé ce lotissement communal pour permettre l'accession à la propriété à des familles aux revenus modestes ou moyens, résidentes et travaillant dans la Commune et le canton. Elle a donc proposé à un prix inférieur à celui du marché, des terrains à bâtir.

En conséquence, la commune a posé des critères d'éligibilité à la vente de ces terrains et a notamment imposé aux acquéreurs une clause d'obligation de résidence principale et permanente.

Il résulte notamment dudit cahier des charges de cession de terrain ce qui suit littéralement rapporté :

«

PREAMBULE

Article 1 - Exposé

La Commune de MONTAGNY réalise ce lotissement communal dans le but d'offrir des terrains constructibles à des prix inférieurs au marché afin que les habitants de la Commune puissent rester sur la Commune.

Le présent cahier des charges a pour objet de fixer les conditions générales de vente des lots. Il comporte trois parties :

-> le titre I définit les règles propres à assurer le respect de l'utilité publique et de la législation sur les lotissements, conformément au décret du 3 février 1955 n°55-216.

-> le titre II fixe les prescriptions techniques imposées à l'acquéreur pendant la durée des travaux d'aménagement du lotissement.

-> le titre III fixe les règles et servitudes de droit privé d'intérêt général.

Les deux premiers titres constituent les dispositions purement bilatérales entre le lotisseur et chaque acquéreur. Elles ne comportent aucune stipulation pour autrui et ne pourront, en conséquence, ni être opposées aux autres acquéreurs ou à tous tiers, ni être invoquées par ceux-ci à rencontre des acquéreurs, conformément aux dispositions de l'article 1165 du Code Civil.

Le titre III s'impose à tous les propriétaires et ce, sans limitation de durée. Chacun des assujettis aura le droit de se prévaloir des dispositions de ce troisième titre à rencontre des autres assujettis

Droit de priorité : en vertu des textes légaux (L21.1 et 121.2 du code de l'expropriation), il sera octroyé, à chaque propriétaire vendeur des terrains d'assiette du lotissement, un droit de priorité, à condition qu'il se fasse connaître.

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

Article 2 - Objet de la cession

La cession est consentie à l'acquéreur en vue de la construction sur son lot de son habitation principale.

La surface de plancher développée hors œuvre nette des locaux que l'acquéreur est autorisé à construire est précisée dans l'acte de cession et fera l'objet d'une attestation, conformément aux dispositions de l'article R 315.29 du Code de l'Urbanisme.

Article 3 - Délais d'exécution

L'acquéreur s'engage à :

1. Déposer sa demande de permis de construire dans un délai de six mois, à compter de la date de signature de l'acte de cession. Il est rappelé que le permis de construire ne pourra être accordé qu'après obtention par le lotisseur du certificat d'achèvement des travaux, hormis les travaux de finition,

2. Débuter les travaux de gros-œuvre dans un délai de 12 mois après l'obtention du Permis de Construire,

3. Avoir réalisé la construction, les travaux d'aménagement intérieur du lot et s'il y a lieu, les clôtures dans un délai de trois ans à partir de l'obtention du permis de construire. L'exécution de cette obligation étant considérée comme remplie par la

présentation d'une déclaration d'achèvement de travaux délivrée par l'architecte du constructeur.

Les délais d'exécution ci-dessus seront, si leur inobservation est due à Un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'acquéreur a été dans l'impossibilité de remplir ses obligations.

La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement sont à la charge de l'acquéreur.

Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

Article 4 - Sanctions à l'égard de l'acquéreur

En cas d'inobservation des obligations mise à la charge du constructeur par le présent cahier des charges, l'acte de vente ou de location ou leurs annexes, ou de tout autre document constitutif du dossier de lotissement, le lotisseur, pourra, selon la nature de l'infraction commise et à son choix, obtenir des dommages et intérêts et/ou résoudre la vente, le cas échéant, cumulativement et successivement dans les conditions suivantes :

1. Dommages et intérêts (cas particulier)

Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 3, le lotisseur le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 15 jours en ce qui concerne les délais du paragraphe 1° ou dans un délai de 3 mois en ce qui concerne celui des paragraphes 2° et 3°.

Si, passé ce délai, le constructeur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, le lotisseur 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 1/1000ème du prix de cession hors taxes par jour de retard avec maximum de 10%

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

2. Résolution de la vente

La cession pourra être résolue de plein droit par décision du lotisseur, notifiée par acte d'huissier, en cas d'inobservation d'un des délais fixés à l'article 3 ci-dessus.

La cession pourra également être résolue de plein droit par décision du lotisseur, notifiée par acte d'huissier, en cas de non-paiement de l'une quelconque des fractions du prix de son échéance et ce, un mois après une mise en demeure de payer restée sans effet, et plus généralement en cas d'inexécution de l'une des obligations du présent cahier des charges de cession de terrain, de l'acte de cession ou de leurs annexes.

Le constructeur aura droit, en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

- a) Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession ou le cas échéant, à la partie du prix effectivement payée, déduction faite du montant du préjudice subi par le lotisseur, qui sera réputé ne pas être inférieur à 10% du prix de cession hors taxes.
- b) Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main

d'œuvre utilisés. Le cas échéant, l'indemnité sera diminuée de la moins-value due aux travaux exécutés.

La plus-value ou la moins-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert du lotisseur étant l'Administration des Domaines, celui du constructeur pouvant, s'il ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du tribunal de Grande Instance, sur la requête du lotisseur.

En cas de désaccord entre les experts, un tiers arbitre sera désigné par le Président du tribunal de Grande Instance du lieu de l'immeuble à la requête du plus diligent des experts ou des parties.

Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble du chef de l'acquéreur défaillant, seront reportés sur l'indemnité de résolution (Article L 21.3 du Code de l'Expropriation).

Si les travaux n'ont pas débuté dans l'année qui suit l'obtention du permis de construire, le lotisseur pourra réclamer la rétrocession du lot.

Article 5 - Nullité

Les actes de vente, de partage, de location qui seraient consentis par l'acquéreur ou ses ayant-cause en méconnaissance des interdictions, restrictions ou obligations stipulées dans le titre 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 le lotisseur ou à défaut par le Préfet, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

Article 6 - Conditions particulières

-> Clause de résidence principale et permanente

Considérant que la commune de MONTAGNY vend le terrain à un prix inférieur au marché, permettant aux acquéreurs dont la présence est liée à la vie locale de se loger dans des conditions de prix accessibles pour eux, il est mis à la charge des propriétaires de ces lots et de leurs constructions, une obligation de résidence principale et permanente dans le lotissement pour une durée de 99 ans à compter de la délivrance du certificat de conformité.

Cette obligation de résidence principale s'applique à % de la SHON du projet.

1/4 du projet peut être affecté à un autre usage, professionnel ou résidence secondaire.

Cette clause a pour but d'éviter lors des ventes des lots et de leurs constructions qui interviendraient à l'avenir, toute dérive spéculative, dont les effets nuisent à de nombreuses personnes aux revenus modestes ou simplement moyens, qui désirent habiter dans la commune mais qui sont dans l'incapacité d'y trouver un logement en rapport avec leurs revenus.

Le lotisseur procédera à des cessions ou à des ventes de lots qu'a des candidats à l'acquisition s'engageant solennellement, par une déclaration d'intention, à faire de la construction qu'ils devront édifier sur leur lot, leur résidence principale et permanente.

Les propriétaires des lots et des constructions qui y seront édifiées ne pourront les céder ou les louer qu'à des candidats acquéreurs ou locataires qui s'engageront solennellement, par une même déclaration d'intention, à faire de ces constructions leur résidence principale et permanente, suivant les conditions fixées ci-après.

-> Revente des lots

La revente d'un lot est interdite.

Si pour un cas de force majeure, la revente d'un lot est envisagée, le propriétaire du lot devra notifier au lotisseur, par lettre recommandée avec avis de réception, son intention de revendre le lot, en indiquant dans cette notification le candidat qui souhaite racheter et les conditions de la revente

Le vendeur ou le propriétaire du lot adressera au lotisseur la déclaration d'intention de l'acquéreur et tous documents que celui-ci aura pu fournir pour justifier qu'il résidera à titre principal et permanent dans le lotissement.

Le lotisseur aura alors deux mois pour communiquer sa décision :

-> Soit racheter le lot qu'elle a initialement vendu. Le prix de rachat sera égal au prix de cession ou le cas échéant, à la partie du prix effectivement payée, déduction faite du montant du préjudice subi par le lotisseur, qui sera réputé ne pas être inférieur à 10% du prix de cession hors taxes,

-> Soit donner son accord à la revente envisagée. L'absence de réponse au bout du délai de deux mois après la réception de la lettre recommandée vaut acceptation de l'acheteur présenté.

-> Vente et location des lots et de leurs constructions

En cas de vente ou de location des lots et de leurs constructions, l'acte authentique de vente ou le contrat de location devra expressément stipuler que la vente ou la location est consentie sous la condition résolutoire que l'acquéreur ou le locataire s'engage à faire de la construction objet de la vente ou de la location sa résidence principale et permanente. Le présent cahier des charges sera annexé à l'acte de vente.

Les candidats initiaux à l'acquisition de lots ou les candidats au rachat ou à la location des lots et de leurs constructions devront faire leurs meilleurs efforts pour justifier par tous moyens qu'ils résideront effectivement à titre principal et permanent dans le lotissement, et ce notamment s'ils sont actifs, en établissant que leur domicile professionnel (ou/et celui de leur épouse ou époux ou de leur concubine ou concubin) se situe dans la commune de ou dans une commune limitrophe, ou s'ils ont des enfants, en établissant que ceux-ci sont scolarisés dans la commune de MONTAGNY ou dans une commune limitrophe.

En cas de vente ou de location d'un lot, le vendeur ou le propriétaire du lot adressera au lotisseur en copie l'acte authentique de vente ou le contrat de location, ainsi que la déclaration d'intention de l'acquéreur ou du locataire et tous documents que celui-ci aura pu fournir pour justifier qu'il résidera à titre principal et permanent dans le lotissement.

La Commune de MONTAGNY dispose d'un droit de préemption pour le vente de ce lot dans les mêmes conditions que le droit de préemption urbain

-> Résolution

En cas de manquement par l'attributaire initial du lot à son obligation de résidence principale et permanente, la Commune de MONTAGNY pourra demander

la résolution de la vente pour infraction grave au présent cahier des charges, et ce selon les conditions indiquées à l'article 4 ci-dessus.

En cas de manquement par le propriétaire du lot lié par contrat de vente avec l'attributaire initial à son obligation de résidence principale et permanente, la Commune pourra mettre en demeure ce dernier de solliciter la résolution de la vente sur le fondement de l'article 1167 alinéa 1 du Code Civil.

-> Résiliation

Dans l'hypothèse où le propriétaire d'un lot ne serait plus à même, pour quelques raisons que ce soit, de résider ou de faire occuper la construction à titre principal et permanent, il devra en informer, par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception, la Commune de MONTAGNY.

A réception de la lettre précitée, le propriétaire disposera d'un délai de vacance d'un an au cours duquel il pourra disposer de son bien, à titre gratuit ou onéreux, au profit de toute personne de son choix qui s'engagera à remplir les conditions de résidence principale et permanente pour l'occupation de l'immeuble dont il s'agit.

Si le propriétaire est vendeur, il devra avertir par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception la Commune de MONTAGNY, dès que la mutation sera intervenue à un tiers satisfaisant les conditions de résidence principale et permanente.

A l'issue de ce délai d'un an, si le propriétaire vendeur n'a pas pu réaliser l'opération projetée, la commune de MONTAGNY devra acquérir ce bien, selon les conditions financières indiquées à l'article 4 ci-dessus.

TITRE II - DISPOSITIONS TECHNIQUES

Article 7- Travaux à exécuter par le lotisseur

Le lotisseur exécutera tous les travaux de viabilité, conformément aux prescriptions du dossier de lotissement.

Article 8 - Travaux à la charge de l'acquéreur

L'acquéreur devra, suivant le planning de travaux et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire, se brancher à ses frais sur les canalisations d'eau, d'électricité, égouts, téléphone, en conformité aux lois et règlements qui leur sont applicables et qu'il est réputé connaître et selon les stipulations du cahier des limites de prestations.

Il fera affaire de toutes demandes de branchement, de tous contrats et abonnements à passer avec les services publics.

Les raccordements seront vérifiés par le lotisseur ou son maître d'œuvre avant la mise en service.

Article 9 - Utilisation des voies, réseaux divers et espaces libres publics

Dès leur ouverture au public, la police y sera assurée par le Maire, conformément à la loi.

Les acquéreurs ne devront faire sur les terrains ne leur appartenant pas, aucun dépôt de matériaux, produits, décharges, ordures ménagères ou autres, même à titre temporaire.

Article 10 - Bornage

Le lotisseur procédera, préalablement à la cession, au bornage du terrain cédé. Le lotisseur désignera un géomètre agréé pour qu'il soit dressé acte de cette opération.

L'acquéreur s'acquittera auprès du notaire de l'établissement du plan de vente.

Article 11 - Coordination des études

L'acquéreur devra communiquer à la commune préalablement à son dépôt, le projet de dossier de demande de permis de construire, ainsi que les projets concernant ses réseaux, ses voiries de desserte et ses espaces libres, afin que le lotisseur puisse s'assurer que les travaux projetés sont compatibles avec les ouvrages à sa charge et que le projet s'intègre de façon satisfaisante dans l'environnement.

L'examen du dossier par le lotisseur ne saurait engager sa responsabilité, l'acquéreur restant seul responsable de ses études, de ses choix, comme du respect des obligations.

En aucun cas, le lotisseur ne pourra être tenu d'apporter des modifications aux ouvrages qui lui incombent ou d'en modifier les plans.

Article 12 - Conduite de chantier et exécution des travaux par les entrepreneurs de l'acquéreur.

L'acquéreur conduira son chantier dans les règles suivantes qu'il devra faire respecter par les entreprises participant à la construction de ses bâtiments étant tenu responsable de leur exécution.

Toute borne enlevée ou déplacée sera rétablie par un géomètre, à la charge de l'acquéreur. Les entrepreneurs de l'acquéreur auront à la charge des réparations des dégâts causés par eux, aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général exécutés par le lotisseur.

En cas de défaillance des entrepreneurs dans le paiement, dans les trois mois, des sommes qui leur sont réclamées par le lotisseur, celui-ci pourra se retourner contre l'acquéreur qui sera tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.

Dans le cas où l'auteur des dégâts n'aurait pas pu être déterminé, le montant de la répartition sera réparti entre tous les acquéreurs ayant des chantiers en cours d'exécution à l'époque où les dégâts auront été constatés et ce, au prorata du nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre net des programmes alloués à chaque acquéreur, tels qu'ils résulteront du permis de construire.

TITRE III - REGLES D'INTERET GENERAL

Article 13 - Tenue générale

L'acquéreur devra entretenir ses espaces libres en bon état de façon permanent 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.

Il ne pourra être établi sur les façades des bâtiments, ni sur les terrains, rien qui puisse nuire à la propreté, au bon respect, à la tranquillité et à la sécurité des habitants.

Il est interdit à tout propriétaire ou locataire de louer pour publicité ou affichage ou d'employer soi-même à cet effet, tout ou partie ou des constructions autres que ceux affectés à usage commercial.

Article 14 - Assurances

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

Article 15 - Respect des normes de construction

Tout acquéreur devra respecter les normes qui régissent à la construction notamment celles résultant de l'application de la réglementation thermique 2005.

Article 16 - Modifications

Les dispositions du titre III du présent cahier des charges pourront être changées dans les conditions de majorité prévues par l'article L 315.3 du Code de l'Urbanisme, sous la réserve que la majorité, en superficie soit calculée, pour l'application du présent article, d'après le nombre de mètres carré de plancher hors œuvre que chaque propriétaire est autorisé à construire en vertu de règlement de lotissement.

Article 17- Litiges-Subrogation

Les dispositions du titre III du présent cahier des charges feront loi tant entre le lotisseur et l'acquéreur, qu'entre les différents propriétaires entre eux.

Le lotisseur subroge, en tant que de besoin, l'acquéreur dans tous ses droits ou actions de façon que tout propriétaire puisse exiger des autres l'exécution des conditions imposées par les dispositions en cause.

Par suite, tout litige entre acquéreurs doit se vider directement entre eux, sans que jamais et sous aucun prétexte le lotisseur puisse être mise en cause.

»

Le cahier des charges de cession de terrain du lotissement est annexé aux actes lors de chaque vente entre propriétaires successifs

Aujourd'hui, compte tenu des pratiques habituelles dans les lotissements de la vallée de Tarentaise, la commune de MONTAGNY décide de réduire la durée de la clause d'obligation de résidence principale à QUINZE(15) ANS et souhaite instaurer une pénalité en cas de non-respect de cette affectation à titre de résidence principale.

CECI EXPOSE, il est passé au modificatif du cahier des charges de cession de terrain faisant l'objet des présentes :

MODIFICATION DU CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN

Le cahier des charges de cession de terrain est en conséquence modifié comme suit :

Ancienne rédaction :

« Article 6 – Conditions particulières

- Clause de résidence principale et permanente

Considérant que la commune de MONTAGNY vend le terrain à un prix inférieur au marché, permettant aux acquéreurs dont la présence est liée à la vie locale de se loger dans des conditions de prix accessibles pour eux, il est mis à la charge des propriétaires de ces lots et de leurs constructions, une obligation de résidence principale et permanente dans le lotissement pour une durée de 99 ans à compter de la délivrance du certificat de conformité.

Cette obligation de résidence principale s'applique à 3/4 de la SHON du projet.

1/4 du projet peut être affecté à un autre usage, professionnel ou résidence secondaire.

Cette clause a pour but d'éviter lors des ventes des lots et de leurs constructions qui interviendraient à l'avenir, toute dérive spéculative, dont les effets nuisent à de nombreuses personnes aux revenus modestes ou simplement moyens, qui désirent habiter dans la commune mais qui sont dans l'incapacité d'y trouver un logement en rapport avec leurs revenus.

Le lotisseur procédera à des cessions ou à des ventes de lots qu'a des candidats à l'acquisition s'engageant solennellement, par une déclaration d'intention, à faire de la construction qu'ils devront édifier sur leur lot, leur résidence principale et permanente.

Les propriétaires des lots et des constructions qui y seront édifiées ne pourront les céder ou les louer qu'à des candidats acquéreurs ou locataires qui s'engageront solennellement, par une même déclaration d'intention, à faire de ces constructions leur résidence principale et permanente, suivant les conditions fixées ci-après.

- Revente des lots

La revente d'un lot est interdite.

Si pour un cas de force majeure, la revente d'un lot est envisagée, le propriétaire du lot devra notifier au lotisseur, par lettre recommandée avec avis de réception, son intention de revendre le lot, en indiquant dans cette notification le candidat qui souhaite racheter et les conditions de la revente

Le vendeur ou le propriétaire du lot adressera 'lu lotisseur la déclaration d'intention de l'acquéreur et tous documents que celui-ci aura pu fournir pour justifier qu'il résidera à titre principal et permanent dans le lotissement.

Le lotisseur aura alors deux mois pour communiquer sa décision :

- Soit racheter le lot qu'elle a initialement vendu. Le prix de rachat sera égal au prix de cession ou le cas échéant, à la partie du prix effectivement payée, déduction faite du montant du préjudice subi par le lotisseur, qui sera réputé ne pas être inférieur à 10% du prix de cession hors taxes,

- Soit donner son accord à la revente envisagée L'absence de réponse au bout du délai de deux mois après la réception de la lettre recommandée vaut acceptation de l'acheteur présenté.

- Vente et location des lots et de leurs constructions

En cas de vente ou de location des lots et de leurs constructions, l'acte authentique de vente ou le contrat de location devra expressément stipuler que la vente ou la location est consentie sous la condition résolutoire que l'acquéreur ou le locataire s'engage à faire de la construction objet de la vente ou de la location sa résidence principale et permanente. Le présent cahier des charges sera annexé à l'acte de vente.

Les candidats initiaux à l'acquisition de lots ou les candidats au rachat ou à la location des lots et de leurs construction devront faire leurs meilleurs efforts pour justifier par tous moyens qu'ils résideront effectivement à titre principal et permanent dans le lotissement, et ce notamment s'ils sont actifs, en établissant que leur domicile professionnel (ou/et celui de leur épouse ou époux ou de leur concubine ou concubin) se situe dans la commune de ou dans une commune limitrophe, ou s'ils ont des enfants, en établissant que ceux-ci sont scolarisés dans la commune de MONTAGNY ou dans une commune limitrophe.

En cas de vente ou de location d'un lot, le vendeur ou le propriétaire du lot adressera au lotisseur en copie l'acte authentique de vente ou le contrat de location, ainsi que la déclaration d'intention de l'acquéreur ou du locataire et tous documents que celui-ci aura pu fournir pour justifier qu'il résidera à titre principal et permanent dans le lotissement.

La Commune de MONTAGNY dispose d'un droit de préemption pour le vente de ce lot dans les mêmes conditions que le droit de préemption urbain

- Résolution

En cas de manquement par l'attributaire initial du lot à son obligation de résidence principale et permanente, la Commune de MONTAGNY pourra demander la résolution de la vente pour infraction grave au présent cahier des charges, et ce selon les conditions indiquées à l'article 4 ci-dessus.

En cas de manquement par le propriétaire du lot lié par contrat de vente avec l'attributaire initial à son obligation de résidence principale et permanente, la Commune pourra mettre en demeure ce dernier de solliciter la résolution de la vente sur le fondement de l'article 1167 alinéa 1 du Code Civil.

- Résiliation

Dans l'hypothèse où le propriétaire d'un lot ne serait plus à même, pour quelques raisons que ce soit, de résider ou de faire occuper la construction à titre principal et permanent, il devra en informer, par lettre recommandée avec demande d' accusé de réception, la Commune de MONTAGNY.

A réception de la lettre précitée, le propriétaire disposera d'un délai de vacance d'un an au cours duquel il pourra disposer de son bien, à titre gratuit ou onéreux, au profit de toute personne de son choix qui s'engagera à remplir les conditions de résidence principale et permanente pour l'occupation de l'immeuble dont il s'agit.

Si le propriétaire est vendeur, il devra avertir par lettre recommandée avec demande d' accusé de réception la Commune de MONTAGNY, dès que la mutation sera intervenue à un tiers satisfaisant les conditions de résidence principale et permanente.

A l'issue de ce délai d'un an, si le propriétaire vendeur n'a pas pu réaliser l'opération projetée, la commune de MONTAGNY devra acquérir ce bien, selon les conditions financières indiquées à l'article 4 ci-dessus. »

Nouvelle rédaction :

Article 6 – Conditions particulières

OBLIGATION D'AFFECTATION A TITRE DE RESIDENCE PRINCIPALE

Il est mis à la charge des propriétaires de lots, de leurs ayants-droits ou ayants-causes, ainsi qu'à tout éventuel locataire de ces lots, une obligation d'affectation à titre de résidence principale et permanente, avec une tolérance de UN /

QUART (1/4) de la surface de plancher maximale autorisée sur le lot par le permis de construire pouvant être affecté à un usage professionnel ou résidence secondaire, pendant une durée de **quinze ans (15) ans** à compter de l'achèvement des travaux de voirie et de réseaux divers du lotissement, soit le 25 novembre 2009.

L'objet de cette obligation est d'éviter lors des ventes ou locations des lots qui interviendraient à l'avenir, toute dérive spéculative, dont les effets nuisent à de nombreuses personnes aux revenus modestes ou simplement moyens, qui ont leur activité professionnelle sur la commune de MONTAGNY, à proximité immédiate des stations de ski, mais sont dans l'incapacité d'y trouver un logement en rapport avec leurs revenus.

Les propriétaires des lots ne procéderont à des cessions ou locations de lots qu'à des candidats à l'acquisition ou à la location s'engageant solennellement et formellement, par une déclaration d'intention, à faire de la construction qu'ils devront édifier sur leur lot ou qui serait déjà édifée sur le lot, leur résidence principale.

En cas de non-respect de l'obligation d'affectation ci-dessus, la vente pourra être résolue par la commune, si bon lui semble, tous les frais restants à la charge de l'acquéreur.

A défaut pour la commune de demander la résolution de la vente, celle-ci aura la possibilité de demander à l'acquéreur le versement d'une pénalité de **50 € (cinquante euros) par mètre carré de terrain** appliquée sur la surface du lot, à titre de clause pénale, conformément aux dispositions des articles 1152 et 1226 du Code civil, indépendamment de tous dommages-intérêts.

Dans l'hypothèse d'une revente, le montant de la pénalité pourra être prélevé par le Notaire le jour de la signature de l'acte de vente et reversé par celui-ci à la Commune.

Le règlement de la pénalité sera définitif et libérera l'acquéreur et les propriétaires successifs de l'obligation d'affectation à titre de résidence principale.

Afin de vérifier l'application de cette clause, la commune de MONTAGNY vérifiera que le redevable de la taxe d'habitation est bien le propriétaire du lot correspondant ou le locataire en tant que résident principal.

Les propriétaires des lots s'engagent sans réserve d'aucune sorte à reproduire la présente clause dans tout acte de mutation à titre onéreux ou gratuit ainsi que dans tout contrat de bail, qu'il s'agisse d'une première mutation ou de toute autre mutation ultérieure.

PUBLICATION

Cet acte sera déposé au service de la publicité foncière compétent.

FRAIS

Les frais des présentes et de leurs suites seront supportés par la commune de MONTAGNY.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites le comparant fait élection de domicile en sa demeure sus-indiquée.

Spécialement en ce qui concerne les formalités de publicité foncière et autres et le retour des pièces, domicile est élu en l'office notarial du notaire soussigné.

POUVOIRS

Les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire, tout clerc et/ou tout collaborateur de l'office notarial de Maître Guillaume NITLÉCH, notaire associé de la Société à Responsabilité Limitée dénommée « ALPINE 3V NOTAIRES » titulaire d'un Office Notarial ayant son siège à MOUTIERS (Savoie) 20 avenue des Salines Royales, à l'effet de :

- déposer au rang des minutes de l'Office Notarial ci-dessus nommé afin de permettre la publication service de la publicité foncière compétent pour l'information des tiers,

- faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

FAIT A

LE

Mme Anaïs BRUNET

1^{er} Adjoint de la Commune de MONTAGNY

M. +++++++