Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le 22/10/2025
ID : 074-200054138-20251014-D_2025_48-AU

CONTRAT DE CESSION DE DROITS D'OCCUPATION DE LONGUE DUREE AMODIATION DE NEUF PLACES DE STATIONNEMENT

Entre les soussignés :

La mairie de FAVERGES-SEYTHENEX (Haute-Savoie) représentée par son Maire, Monsieur Jacques DALEX, dont le siège social est au 98 rue de la République, 74210 Faverges-Seythenex, dénommée ci-après « la commune », dûment habilité par la délibération du conseil municipal n°2020-Del.2020-V-97 du 10/07/2020, et agissant en vertu de la décision du maire n° D-2025-48 du 14/10/2025,

D'une part,

ET

La SAS Villes et Villages Créations dont le siège est situé à 1 rue Conrad Killian – 38950 SAINT-MARTIN-LE-VINOUX, immatriculée sous le n° SIREN 438 719 940, représentée par son président, Monsieur Thibault ALLAMANNO, dénommée ci-après « le titulaire »,

D'autre part,

Ci-après désignées ensemble « les parties »,

PREAMBULE :

La commune, soucieuse d'encadrer le développement de son territoire, a engagé une politique foncière qui a permis (en propre ou via l'EPF) de maitriser différents tènements et bâtiments. L'objectif est de favoriser des opérations de qualité en construction neuve et en réhabilitation sur son centre-ville et d'offrir un habitat adapté à différents publics.

Dans le cadre du programme « Petites Villes de Demain », plusieurs études d'importances ont été synthétisées au sein d'une étude urbaine du centre-ville de Faverges-Seythenex. Cette synthèse a permis de définir des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui ont été traduites dans la modification n°2 du PLUI.

C'est donc dans ce contexte que, par délibération n°Del-2023-VIII-144 en date du 4 octobre 2023, la commune a validé l'engagement d'une démarche d'appel à projets multisites Opérateur-Architectes-Bureaux d'études, en vue de la cession de bâtis et de fonciers. Ce projet de vente comporte 5 sites, afin de céder à un opérateur unique des terrains bâtis ou non bâtis en vue d'opérations principalement de logements de qualité. Par opérateur unique, la collectivité entend un opérateur réalisant les projets des sites directement ou indirectement par l'interposition de personnes morales ad-hoc dans lesquelles il sera associé.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le 22/10/2025
ID : 074-200054138-20251014-D_2025_48-AU

La commission compétente a proposé de retenir le projet immobilier du promoteur « Villes et Villages Créations » au vue de leur présentation riche en programmation, diversifiant l'offre, assorti d'une proposition économique acceptable et doté d'une capacité de dialoguer prouvée. Selon la délibération n°Del.2024-VII-122 du 17 juillet 2024, le Conseil Municipal, a désigné comme lauréat de ce projet multisites comprenant la réalisation d'environ 140 logements (neuf et réhabilitation) la Société Villes et Villages Créations.

Cet appel à projets comprend deux opérations de réhabilitation de bâti patrimonial en cœur de ville, comprenant des logements locatifs de courte durée destinés aux jeunes travailleurs, étudiants, alternants ou nouveaux arrivants, portant sur :

- Site 1 : bâtiment administratif (avec maintien de la Poste)
- Site 2 : Opération rue Nicolas Blanc

ainsi que trois opérations de constructions neuves alliant logements libres et sociaux, en collectif, intermédiaire et individuel, deux le long de la route d'Albertville et une place de la Sorbonne (avec un commerce en rez-de-chaussée pour ce dernier site)

- Site 3 : Opération Sorbonne
- Site 4 : Opération Soierie
- Site 5 : Opération Les Thermes

Les trois opérations (bâtiment administratif, rue Nicolas Blanc et Sorbonne) sont des opérations réalisées dans le centre ancien de la commune sur des espaces contraints ne permettant pas de disposer de superficies suffisantes pour matérialiser des stationnements sur chaque tènement.

C'est dans ces conditions que les parties ont décidé de conclure concernant le projet du bâtiment administratif un contrat de cession de droits d'occupation de longue durée – amodiation de neuf (9) places de stationnement.

La commune est propriétaire des parcelles cadastrées section D n°3375 et D n°5934 (avenue Pasteur) sur lesquelles sont situées des places de stationnement publiques.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

<u>ARTICLE 1 : OBJET DU CONTRAT</u>

Par la présente et en exécution des obligations liées à l'obtention du permis de construire, la commune cède pour une durée de quinze (15) années, au titulaire, qui accepte, les droits d'occupation de neuf (9) places de stationnement situées avenue Pasteur et matérialisées par une signalisation de type « réservé à … » figurant sur le plan ci-annexé (annexe 1).

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le 22/10/2025
ID : 074-200054138-20251014-D_2025_48-AU

ARTICLE 2 : PRISE D'EFFET - DUREE

Le présent contrat prend effet à compter de l'achèvement de la réhabilitation de l'immeuble (date de la réception définitive des travaux).
Il est conclu pour une durée ferme et définitive de quinze (15) ans qui commencera à courir à compter de la date précisée au précédent paragraphe.

Il est précisé que le refus ou l'absence d'utilisation par le titulaire ou ses ayants droit des droits consentis aux présentes sera sans effet sur la validité du contrat et son exécution par les parties.

ARTICLE 3 : CONTRIBUTION

En contrepartie de la cession des droits d'usage des places de stationnement, le titulaire s'engage à payer à la commune les contributions déterminées ci-après :

Montant forfaitaire :
Le montant global et forfaitaire dû au titre de l'amodiation de neuf places de stationnement a été fixé par délibération du conseil municipal de la commune à 100 (cent) € par place de stationnement et par an, soit pour le présent contrat à 1 500€ par emplacement.
Le parc de stationnement constitue une dépendance de la voirie et, à ce titre, la redevance versée n'est pas soumise à la TVA.
Dans le cas où la redevance deviendrait soumise à la TVA, celle-ci est réputée intégrée dans le prix.

La somme, due à titre de redevance et exigible en un seul versement à l'achèvement de la réhabilitation de l'immeuble (date de la réception définitive des travaux), interviendra à l'issue d'un délai d'un (1) mois à compter de la date de réception d'un titre de recettes émis par la commune à l'attention du titulaire et encaissé par la Trésorerie de Rumilly.
Le titulaire est d'ores et déjà autorisé à transférer le bénéfice de ce droit d'occupation à tout acquéreur utilisateur de ces emplacements à la condition qu'il reste seul et unique débiteur, vis-à-vis de la commune, de l'obligation de régler le montant de la contribution dans les conditions ci-dessus.

Charges de fonctionnement :
La commune prend en charge la totalité des charges de fonctionnement et de maintenance des équipements ainsi que celles relatives aux investissements éventuellement nécessaires sur le parc de stationnement.
Aussi, aucune contribution ou participation ne sera exigée du titulaire au titre des dépenses annuelles d'entretien ou de réfection prises en charge par la commune.

La contribution sera réglée selon les modalités de délai de paiement prévues par la comptabilité publique.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le 22/10/2025
ID : 074-200054138-20251014-D_2025_48-AU

ARTICLE 4 : CESSION DE CONTRAT

Sauf autorisation expresse de la commune et notamment en cas de vente par le titulaire des logements, le titulaire n'est pas autorisé à céder tout ou partie des emplacements du présent contrat.
La cession partielle du bénéfice de l'occupation pourra être consentie par le preneur à titre onéreux.
La demande d'autorisation de cession est notifiée sans délai à la commune par lettre recommandée avec avis de réception. L'absence de décision sur la demande dans le délai de deux (2) mois à compter de la date de notification vaut rejet.
L'agrément de la commune ne sera donné que si les conditions de la cession sont de nature à garantir la bonne exécution des dispositions du présent contrat.
A minima, les conditions cumulatives suivantes doivent être respectées :

- les places sont strictement attachées à l'immeuble et ne peuvent faire l'objet d'une cession totale ou partielle séparée de la vente ou de la transmission de l'immeuble sous quelque forme juridique que ce soit.
- les places sont déterminées en fonction de la destination de l'immeuble. Toute modification de l'affectation induit une modification du contrat afin de tenir compte des nouveaux besoins.

Pour permettre à la commune de prendre sa décision, le titulaire devra dans le cadre de la notification de la demande d'agrément de la cession communiquer impérativement à la commune :

- les motifs et modalités de transmission de l'immeuble ;
- le ou les identités et coordonnées du ou des futurs acquéreurs ;
- le projet d'acte portant sur l'immeuble et la cession du présent contrat avec indication du prix des transactions ;

Un avenant portant sur la cession du présent contrat d'amodiation devra être signé au plus tard le jour du transfert de l'immeuble.
Cet avenant devra être signé par la commune, le titulaire et l'(es) acquéreur(s). Une attestation notariée de transfert de propriété de l'immeuble sera annexée à l'avenant.
La mention de la cession du contrat d'amodiation devra figurer dans l'acte de transfert de propriété de l'immeuble. L'acte devra également indiquer la date de fin du contrat d'amodiation.
Le titulaire s'oblige à une parfaite information du (des) acquéreur(s) sur les droits et obligations résultant du présent contrat de concession de longue durée. La responsabilité de la commune ne pourra être recherchée en cas de manquements dans cette obligation d'information.

La cession totale ou partielle du présent contrat, dans les conditions indiquées ci-dessus, libérera définitivement le titulaire de ses obligations envers la commune pour le nombre de places de stationnement concédées, objet de la cession.

A défaut de respect de ces conditions, le titulaire restera seul engagé auprès de la commune au titre des droits et obligations du présent contrat.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le 22/10/2025
ID : 074-200054138-20251014-D_2025_48-AU

Dans le cas d'une cession totale ou partielle du contrat par le titulaire passant outre l'accord formel de la commune, le présent contrat sera résilié d'office pour le nombre de places cédées pour le titulaire et partiellement résilié pour l'(es) acquéreur(s). Un avenant sera immédiatement signé avec l'(es) acquéreur(s).

ARTICLE 5 : CLAUSE RESOLUTOIRE

Résiliation amiable ou à la demande du seul titulaire :
Compte tenu des circonstances justifiant la conclusion du présent contrat, aucune résiliation amiable ne sera possible.
Toutefois, il sera mis fin aux relations contractuelles dans le cas où le titulaire et la commune trouverait un accord sur la vente au titulaire de l'emprise affectée au stationnement.
Dans ce cas, il sera fait application des dispositions de l'article L3112-1 du Code général de la propriété des personnes publiques qui prévoient que les biens qui relèvent du domaine public peuvent être cédés à l'amiable, sans déclassement préalable, entre personnes publiques, lorsqu'ils sont destinés à l'exercice des compétences de la personne publique qui les acquiert et relèveront de son domaine public.
S'agissant d'une éventuelle acquisition, il sera tenu compte, pour la détermination de son montant, du montant global et forfaitaire d'ores-et-déjà versé par le titulaire et de la durée restante de l'amodiation.

Résiliation pour faute :
Le titulaire pourra demander la résiliation pour faute de la convention, pour absence de jouissance paisible de son occupation, dans le délai de trois (3) mois suivant la présentation d'une mise en demeure par lettre recommandée avec AR.
La résiliation ne pourra intervenir qu'après que la commune ait été mise à même de présenter des observations écrites et, le cas échéant, sur sa demande, des observations orales.
Dans cette hypothèse, la commune indemnisera le titulaire en fonction de la durée restante du contrat d'amodiation.

Résiliation unilatérale par la commune :
Pour tout motif, notamment lié à l'intérêt général, la commune pourra être amenée à procéder de manière unilatérale à la résiliation du présent contrat d'amodiation avant son terme.
Un délai de préavis de six (6) mois devra être respecté.
En cas de projet sur le parc de stationnement, la commune pourra à tout moment du contrat de concession, par lettre recommandée avec accusé de réception, reprendre l'usage entier de ses stationnements à la seule condition de relocaliser l'équivalent des places de stationnement à proximité immédiate du bâtiment, sans complément de redevance.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le 22/10/2025
ID : 074-200054138-20251014-D_2025_48-AU

ARTICLE 6 : CONDITIONS GENERALES

Accès, circulation et stationnement :

Le titulaire s'engage à stationner dans le respect des règles de police et de sécurité applicables aux parcs de stationnement publics à la date de l'enregistrement des véhicules autorisés. Le titulaire devra s'informer de toute évolution éventuelle du règlement intérieur.

Le titulaire s'engage à respecter et à faire respecter par les personnes utilisatrices des véhicules autorisés, outre les dispositions du contrat, les règlements de police et de sécurité applicables au parc, la signalisation notamment en matière de limitation de vitesse et plus généralement les règles du Code de la route ainsi que les instructions données par le personnel d'exploitation de la commune. Il reconnaît avoir pris connaissance de l'ensemble de ces obligations et s'engage, à en informer les personnes concernées et à exiger leur application.

La commune pourra déplacer ou faire déplacer d'office les véhicules autorisés en cas stationnement gênant, de sinistre, de danger présumé, en cas de travaux ou après demande motivée au titulaire restée infructueuse.

Aucune indemnité ne pourra être réclamée par le titulaire, le propriétaire de la carte grise, le propriétaire ou l'utilisateur des véhicules autorisés à stationner, sauf en cas de faute de la commune.

Responsabilités :

Les conducteurs des véhicules se déplacent, circulent et stationnent dans le parc de stationnement à leurs risques et périls, notamment en ce qui concerne les dommages ou vols de leurs véhicules ou leur contenu, ou à eux-mêmes.

La commune ou toute personne intervenant pour son compte ne peut en aucun cas être considérée comme dépositaire des véhicules et de leur contenu, le prix payé correspondant à un droit d'usage d'emplacements de stationnement et non à un droit de dépôt, de garde ou de surveillance.

En cas de défaut d'assurance du véhicule autorisé, le titulaire est responsable de tous les dommages que les conducteurs des véhicules autorisés pourraient causer aux autres usagers du parc de stationnement, à leurs biens, ainsi qu'au personnel d'exploitation de la commune et aux installations du parc.

Il s'oblige à ce que les véhicules soient toujours assurés, à en justifier à première demande à la commune et plus généralement à respecter et faire respecter toutes les obligations légales et réglementaires d'assurance à la charge du titulaire de la carte grise du véhicule.

En cas d'évènements susceptibles d'être qualifiés de force majeure, la commune se réserve la possibilité d'en suspendre les effets en tout ou partie sans que sa responsabilité puisse être engagée de ce fait et sans qu'aucune indemnité ne puisse être accordée à ce titre tant au titulaire qu'aux utilisateurs ou propriétaires des cartes grises des véhicules autorisés.

En cas de privation de jouissance des places de stationnement pour une durée supérieure à deux mois, la commune s'engage à relocaliser l'équivalent des places de parking à proximité immédiate du bâtiment, sans complément de redevance.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le 22/10/2025
ID : 074-200054138-20251014-D_2025_48-AU

Le titulaire ne pourra pas s'opposer aux travaux de réparation ou d'amélioration qui deviendraient nécessaires ou utiles dans le parc de stationnement qu'ils concernent ou non les emplacements amodiés, quels qu'en soient la durée et le ou les préjudices qu'ils provoquent. Réalisés dans l'intérêt du domaine public, ces travaux ne peuvent conduire à une indemnisation du titulaire et des utilisateurs ou titulaires des cartes grises des véhicules autorisés.

ARTICLE 7 : ECHANGES ET CORRESPONDANCES

Le titulaire déclare que tout courrier postal devra lui être adressé à l'adresse suivante : 1 rue Conrad Killian – 38950 SAINT-MARTIN-LE-VINOUX.

Etant précisé que toute actualisation des cordonnées mentionnées ci-dessus devra être portée à la connaissance de la mairie par mail à l'adresse : mairie@faverges.fr

ARTICLE 8 : JUGEMENT ET CONTESTATION

En cas de contestation relative au présent contrat d'amodiation ou à son exécution, les parties s'engagent à se rapprocher afin d'entamer une conciliation amiable.

Dès lors que la médiation n'aboutirait pas, les parties pourront saisir le tribunal administratif de Grenoble.

ARTICLE 9 : AVENANT

Toute modification du contenu du présent contrat fera l'objet d'un avenant à celui-ci.

La présente convention est établie en deux exemplaires originaux dont un remis à chacune des parties.

Fait à Faverges-Seythenex, le 14 octobre 2025

POUR LA COMMUNE DE FAVERGES-SEYTHENEX
Le Maire de Faverges-Seythenex,
Jacques DALEX,

POUR LA SAS VILLES ET VILLAGES CREATIONS
Le Président,
Monsieur Thibault ALLAMANNO

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le 22/10/2025
ID : 074-200054138-20251014-D_2025_48-AU

RGD SAVOIE MONT BLANC

Projet bâtiment administratif - Parking Avenue Parteur (9 places)

Le contenu, la représentation et la date d'actualisation des données ci-dessus éditées sont de la responsabilité du propriétaire gestionnaire de chaque donnée
Les documents opposables approuvés par arrêté préfectoral, sont consultables en mairie et en préfecture - Reproduction interdite - mardi 14 octobre 2025