



DEPARTEMENT DE LA HAUTE SAVOIE

ARRONDISSEMENT D'ANNECY

**COMMUNAUTE DE COMMUNES
DES SOURCES DU LAC D'ANNECY**

« Le Carré des Tisserands » 32 Route d'Albertville
BP 42 - 74210 Faverges-Seythenex

Extrait du registre des délibérations du : **BUREAU**

Séance du 28 février 2019 – 18 heures 00

N° 016/19

Date de convocation : **22/02/2019**

Conseillers en exercice : **13**

Présents : 10

Votants : 12

Président : **Michel COUTIN**

Secrétaire de séance : **Roland BLAMPEY**

**Objet : DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE – FONCIER – VENTE
TERRAIN ZONE DE SAINT-FERREOL A L'ENTREPRISE PHYDROLEC**

MEMBRES PRESENTS

Michèle LUTZ

Roland BLAMPEY

Nicolas BLANCHARD

Marcel CATTANEO

Jacky GUENAN

Hervé BOURNE

Michel COUTIN

Ulrich GAGNERON

Marc LLEDO

Gérard CHAMPANGE

MEMBRES EXCUSES

Philippe PRUD'HOMME pouvoir à
Nicolas BLANCHARD

Sylviane REY pouvoir à
Marcel CATTANEO

MEMBRES ABSENTS

Paul CARRIER

Monsieur le Vice-président Nicolas Blanchard en charge de l'économie et de la communication rappelle la délibération n°105/18 du 13 septembre 2018 relative au transfert des parcelles cadastrées C n°2792 et C n°2794, dernières parcelles non commercialisées de la zone d'activités économiques du Rosay sur la commune de Saint Ferréol.

Monsieur le Vice-président informe le Bureau que l'entreprise PHYDROLEC située à EPAGNY-METZ-TESSY a manifesté son souhait d'acquérir la parcelle cadastrée C n° 2792 d'une superficie de mille cent quarante-cinq mètres carrés (1145 m²).

La commission développement économique du 18 décembre 2018 a émis un avis favorable à la candidature de l'entreprise PHYDROLEC au prix de vente du terrain à cinquante-quatre euros du mètres carrés (54, 00 €/m²) soit un total de soixante et un mille huit cent trente euros hors taxe (61 830 € HT), conformément à l'avis de France domaine en date du 12 janvier 2018.

Monsieur le Vice-président demande aux membres du bureau :
de se prononcer et d'approuver :

- la cession du terrain de 1145 m² à l'entreprise PHYDROLEC au prix susmentionné ;
- le cahier des charges et les conditions de ventes annexées à la délibération et d'autoriser le Président ou son représentant à signer tous les documents s'y référant.

Après en avoir délibéré, le bureau, approuve, à l'unanimité, la cession du terrain de 1145 m² à l'entreprise PHYDROLEC au prix suscité, ainsi que le cahier des charges et autorise le Président ou son représentant à signer tous les documents qui s'y réfèrent.

Résultat du vote :

Votants :	12	Abstention :	0	Exprimés :	12
Pour :	12	Contre :	0		

Délibération rendue exécutoire le

Affichage le

Copie(s) interne(s) :

- Economie (N. OURCHID)
- Urbanisme (P. GOY)
- Comptabilité (C. PERRIER)

FAVERGES-SEYTHENEX, le 01/03/2019
LE PRÉSIDENT,
Michel COUTIN



La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux devant Monsieur le Président de la Communauté de Communes des Sources du Lac d'Annecy dans le délai de deux mois à compter de son affichage ou notification.

Un recours contentieux peut également être introduit devant le Tribunal Administratif de Grenoble par courrier (2 place Verdun, BP 1135, 38022 Grenoble Cedex) ou par voie dématérialisée en utilisant l'application « Télérecours citoyens » sur le site www.telerecours.fr dans le délai de deux mois à compter de la notification de la décision ou de sa date d'affichage, ou à compter de la réponse de la Communauté de Communes des Sources du Lac d'Annecy, si un recours gracieux a été préalablement déposé.

Envoyé en préfecture le 06/03/2019

Reçu en préfecture le 06/03/2019

Affiché le 06/03/2019

SLOW

ID : 074-247400773-20190228-D_B2019022816-DE



CAHIER DES CHARGES - CONDITIONS DE VENTE ZAE DU ROSAY - COMMUNE DE SAINT-FERREOL

Maître d'ouvrage :
Communauté de Communes des Sources du Lac d'Annecy
74210 Faverges-Seythenex

Préambule

La zone d'activités économique « du Rosay », sise commune de Saint Ferréol, a pour vocation d'accueillir diverses entreprises. La parcelle restante vient compléter la ZAE existante.

Le présent cahier des charges fixe les devoirs et les droits réciproques de la Communauté de Communes des Sources du Lac d'Annecy (CCSLA) et de l'acquéreur sur la ZAE « du Rosay ».

Le présent document est divisé en 5 parties :

- Titre I " Dispositions générales " définissant l'objet du cahier des charges, la désignation des terrains et les principes de gestion de la Zone,
- Titre II " Conditions relatives à la vente " définissant les droits et obligations concernant la cession des terrains,
- Titre III " Conditions relatives à la CCSLA
- Titre IV " Conditions relatives à la définition des droits et obligations relatives à l'édification de constructions sur les terrains,
- Titre V " Jouissance des lieux " définissant les droits et obligations relatives à l'usage des terrains.

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1- DESIGNATION DU TERRAIN

La CCSLA offre à la vente 1 145 m², parcelle cadastrée C n° 2792, sise ZAE du Rosay à Saint Ferreol et classée en zone *1AUX* du PLUI de la Communauté de Communes des Sources du Lac d'Annecy.

ARTICLE 2 – COMMISSION PREALABLE AUX PERMIS DE CONSTRUIRE

Il est fait obligation à l'acquéreur de présenter son projet à la CCSLA préalable aux permis de construire.

TITRE II - LES CONDITIONS RELATIVES A LA VENTE

ARTICLE 3 - OBJET DE LA CESSION

La cession ou la location seront consenties en vue de la construction d'un programme de bâtiment défini dans l'acte de cession ou de location.

Les bâtiments privés auront obligatoirement pour vocation principale l'activité économique et la création d'emplois. La location de box de stockage notamment est strictement interdite. Cette disposition est transférable à toute cession ou location.

ARTICLE 4 - DESIGNATION DU LOT

Le terrain est vendu au m² comme terrain à bâtir avec toutes les garanties de droit que comporte cette définition.

La CCSLA ne sera tenu à aucune garantie soit de l'état du sol ou du sous-sol, soit de l'existence de vices apparents ou même cachés, de communautés ou de mitoyennetés.

La superficie du lot figure sur les plans annexés aux actes notariés.

Un bornage du terrain et un plan correspondant ont été réalisés.

L'acquéreur aura un délai d'un mois à compter de la signature de son acte d'acquisition pour faire vérifier, à ses frais, la contenance de son lot. Passé ce délai, il sera déchu de tout droit de réclamation.

ARTICLE 5 - PRIX ET FRAIS DE VENTE

L'entrée en jouissance sera fixée lors de chacune des ventes. Par suite, toute intervention (entretien, élagage, bornage...) sur le terrain après signature de la vente sera à la charge de l'acquéreur.

Le prix de cession ou de location du terrain et/ou des constructions est fixé par la CCSLA. Ce prix figurera dans l'acte de cession ou de location.

Au moment de la signature des contrats d'acquisition, l'acquéreur deva payer entre les mains du Notaire, en sus du prix, les frais, droits et honoraires des actes.

ARTICLE 6 - DELAI DE CONSTRUCTION

6.1- L'acquéreur s'engage à :

- Communiquer au vendeur son projet définitif de construction deux mois au moins avant le dépôt de la demande de permis de construire.

- Déposer un permis de construire dans un délai maximum de six mois (6 mois) à dater de la signature de l'acte de vente et d'obtenir un permis de construire dans un délai maximum de douze mois (12 mois).

- Démarrer la construction principale dans un délai de 6 mois après l'obtention du permis de construire.

Avoir achevé la construction principale dans un délai de 2 ans à compter de la délivrance du permis de construire. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation d'une déclaration attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux. Le vendeur pourra cependant accorder des dérogations dans des cas exceptionnels et justifiés.

6.2- Prolongation éventuelle des délais

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 sont à la charge de l'acquéreur.

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

Les délais seront également suspendus en cas de contentieux notamment sur les autorisations d'urbanismes requises.

ARTICLE 7 - SANCTIONS À L'ÉGARD DE L'ACQUÉREUR

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge de l'acquéreur par les conditions de vente précitées, l'acte de vente ou leurs annexes, le vendeur pourra, selon la nature de l'infraction commise, et à son choix, obtenir des dommages et intérêts et résoudre la vente, le cas échéant cumulativement dans les conditions suivantes :

7.1- Dommages et intérêts

Si l'acquéreur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 6, le vendeur pourra le mettre en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 2 mois.

Si, passé ces délais, l'acquéreur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, le vendeur pourra résoudre la vente dans les conditions fixées ci-après à moins qu'il ne préfère recevoir une indemnité fixée à 1/1000^{ème} du prix de cession hors taxe par jour de retard avec un maximum de 10%.

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

7.2- Résolution de la vente

La cession pourra être résolue de plein droit par décision du vendeur, notifiée par acte d'huissier, en cas d'inexécution de l'une des obligations des présentes conditions de vente, de l'acte de cession ou de leurs annexes.

Article 8 : NULLITE

Les actes de vente, de partage, de location ou de concession d'usage, etc... qui seraient consentis par l'acquéreur ou ses ayant-cause en méconnaissance des interdictions, restrictions, ou obligations stipulées dans le titre I seraient nulles et de nul effet.

TITRE III – LES CONDITIONS RELATIVES A LA CCSLA

ARTICLE 9 – ENTRETIEN GENERAL

La CCSLA est tenue d'entretenir tous les espaces collectifs, les voiries lui appartenant, suivant les besoins, avec des engins ne risquant pas de dégrader la chaussée de la voirie du permis d'aménager.

ARTICLE 10- RESEAUX

L'acquéreur devra conformément à son permis de construire, se brancher à ses frais sur les canalisations d'eau, d'électricité existantes.

Ces branchements ainsi que les installations intérieures correspondantes devront respecter les lois et règlements en vigueur.

L'acquéreur fera son affaire de tous contrats et abonnements à passer avec les services publics.

10.1- EVACUATION DES ORDURES MENAGERES

L'acquéreur s'engage à respecter le règlement intercommunal des ordures ménagères.

10.2- EVACUATION DES EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

L'acquéreur peut récupérer et stocker les eaux en provenance des accès, cours et toitures afin d'être réutilisées pour l'arrosage des espaces verts. La gestion des eaux pluviales se fera par infiltration à la parcelle ou dans des noues aménagées à cet effet.

10.3- CONTROLE DES BRANCHEMENTS

L'acquéreur a l'obligation de faire procéder à un contrôle des branchements aux réseaux d'assainissement et d'eaux pluviales. A ce titre, contact sera pris avec les services compétents.

ARTICLE 11 - SIGNALÉTIQUE

Toute publicité ou affichage est interdit en dehors de son lot. Les enseignes et pré-enseignes devront être conformes aux dispositions réglementaires en vigueur.

Un règlement local de publicité intercommunal existe.

TITRE IV : CONDITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

ARTICLE 12 : RÉALISATION DU PROJET

L'objectif du présent CAHIER DES CHARGES est de favoriser la qualité des réalisations, tant en terme architectural qu'environnemental.

Concertation au cours de l'élaboration du projet

L'acquéreur présentera son projet à la CCSLA au moins deux mois avant le dépôt de la demande de permis de construire et lui remettra les documents suivants :

- Plan de masse du projet
- Coupe paysagère
- Elévation des différentes façades
- Descriptif sommaire de la construction (caractéristiques architecturales et techniques, nature et couleur des matériaux divers - façades et éléments visibles de l'extérieur - description des clôtures envisagées).

La CCSLA fera connaître son avis dans un délai d'un mois au plus tard après la remise des éléments susvisés. Dans l'hypothèse d'un avis défavorable de la CCSLA, l'acquéreur est tenu d'apporter les modifications nécessaires dans un délai d'un mois. Au stade de la réalisation, l'acquéreur s'engage à exécuter les travaux conformément au projet approuvé.

Au cas où cette conformité avec le dossier projet ne serait pas respectée, la CCSLA se réservera le droit de mettre en œuvre les dispositions prévues à l'article 7.2 "Résolution de la vente" outre les sanctions et procédures spécifiques en la matière.

ARTICLE 13 : DÉROULEMENT DU CHANTIER

Toute détérioration de la chaussée ou de tout élément y afférant (bordures, regards, plantations, mobilier...) causée à l'occasion de travaux de construction sur un lot donnera lieu à une remise en état de l'espace public et des biens publics à la charge du propriétaire du lot assiette de la construction.

Les entrepreneurs de l'acquéreur auront la charge des réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement général.

L'acquéreur devra imposer ces obligations et charges aux entrepreneurs participant à la réalisation de ses bâtiments et travaux.

Dans le cas de défaillance des entrepreneurs et dans le cas où l'auteur des dégâts n'aurait pas pu être déterminé, les réparations et remise en l'état initial seront à la charge de tous les acquéreurs au prorata des mètres carrés de lots acquis.

TITRE V : LA JOUISSANCE DES LIEUX

ARTICLE 14 - USAGE DES LOTS

Toute activité susceptible de nuire à la tranquillité ou de troubler la jouissance des lieux est interdite (notamment installations incommodes ou insalubres).

Servitudes d'hygiène et d'esthétique : tous les dépôts de déchets (fumiers, ordures, épaves...) sont interdits sur le domaine public comme en terrain privé.

Le propriétaire devra user de son lot de manière à ne pas nuire au repos et à la tranquillité de ses voisins.

L'extérieur des constructions doit être constamment tenu en excellent état de propreté et d'entretien dans le respect du règlement.

Les parcelles de terrain devront être tenues en bon état et conserver un aspect agréable.