



Délibération n° D2024-06-066

L'an deux mille vingt-quatre le dix juin, le Conseil Municipal de la commune de PRAZ-SUR-ARLY, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Yann JACCAZ, Maire.

Présents : MM. Yann JACCAZ, Jean-Paul JACCAZ, Pierre BESSY, Jean-Paul JACCAZ, Solange COOKE, Carine DUNAND, Sophie JUELLE, Nicolas ELIE, Alain QUINET, Claude JOND, Stéphanie PERNOD, Priscillia ARVIN-BEROD,

Absents excusés : Catherine CSIBI-FRANZOSINI

Procurations : Ghislaine GACHET-PONNAZ donne pouvoir à Pierre BESSY, Franck PRADEL donne pouvoir à Carine DUNAND

Secrétaire de séance : Sophie JUELLE

Date de convocation du Conseil Municipal : le 3 juin 2024

D2024-06-066 OBJET : DECLASSEMENT PAR ANTICIPATION DES PARCELLES SECTION B NUMEROS, 2739, 2742, 2744, 2756, 2758, 2736 et 2826, 2746, 2748, 2726, 2749, 2751, 2752, 2753, 2755 et 2825 ET CESSION DESDITES PARCELLES A TERACTION, DANS LE CADRE DE L'AMENAGEMENT DE LA ZAC DES VARINS

Rapporteur : Monsieur le Maire

Exposé :

Monsieur le Maire rappelle la délibération du Conseil Municipal numéro D2019-09-061 en date du 19 septembre 2019, aux termes de laquelle le Conseil Municipal a approuvé le choix de la société TERACTION en qualité de concessionnaire-aménageur de la ZAC DU NOUVEAU QUARTIER TOURISTIQUE DES VARINS et les termes de la concession d'aménagement ; ainsi que les délibérations du Conseil Municipal numéro D2020-10-073 en date du 12 octobre 2020, approuvant le dossier de réalisation de la ZAC et numéro D2020-10-074 en date du 12 octobre 2020 approuvant le programme des équipements publics de ladite zone.

Dans le cadre de l'aménagement de la ZAC des VARINS, dont l'objet est de réaménager le front de neige afin d'améliorer l'attractivité touristique de la Commune (création notamment de lits chauds), différentes parcelles doivent faire l'objet d'une cession à la société TERACTION.

Monsieur le Maire rappelle les caractéristiques générales du programme immobilier qui doit être construit par un ou des opérateur(s) sur les terrains cédés à TERACTION, qui les commercialisera par voie de bail à construction notamment pour garantir la destination des constructions et le retour des constructions au bailleur en fin de bail :

- Un ensemble immobilier constituant une *résidence de tourisme* de catégorie 4 étoiles composée de cinq bâtiments collectifs, avec des locaux et équipements de services ;
- Un ensemble immobilier à destination *d'hôtel 4 étoiles* composé de deux bâtiments (A et B), avec des locaux et équipements de services.
- Un ensemble immobilier de deux bâtiments (C et D) à destination *d'hostel*, avec des espaces communs et des commerces en rez-de-chaussée des bâtiments de l'hostel ;
- Et avec ces ensembles immobiliers les *emplacements de stationnement* conformément aux normes en vigueur.

Certaines des parcelles devant être cédées à TERACTION pouvaient être comprises dans le domaine public communal.

Par suite :

- les parcelles cadastrées section B numéros 8, 9, 10, 1971, 1973 et partie de la parcelle cadastrée section B numéro 3 (correspondant à la parcelle cadastrée section B numéro 2736 et à la future parcelle cadastrée section B numéro 2826) ont fait l'objet de déclassements par anticipation, en application de l'article L.2141-2 du Code Général de la

Propriété des Personnes Publiques, prononcé aux termes d'une délibération du Conseil Municipal en date du 8 février 2024, numéro D2024-02-010 ;

- les parcelles cadastrées section B numéros 1988, 2746, 2748, 2726, 2749, 2751, 2752, 2753 et 2755 ont fait l'objet de déclassements par anticipation, en application de l'article L.2141-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, prononcé aux termes d'une délibération du Conseil Municipal en date du 12 mars 2024, numéro D2024-03-026 ;
- partie de la parcelle cadastrée section B numéros 1902 (pour 296m², correspondant à la future parcelle cadastrée section B numéro 2825) a fait l'objet d'un déclassement par anticipation, en application de l'article L.2141-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, prononcé aux termes d'une délibération du Conseil Municipal en date du 29 avril 2024, numéro D2024-04-050.

Aux termes de la délibération du Conseil Municipal en date du 8 février 2024, numéro D2024-02-010, il a été indiqué que les parcelles cadastrées section B numéros 8, 9 et 10 étaient en cours de division. Ces divisions intervenaient en vue d'identifier les parcelles à céder par la Commune à Teractem, et donc les emprises à déclasser. Aux termes de ladite délibération, il a cependant été omis de préciser que le déclassement par anticipation prononcé ne vise qu'une partie des parcelles cadastrées section B numéro 8,9 et 10, à savoir les nouvelles parcelles cadastrées section B numéro 2739 (issue de la parcelle B8), 2742 (issue de la parcelle B9) et 2744 (issue de la parcelle B10).

Aux termes de la même délibération, il a également été omis de préciser que le déclassement par anticipation prononcé ne vise qu'une partie des parcelles cadastrées section B numéros 1971 et 1973, à savoir les nouvelles parcelles cadastrées section B numéros 2756 (issue de la parcelle B 1971) et 2758 (issue de la parcelle B 1973) ; le surplus de ces parcelles n'ayant pas vocation à être désaffecté et déclassé pour l'instant.

Enfin, afin de préciser le plan inséré dans ladite délibération, il est rappelé que la partie nord de la parcelle cadastrée section B numéro 3 faisant l'objet du déclassement par anticipation n'englobe pas l'actuelle voie publique dénommée Route de la Rosière et ne concerne que les nouvelles parcelles cadastrées section B numéro 2736 et 2826 (issue de la future division de la parcelle actuellement cadastrée section B numéro 2735).

Concernant le déclassement par anticipation, l'article L.2141-2 du Code général la propriété des personnes publiques dispose :

« Par dérogation à l'article L. 2141-1, le déclassement d'un immeuble appartenant au domaine public artificiel des personnes publiques et affecté à un service public ou à l'usage direct du public peut être prononcé dès que sa désaffectation a été décidée alors même que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation ne prenne effet que dans un délai fixé par l'acte de déclassement. Ce délai ne peut excéder trois ans. Toutefois, lorsque la désaffectation dépend de la réalisation d'une opération de construction, restauration ou réaménagement, cette durée est fixée ou peut être prolongée par l'autorité administrative compétente en fonction des caractéristiques de l'opération, dans une limite de six ans à compter de l'acte de déclassement.

En cas de vente de cet immeuble, l'acte de vente stipule que celle-ci sera résolue de plein droit si la désaffectation n'est pas intervenue dans ce délai. L'acte de vente comporte également des clauses relatives aux conditions de libération de l'immeuble par le service public ou de reconstitution des espaces affectés à l'usage direct du public, afin de garantir la continuité des services publics ou l'exercice des libertés dont le domaine est le siège.

Toute cession intervenant dans les conditions prévues au présent article donne lieu, sur la base d'une étude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa, à une délibération motivée de l'organe délibérant de la collectivité territoriale, du groupement de collectivités territoriales ou de l'établissement public local auquel appartient l'immeuble cédé.

Pour les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics, l'acte de vente doit, à peine de nullité, comporter une clause organisant les conséquences de la résolution de la vente. Les montants des pénalités inscrites dans la clause résolutoire de l'acte de vente doivent faire l'objet d'une provision selon les modalités définies par le code général des collectivités territoriales. »

Conformément au traité de concession en date du 7 octobre 2019 et de ses avenants en date du 19 juillet 2022 et du 15 juillet 2023, les parcelles cadastrées section B numéros 2736, 2739, 2742, 2744, 2746, 2749, 2752, 2753, 2756, 2758, 2826 (issue de la future division de la parcelle actuellement cadastrée section B numéro 2735), 2748, 2751, 2755, 2810 (issue de la future division de la parcelle actuellement cadastrée section B numéro 1983), 2726, 2727 et 2825 (issue de la future division de la parcelle actuellement cadastrée section B numéro 1902), propriétés de la Commune de PRAZ-SUR-ARLY, doivent être cédées à la société TERACTEM.

La vente interviendra moyennant le prix total hors taxe de 2.760.241,85 €. Ce prix sera payé comptant à hauteur de 1.900.000,00 € et le solde du prix sera inscrit au Compte Rendu d'Activités à la Collectivité Local (CRACL) ; la totalité de l'opération étant financièrement intégrée au bilan financier de la ZAC.

La Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA), en sus, calculée sur la marge et incombant à la Commune, sera également payée comptant par la société TERACTION le jour de la signature de l'acte authentique et au taux en vigueur à ce jour.

En application des dispositions de l'article L.2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques, il sera stipulé dans l'acte authentique que la vente sera résolue de plein droit en cas de non-désaffectation de l'ensemble des parcelles comprises dans ladite vente et ayant fait l'objet d'un déclassement par anticipation.

Etant rappelé que les modalités de désaffectation de chacune des parcelles déclassées par anticipation ont été précisées dans les délibérations susvisées, décidant le déclassement de ces parcelles et seront reprises dans l'acte de vente. Notamment, lesdites délibérations de déclassement par anticipation prévoient que ces désaffectations ne prendront effet au plus tard, que dans un délai de trois ans, ce délai pouvant être prolongé par délibération du Conseil municipal d'un nouveau délai de trois années, lesdites désaffectations étant liées à la réalisation d'une opération de construction et de réaménagement.

Un comité de suivi sera organisé, composé de représentants de chaque partie (Commune et TERACTION) et d'un représentant de la société dénommée VAL D'ARLY LABELLEMONTAGNE, exploitant du domaine skiable de Praz-sur-Arly, afin d'organiser précisément la libération des biens déclassés mais encore affectés au domaine public au jour de la vente, suivre son avancement et résoudre le cas échéant les difficultés rencontrées, pour garantir tant la continuité des services publics ou l'usage public que la bonne réalisation du programme de la ZAC.

En cas de résolution de la vente car une ou plusieurs des parcelles cédées n'aurait pas été désaffectée dans les délais prévus, la Commune de PRAZ-SUR-ARLY sera redevable envers la société TERACTION, l'acquéreur, des sommes suivantes :

- Si les travaux d'aménagement et/ou de construction à réaliser par la société TERACTION n'ont pas encore démarré, la Commune sera redevable :
 - o Du prix de vente acquitté par la société TERACTION (tant le prix payé comptant que le solde du prix inscrit au Compte Rendu d'Activités à la Collectivité Local (CRACL) ;
 - o Des frais de l'acte de vente, des éventuels frais de l'acte de prêt et des frais financiers dudit prêt contracté par l'acquéreur pour financer le prix de la vente ;
 - o Ainsi que, sur justificatifs, du montant des taxes foncières acquittées par l'acquéreur et des frais contractés par l'acquéreur pour son acquisition et pour la réalisation de son projet d'aménagement et de construction (notamment d'étude de sol ou de pollution, frais d'huissier ou de commissaire de justice, frais de géomètre, de maîtrise d'œuvre, de coordination sécurité ...) sans que ce montant ne puisse excéder le prix toutes taxes comprises de 40 000,00 €.
- Si les travaux d'aménagement et/ou de construction à réaliser par la société TERACTION ont déjà démarré, la Commune sera redevable :
 - o Du prix de vente acquitté par la société TERACTION (tant le prix payé comptant que le solde du prix inscrit au Compte Rendu d'Activités à la Collectivité Local (CRACL) ;
 - o Des frais de l'acte de vente, des éventuels frais de l'acte de prêt et des frais financiers dudit prêt contracté par l'acquéreur pour financer le prix de la vente ;
 - o Sur justificatifs, du montant des travaux déjà réalisés par la société TERACTION sur les parcelles objet de la vente résolue (valeur des matériaux et de la main d'œuvre), et sans que ce montant ne puisse excéder le prix toutes taxes comprises de 150 000,00 € ;
 - o Ainsi que, sur justificatifs, du montant des taxes foncières acquittées par l'acquéreur et des frais contractés par l'acquéreur pour son acquisition et pour la réalisation de son projet d'aménagement et de construction (notamment d'étude de sol ou de pollution, frais d'huissier ou de commissaire de justice, frais de géomètre, de maîtrise d'œuvre, de coordination sécurité ...) et sans que ce montant ne puisse excéder le prix toutes taxes comprises de 40 000,00 €.

Le montant des pénalités susvisées devra faire l'objet d'une provision au budget de la Commune, conformément aux dispositions du Code général des collectivités territoriales, et notamment de son article R2321-2.

Il est rappelé qu'en application de l'article L 2241-1 du Code général des collectivités territoriales, la présente cession n'a pas été précédée d'un avis rendu par les services de la Direction de l'Immobilier de l'Etat (DIE), la population de la Commune de PRAZ-SUR-ARLY étant inférieure à 2.000 habitants.

Enfin, il est également rappelé que la signature de la vente avant désaffectation de l'ensemble des parcelles intervient afin de donner à l'aménageur la maîtrise foncière conformément au contrat de concession et d'assurer une bonne gestion du budget communal.

Il est précisé que les avantages et inconvénients pour la Commune de consentir à la présente vente avant la désaffectation de partie des biens vendus ont été plus amplement détaillés dans une étude d'impact pluriannuelle, annexée à la présente délibération.

En outre, la vente au profit de la société dénommée TERACTION sera assortie d'interdictions particulières définies comme suit :

- Interdiction de fermer les emplacements de stationnement automobile privés du/des parking(s) de l'ensemble du programme immobilier touristique (en sous-sol ou en surface) pendant une durée de 75 ans correspondant à la durée du bail à construction, et ce afin que ces emplacements privés restent affectés au stationnement des véhicules des clients des ensembles immobiliers touristiques ;
- Interdiction d'aliéner à la découpe les logements, les chambres, les espaces communs et locaux de services ou techniques de la résidence de tourisme de l'hôtel, ou de l'hostel.
Toute aliénation de l'hostel ne pouvant être réalisée qu'en totalité à un propriétaire unique.
Les commerces qui seront réalisés au rez-de-chaussée des bâtiments C et D de l'ensemble immobilier de l'hostel pourront eux être divisés en lots pour être vendus à la découpe.

Ces interdictions d'aliéner à la découpe seront stipulées pour une durée de QUATRE VINGT DIX (90) ANNEES à compter du jour de l'acte notarié de vente par la Commune à la Société TERACTION.

Ces interdictions d'aliéner sont constituées à titre réel et elles s'imposeront à tous les propriétaires successifs des immeubles de la résidence de tourisme, des immeubles de l'hôtel et des immeubles de l'hostel qui seront édifiés sur les terrains situés à PRAZ-SUR-ARLY dont elle constitue l'accessoire pendant la durée de quatre-vingt-dix (90) années ci-dessus fixée.

Toute dérogation de ces interdictions réelles nécessitera l'accord de la Commune de PRAZ-SUR-ARLY. Si le propriétaire souhaite déroger à ces interdictions particulières, il pourra solliciter de la Commune la levée de tout ou partie de cette interdiction par lettre recommandée avec accusé de réception.

Les mêmes interdictions de fermer les emplacements de stationnement automobiles et d'aliéner à la découpe seront également stipulées dans un acte complémentaire à la vente des parcelles cadastrées à la section B sous les numéros 2761 et 2763 par la Commune à la société TERACTION aux termes d'un acte reçu par Maître Sixtine PACAUD, Notaire à ANNECY, le 22 septembre 2023.

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques, et notamment son article L.2141-2,

Vu l'étude d'impact pluriannuelle annexée à la présente délibération,

Vu le plan représentant les parcelles cédées par la Commune à TERACTION annexé à la présente délibération,

Décision :

Le Conseil Municipal, entendu l'exposé du rapporteur, après en avoir délibéré :

- **PRECISE** que les déclassements par anticipation des parcelles cadastrées section B numéros 8, 9, 10, 1971, 1973 et partie de la parcelle cadastrée section B numéro 3, prononcés aux termes de la délibération du Conseil Municipal en date du 8 février 2024 numéro D2024-02-010, portaient tous sur partie seulement de ces parcelles, à savoir les nouvelles parcelles cadastrées section B numéros 2739 (issue de la parcelle B8), 2742 (issue de la parcelle B9) et 2744



(issue de la parcelle B10), 2756 (issue de la parcelle B 1971) et 2758 (issue de la parcelle B 1973), 2736 (issue de la parcelle B3) et 2826 (issue de la future division de la parcelle actuellement cadastrée section B numéro 2735, elle-même issue de la parcelle B3).

- **CONFIRME** les déclassements par anticipation de ces parcelles.

- **CONFIRME** les déclassements par anticipation des parcelles cadastrées section B numéros 1988, 2746, 2748, 2726, 2749, 2751, 2752, 2753 et 2755 ;

- **CONFIRME** le déclassement par anticipation de partie de la parcelle cadastrée section B numéro 1902 (correspondant à la future parcelle cadastrée section B numéro 2825) ;

- **DECIDE** la cession au profit de la société TERACTEM, concessionnaire-aménageur de la ZAC des Varins, des parcelles cadastrées section B numéros 2736, 2739, 2742, 2744, 2746, 2749, 2752, 2753, 2756, 2758, 2826 (issue de la future division de la parcelle cadastrée section B numéro 2735), 2748, 2751, 2755, 2810 (issue de la future division de la parcelle cadastrée section B numéro 1983), 2726, 2727 et 2825 (issue de la future division de la parcelle cadastrée section B numéro 1902), telles qu'elles figurent sur le plan ci-annexé, moyennant le prix de total hors taxe de 2.760.241,85 € payé comptant à hauteur de 1.900.000,00 €, le solde du prix étant inscrit au Compte Rendu d'Activités à la Collectivité Local (CRACL) ainsi que la TVA calculée sur la marge en sus payée comptant à l'acte ; et aux conditions susvisées y compris conditions et interdictions particulières ;

- **DECIDE** de valider les conséquences de la résolution éventuelle de la vente et spécialement les conséquences financières et les montants des pénalités dues par la Commune, lesquelles pénalités devront faire l'objet d'une provision selon les modalités définies par le Code général des collectivités territoriales ;

- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer l'acte authentique de vente au profit de la société TERACTEM, ainsi que tout acte ou document nécessaire à la bonne réalisation de cette opération.

- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer l'acte complémentaire à la vente des parcelles cadastrées à la section B sous les numéros 2761 et 2763 par la Commune à la société TERACTEM aux termes d'un acte reçu par Maître Sixtine PACAUD, Notaire à ANNECY, le 22 septembre 2023.

Amendements : Néant

Adoption :

Conseillers présents	12
Procurations.....	02
Votants.....	14
Pour	14
Contre.....	00
Abstention.....	00

Secrétaire de séance
Sophie JUELLE



Le Maire,
Yann JACCAZ

Fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus. Au registre sont les signatures. CERTIFIÉE EXECUTOIRE en vertu de la télétransmission en Sous-Préfecture le (voir visa). Publiée par extrait, au compte-rendu affiché en Mairie le 13/06/2024 La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant la juridiction compétente dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

