

**DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE
COMMUNE DE SCIONZIER**

**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL N° DELV2026_S101
SEANCE DU 25 FEVRIER 2026**

L'an deux mille vingt-six, le vingt-cinq février à dix-neuf heures, le conseil municipal, légalement convoqué s'est réuni en salle consulaire de la mairie, en séance publique sous la présidence de Monsieur Sandro PEPIN, Maire.

Etaient présents : M. G. RICHARD, Mme A. DUFOUR, M. J. DUSSAIX, M. J.-M. DELISLE, Mme S. CALDI, M. A. LAMALLEM, adjoints au Maire.

Mme M. DEVILLAZ, Mme J. DUMONT, Mme N. GROGNUX-GAUTHIER, Mme S. DONAT-MAGNIN, M. F. TANLI, Mme L. CARPANO CAUX, M.M. ANQUEZ, M.Q.MONNET, Mme F. PAKIREL, M. L. MAGANA, Mme M. GONCALVES, M. G. PERRISSIN-FABERT, Mme I. COLAIN, Mme J. VICENTE, M. D. MACHEDA, M. J-Y.PATUREL conseillers municipaux.

Etaient absents excusés :

Mme C. NIGEN qui donne pouvoir à M. S. PÉPIN
M. L. MALGRAND qui donne pouvoir à Mme S. DONAT-MAGNIN
M. J. GAL qui donne pouvoir à M. Q. MONNET
M. J-F DEBIOL

Etaient absentes :

Mme K.CARTIER
Mme S. KHELIFI

Monsieur Gérard RICHARD est élu secrétaire de séance.

Nombre des membres en exercice : 29
Nombre de votants : 26

Nombre de présents : 23
Date de convocation : 19.02.2026

OBJET : DEBAT DES ORIENTATIONS BUDGETAIRES POUR 2026

L'article L1612-26 du Code Général des Collectivités Territoriales dispose que :

« Le maire ou le président de l'assemblée délibérante présente à l'assemblée délibérante, dans un délai de dix semaines précédant l'examen du budget, un rapport sur les orientations budgétaires de l'exercice, les engagements pluriannuels envisagés, la structure et l'évolution des dépenses et des effectifs ainsi que sur la structure et la gestion de la dette. Ce rapport précise notamment l'évolution prévisionnelle et l'exécution des dépenses de personnel, des rémunérations, des avantages en nature et du temps de travail. Il fait l'objet d'une transmission au représentant de l'Etat dans le département, d'une publication et d'un débat à l'assemblée délibérante, dont il est pris acte par une délibération spécifique.

Le projet de budget de la collectivité territoriale est préparé et présenté par le maire ou le président de l'assemblée délibérante qui est tenu de le communiquer aux membres de l'assemblée délibérante avec les rapports correspondants, douze jours au moins avant l'ouverture de la première réunion consacrée à l'examen de ce budget.

Le budget primitif, le budget supplémentaire et les décisions modificatives sont votés par l'assemblée délibérante. »

La loi de programmation des finances publiques (LPFP) du 22 janvier 2018 instaure également de nouvelles obligations au travers du II de son article 13 qui stipule :

« A l'occasion du débat sur les orientations budgétaires, chaque collectivité territoriale ou groupement de collectivités territoriales présente ses objectifs concernant :

1° L'évolution des dépenses réelles de fonctionnement, exprimées en valeur, en comptabilité générale de la section de fonctionnement ;

2° L'évolution du besoin de financement annuel calculé comme les emprunts minorés des remboursements de dette.

Ces éléments prennent en compte les budgets principaux et l'ensemble des budgets annexes. Ces éléments prennent en compte les budgets principaux et l'ensemble des budgets annexes ».

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire et pris connaissance des orientations budgétaires pour 2026, le conseil municipal :

- **PREND ACTE** des éléments fournis à son attention dans le cadre du débat sur les orientations budgétaires pour 2026.

Le Secrétaire,

Gérald RICHARD

Le Maire,

Sandro PEPIN

Acte certifié exécutoire par télétransmission le : 26 FEV. 2026

Publié sur le site internet de la commune le : 26 FEV. 2026

Envoyé en préfecture le 26/02/2026

Reçu en préfecture le 26/02/2026

Publié le



ID : 074-217402643-20260225-DELV2026_S101-DE

Rapport d'Orientation Budgétaire 2026



SOMMAIRE

Introduction

1. Un contexte économique, financier et politique incertain

- 1.1 Une croissance mondiale atone et une économie française en demi-teinte
- 1.2 Une inflation sous contrôle mais aux effets persistants
- 1.3 Des taux d'intérêt durablement élevés, un coût accru pour la dette publique et locale
- 1.4 Les dynamiques récentes des finances locales
- 1.5 La loi de finances initiale pour 2026 et son impact sur le bloc communal

2. Les recettes de fonctionnement

- 2.1 Les impôts et taxes
- 2.2 La dotation globale de fonctionnement et le Fonds de péréquation communal et intercommunal
- 2.3 Synthèse des recettes réelles de fonctionnement et projection jusqu'en 2026
- 2.4 La structure des recettes réelles de fonctionnement

3. Les dépenses de fonctionnement

- 3.1 Les charges à caractère général et les autres charges de gestion courante
- 3.2 Les dépenses de fluides
- 3.3 Les charges de personnel
- 3.4 La part des dépenses de fonctionnement rigides
- 3.5 Synthèse des dépenses réelles de fonctionnement
- 3.6 La structure des dépenses de fonctionnement

4. Les épargnes

- 4.1 Epargnes brute/nette
- 4.2 Epargne brute et effet de ciseaux
- 4.3 Taux d'épargne brute
- 4.4 Epargne nette
- 4.5 Synthèse de l'évolution des épargnes

5. Les investissements

5.1 Les dépenses d'équipement

5.2 Synthèse des dépenses d'investissements

5.3 Synthèse des recettes d'investissement

5.4 Les besoins de financement pour l'année 2026

5.5 Endettement

6. Les ratios

Introduction

Conformément à l'article L.2312-1 du Code général des collectivités territoriales (CGCT), les communes de 3 500 habitants et plus doivent présenter, dans les deux mois précédant l'examen du budget, un rapport sur les orientations budgétaires. Ce document retrace les engagements pluriannuels de la collectivité ainsi que la structure et la gestion de sa dette. Il fait l'objet d'un débat en conseil municipal, dans les conditions prévues par l'article L.2121-8 du CGCT, et donne lieu à une délibération spécifique constatant qu'il a bien eu lieu.

Depuis la loi NOTRe et le décret n° 2016-841 du 24 juin 2016, les communes de plus de 10 000 habitants doivent inclure dans ce rapport une présentation détaillée de la structure et de l'évolution des dépenses et des effectifs. Y figurent notamment l'évolution prévisionnelle et l'exécution des dépenses de personnel (rémunérations, avantages en nature, temps de travail).

Enfin, le rapport est transmis au préfet ainsi qu'au président de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) dont la commune est membre.

1. Un contexte économique, financier et politique incertain

1.1 Une croissance mondiale atone et une économie française en demi-teinte

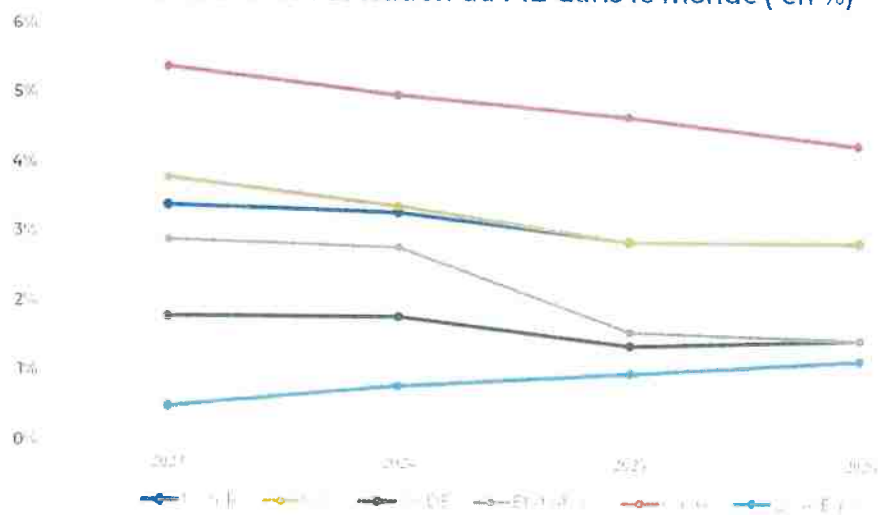
Après le rebond marqué de l'activité en 2021 et 2022, la croissance mondiale a progressivement ralenti sous l'effet du resserrement monétaire et du maintien de prix énergétiques élevés. Les prévisions de l'OCDE et du FMI confirment cette tendance : la croissance mondiale, qui s'élevait à 3,3 % en 2024, devrait ralentir à 2,9 % en 2025 et 2026, un niveau inférieur à la moyenne observée avant la crise sanitaire.

Les trajectoires régionales demeurent contrastées : l'Allemagne reste pénalisée par la hausse des coûts de l'énergie et par les tensions industrielles, tandis que l'Espagne bénéficie encore du dynamisme de son secteur touristique et de l'apport des fonds européens.

Hors zone euro, les États-Unis voient leur croissance ralentir fortement (de 2,8 % en 2024 à 1,4 % en 2025), tandis que la Chine et l'Inde demeurent des moteurs, bien que la croissance chinoise s'essouffle (4,3 % attendus en 2026, contre 5,4 % en 2023).

À ces fragilités conjoncturelles s'ajoute une instabilité accrue des échanges internationaux. La hausse des tarifs douaniers et les tensions commerciales pèsent sur le commerce mondial : l'Organisation mondiale du commerce (OMC) avait anticipé une croissance des échanges de 2,4 % en 2025, avant une légère baisse à 1,8 % en 2026. Ces perspectives, incertaines et marquées par une volatilité accrue des marchés, renforcent le climat d'incertitude économique à moyen terme.

Prévisions de l'évolution du PIB dans le monde (en %)



Source : PERSPECTIVES ÉCONOMIQUES DE L'OCDE, VOLUME 2025

Dans ce contexte international marqué par un ralentissement général et des tensions commerciales, l'économie française affiche un rythme de progression limité. Selon la Banque de France, le produit intérieur brut a progressé de 0,9 % en 2025 et de 1 % en 2026.

Cette trajectoire, légèrement inférieure à la moyenne de la zone euro, reflète la fragilité structurelle de l'économie française. Le déficit commercial conserve un niveau important, et sera pénalisé par le coût élevé des importations énergétiques et par la hausse des tarifs douaniers américains. L'investissement privé demeure contraint par des conditions de financement resserrées et par un climat d'incertitude durable sur les marchés mondiaux.

Si une reprise plus soutenue est attendue à partir de 2027, la croissance française reste à ce stade en deçà de son potentiel de long terme, confirmant un positionnement dans la moyenne basse de la zone euro et une dépendance accrue aux aléas conjoncturels extérieurs.

1.2 Une inflation sous contrôle mais aux effets persistants

La poussée inflationniste déclenchée par la crise énergétique et la guerre en Ukraine s'est progressivement estompée.

En France, l'inflation est repassée sous le seuil de 2 % à l'été 2025, conformément à l'objectif de stabilité des prix poursuivi par la Banque centrale européenne. Elle s'établirait ainsi à 0,9 % en 2025, selon les estimations de l'INSEE et de la Banque de France, avant de connaître une remontée modérée à 1,4 % en 2026.

POINTS CLÉS DES PROJECTIONS FRANCE EN MOYENNE ANNUELLE

	2024	2025	2026	2027	2028
PIB réel	1,1 0,0	0,9 (0,8) 0,2 (0,1)	1,0 0,1	1,0 -0,1	1,1 -
IPCH	2,3 0,0	0,9 -0,1	1,3 0,0	1,3 -0,5	1,8 -
IPCH hors énergie et alimentation	2,3 0,0	1,6 -0,1	1,6 0,0	1,6 0,0	1,7 -
Taux de chômage (BIT, France entière, % de la population active)	7,4 0,0	7,6 0,1	7,8 0,2	7,6 0,2	7,4 -

Données corrigées des jours ouvrables. Taux de croissance annuel sauf indication contraire. Les révisions par rapport à la prévision de septembre 2025, fondée sur les comptes trimestriels du 29 août 2025, sont indiquées en italique, calculées en points de pourcentage et sur des chiffres arrondis.
 Pour 2025, la projection de croissance du PIB réel est indiquée sur la base des dernières informations disponibles (enquête mensuelle de conjoncture de la Banque de France publiée le 9 décembre 2025). Le chiffre entre parenthèses correspond à la projection réalisée pour l'Eurosystème et finalisée le 3 décembre 2025, avant la publication de l'enquête mensuelle de décembre.

Cette normalisation constitue un signal positif pour l'économie, mais les effets passés de l'inflation continuent de peser sur les budgets locaux : les revalorisations successives du point d'indice en 2022 et 2023, la hausse durable des coûts salariaux, ainsi que le renchérissement des travaux publics et de l'énergie. Ces charges supplémentaires, désormais structurelles, ont réduit les marges de manœuvre financières des collectivités.

1.3 Des taux d'intérêt durablement élevés, un coût accru pour la dette publique et locale

Le retournement du cycle monétaire engagé à partir de 2022 a profondément modifié l'environnement financier. Afin de contenir l'inflation, la Banque centrale européenne a relevé ses taux directeurs à des niveaux inédits depuis la création de l'euro. Le taux de la facilité de dépôt, qui était négatif en 2021, a atteint 4 % en 2023, avant d'être progressivement abaissé à compter de juin 2024. Depuis le 11 juin 2025, le taux de dépôt est fixé à 2,00 % et demeure inchangé à la date du présent rapport, traduisant une phase

de stabilisation de la politique monétaire dans un contexte de normalisation de l'inflation.

Les taux longs demeurent cependant à un niveau supérieur à celui observé avant la crise inflationniste, autour de 3 % pour l'OAT à 10 ans. Cette prime de risque reflète à la fois l'importance du déficit et de la dette publics en France, ainsi que l'incertitude budgétaire nationale. Pour l'État comme pour les collectivités, il en résulte un financement plus coûteux, réduisant les capacités de financement bancaires.

1.4 Les dynamiques récentes des finances locales

Le dernier rapport de la Cour des comptes souligne une situation contrastée des finances locales françaises.

En 2024, les recettes se sont établies à 258,2 Mds €, en progression de **+2,7 %** par rapport à 2023, contre **+3,4 %** l'année précédente. Cette décélération s'explique principalement par le ralentissement de la dynamique fiscale. D'un côté, les impôts directs ont continué de croître, portés par la revalorisation des bases indexées sur l'inflation (+3,9 % en 2024 après +7,1 % en 2023). De l'autre, la TVA, qui constitue la principale recette fiscale des EPCI, est demeurée quasi stable en 2024, freinant ainsi la progression globale des recettes.

Les dépenses, quant à elles, poursuivent une dynamique plus soutenue. Elles atteignent 220 Mds € en 2024, en hausse de **+4,1 %** sur un an. Le bloc communal enregistre la progression la plus marquée (+4,8 %), tirée avant tout par la hausse de la masse salariale. Les charges de personnel représentent le premier poste budgétaire des communes.

Cette évolution divergente entre recettes et dépenses fragilise l'épargne des collectivités. Le taux moyen d'épargne brute s'élève à 14,6 % en 2024, en baisse de -7,5 % par rapport à 2023, soit une perte globale estimée à 1,8 Md €, pour un montant total de 37,7 Mds €. L'épargne nette s'établit à 20,7 Mds €, en recul de -8,9 %.

Malgré ce repli, l'investissement reste dynamique. Celui-ci est porté par plusieurs facteurs : le cycle électoral, le financement de la transition énergétique et écologique, ainsi que les compétences nouvelles, en particulier dans le domaine des transports pour les régions.

Toutefois, la progression des recettes d'investissement demeure insuffisante pour couvrir la croissance des dépenses d'équipement. Le taux d'autofinancement chute de manière notable, passant de 76,4 % en 2022 à 64 % en 2024. Pour combler cet écart, les collectivités ont eu recours à un endettement accru, portant l'encours de dette à 194,5 Mds € en 2024. La capacité moyenne de désendettement reste néanmoins contenue à 5,2 ans, niveau globalement maîtrisé mais qui masque des disparités importantes.

Ces disparités sont particulièrement visibles entre strates de collectivités. Les communes affichent un taux d'épargne brute de 14,8 %, tandis que celui des EPCI atteint 19,7 %. Toutefois, au sein du bloc communal, le nombre de collectivités présentant une épargne nette négative et une capacité de désendettement supérieure à 12 ans est en augmentation. Globalement, la situation du bloc communal demeure favorable, mais certains signaux appellent à la vigilance.

À compter de 2026, les collectivités locales seront davantage sollicitées dans le cadre de l'effort de redressement des finances publiques. Outre la stabilisation annoncée des concours financiers de l'État (hors péréquation), plusieurs mécanismes risquent de peser sur leurs équilibres budgétaires.

1.5.1 Le projet de loi de finances pour 2026

Le Gouvernement Lecornu II a déposé, le 14 octobre 2025, le projet de loi de finances pour 2026, en annonçant renoncer à la procédure de l'article 49.3 de la Constitution.

À l'issue de la navette parlementaire et après l'échec de la commission mixte paritaire, la loi de finances n'avait pas pu être adoptée avant le 31 décembre 2025.

Conformément à l'article 47 de la Constitution et à la loi organique relative aux lois de finances (LOLF), le Parlement avait donc adopté une loi spéciale, publiée fin décembre 2025, afin d'assurer la continuité de l'action publique à compter du 1^{er} janvier 2026.

Face au blocage politique, le Gouvernement a finalement engagé sa responsabilité en application de l'article 49.3 sur une version modifiée du PLF 2026, en partie issue des amendements du Sénat et de l'Assemblée nationale.

Avec le rejet des motions de censure et au terme d'un véritable marathon budgétaire, la loi de finances pour 2026 a donc définitivement été adoptée le 2 février 2026.

Les éléments présentés ci-dessous seront considérés comme définitifs après la décision du Conseil constitutionnel, puis la promulgation par le Président de la République.

L'effort demandé aux collectivités locales est évalué par le Gouvernement à 2 Md€, contre 5 Md€ dans la version initiale. Un chiffrage que conteste l'association des maires de France qui l'évalue à 5 Md€ en intégrant notamment l'augmentation du taux de cotisation de la CNRACL.

> Gel de la Dotation Globale de Fonctionnement (DGF) et renforcement de la péréquation

Comme il était prévu dans la version initiale du PLF 2026, le montant de l'enveloppe globale de la DGF est maintenu à son niveau de 2025, après trois années consécutives d'augmentation (+790 M€ entre 2023 et 2025). La DGF renoue ainsi avec le gel qui avait été appliqué entre 2018 et 2022.

Cette absence de revalorisation entraînera une baisse de la **Dotation forfaitaire** pour environ la moitié des communes.

La loi de finances confirme la hausse des dotations de péréquation. La **Dotation de solidarité rurale (DSR)** sera abondée de +150 M€ et la **Dotation de solidarité urbaine (DSU)** de +140 M€, sous réserve des ajustements que pourra opérer ultérieurement le Comité des finances locales.

Ces progressions sont identiques à celles fixées en 2025. Elles sont financées par un prélèvement sur l'enveloppe de la Dotation forfaitaire qui, elle, n'évolue pas. Il faut donc

s'attendre à un renforcement du mécanisme d'écrêtement de la Dotation forfaitaire qui pèse sur les communes qui présentent un potentiel fiscal par habitant très au-dessus de la moyenne nationale.

En ce qui concerne les EPCI, l'enveloppe nationale de la Dotation d'intercommunalité augmentera bien de +90 M€. Cette progression est financée par un prélèvement sur l'enveloppe de la Dotation de compensation. Il faut, là aussi, s'attendre à des baisses de dotation pour certaines intercommunalités.

> Baisse des variables d'ajustement (DCRTP)

Le mécanisme de minoration des variables d'ajustement est renforcé par la loi de finances, en comparaison de la première version du PLF 2026.

En 2025, la minoration s'élevait à 487 M€. La loi de finances 2026 prévoit une nouvelle baisse des compensations à hauteur de 586 M€. Cet alourdissement permettra de financer l'augmentation de la Dotation élu local (DPEL).

Concrètement, la Dotation de compensation de la réforme de la taxe professionnelle (DCRTP) sera minorée au prorata des recettes réelles de fonctionnement de la collectivité bénéficiaire, dans une proportion supérieure à celle de 2025.

Dans les faits, la DCRTP des communes sera quasiment supprimée dès 2026.

> Diminution de la compensation de l'abattement de 50% sur les valeurs locatives des établissements industriels

La loi de finances pour 2021, à l'issue de la crise sanitaire, avait réduit de 50 % les valeurs locatives de taxe foncière sur les propriétés bâties et de cotisation foncière des entreprises pour les établissements industriels.

Une compensation intégrale des pertes fiscales des collectivités locales concernées avait alors été instaurée, financée par un prélèvement sur les recettes de l'État (PSR).

La version d'octobre du projet de loi de finances 2026 avait proposé de réduire de 25 % la compensation versée aux communes et aux EPCI.

La loi de finances pour 2026 retient finalement la version proposée par le Sénat. La compensation versée aux collectivités concernées par l'État sera réduite de 19,3 % et la baisse supportée par chaque commune et EPCI ne pourra pas excéder 2 % des recettes réelles de fonctionnement de l'exercice n-2.

A noter : la loi de finances modifie l'évolution forfaitaire des valeurs locatives des locaux industriels. Auparavant indexées sur l'évolution de l'IPCH - comme les valeurs locatives d'habitation - elles progresseront désormais selon la moyenne nationale des coefficients départementaux des locaux professionnels. Concrètement, les valeurs locatives industrielles seront donc désormais quasiment stables d'une année sur l'autre.

> Restriction sur le FCTVA en fonctionnement et année blanche pour les EPCI

Le PLF prévoyait de recentrer l'assiette des dépenses éligibles au Fonds de compensation de la TVA (FCTVA) uniquement sur les dépenses d'investissement.

La loi de finances confirme l'éligibilité de l'entretien des réseaux et de l'informatique en nuage. En revanche, les dépenses d'entretien des bâtiments publics et de la voirie seront bien dorénavant **exclues du FCTVA**.

Autre changement pour les communautés de communes et les communautés d'agglomération : les versements du FCTVA interviendront l'année suivant la dépense d'investissement et non plus la même (décalage de l'année N à l'année N+1). Cette modification ne concerne pas les communes nouvelles.

L'année 2026 sera donc **une année blanche au titre du FCTVA pour les groupements de communes**.

> Gel des fractions de TVA

Le PLF initial prévoyait que l'évolution des fractions de TVA affectées aux EPCI, départements et régions, soit désormais fonction de la dynamique nationale de la TVA en année N-1, minorée par le taux d'inflation de l'année N-1.

Cette réforme est finalement abandonnée dans la loi de finances. C'est donc la règle définie dans la loi de finances pour 2025 qui continue à s'appliquer.

Les fractions de TVA versées en compensation de la suppression de la taxe d'habitation et de la CVAE continueront à être indexées sur l'évolution de la TVA nationale de l'année **N-1**.

Selon les prévisions, la TVA collectée par l'Etat en 2025 aurait diminué de -0,33 % par rapport à l'année 2024. Les EPCI peuvent donc s'attendre en 2026 à une nouvelle quasi stabilité de cette recette.

> Correction de l'abattement sur les terres agricoles en matière de taxe foncière sur les propriétés non bâties

La loi de finances pour 2025 a élevé de 20 % à 30 % l'abattement applicable aux terres agricoles en matière de taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB). La loi de finances prend en compte la perte de recette substantielle que représente cette mesure pour les communes rurales, et prévoit d'augmenter de 50 % la compensation de cet abattement.

> Création d'un nouveau Dispositif de lissage conjoncturel des recettes fiscales des collectivités territoriales (DILICO 2)

C'était une des mesures les plus contestées du projet de loi finances pour 2026. Il prévoyait de reconduire et de renforcer le DILICO, cette mise en réserve forcée d'une partie des recettes de fonctionnement des collectivités présentant les indices de richesse et de revenus les plus favorables.

Son montant global devait être porté à 2 Md€, soit un doublement par rapport à 2025. Le remboursement des sommes prélevées se serait effectué sur 5 ans et non plus sur 3 ans et ce reversement aurait été conditionné au respect d'un objectif de maîtrise des dépenses réelles de chaque catégorie de collectivité.

Finalement, sous la pression des parlementaires, le montant total du DILICO 2 n'atteindra que 740 M€ (250 M€ pour les EPCI, 140 M€ pour les départements et 350 M€ pour les régions). Surtout, les communes sont exonérées de prélèvement.

Le reversement s'effectuera aux conditions fixées en 2025 pour le DILICO : en trois ans (de 2027 à 2029), à hauteur de 90 % et sans condition particulière.

> Verdissement de la fiscalité sur les déchets

La loi de finances a allégé de moitié l'augmentation prévue initialement de la **TGAP** (6 % contre 10 % initialement). Elle augmentera tout de même de 4 €/tonne tous les ans jusqu'en 2030 pour atteindre alors 85 €/tonne contre 65 € aujourd'hui. Cette augmentation de la fiscalité pèsera fortement sur les équilibres des budgets annexes déchets ou des syndicats intercommunaux.

Par mesure de compensation, le taux de TVA à 10 %, qui s'appliquait sur la collecte et le traitement des déchets ménagers, est remplacé par un taux unique à 5,5 %.

> Abandon de la création du Fonds d'Investissement pour les Territoires (FIT)

La version initiale du PLF 2026 prévoyait de fusionner la Dotation d'équipement des territoires ruraux (DETR), la Dotation politique de la ville (DPV) et la Dotation de soutien à l'investissement local (DSIL) au sein d'une nouvelle dotation : le Fonds d'investissement pour les territoires (FIT). Sous la pression du Parlement, ce projet a été abandonné.

A noter : le **Fonds vert**, malgré une augmentation par rapport au projet de loi de finances d'octobre, subira une diminution des autorisations d'engagement par rapport à 2025.

> Fusion de la TLV et de la THLV

La loi de finances prévoit de mettre fin à la distinction entre la taxe sur les logements vacants (TLV) perçue par l'Etat dans les communes en tension, grandes villes ou zones très touristiques, et la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) perçue par les communes en zone non-tendue qui ont décidé de l'activer.

Les deux taxes seront fusionnées en une taxe sur la vacance des locaux (TVLH) et son produit sera intégralement réservé aux collectivités.

Les délibérations antérieures des communes cesseront de produire leurs effets à compter du 1^{er} janvier 2027. Une nouvelle délibération sera nécessaire. Les possibilités d'accroître le taux d'imposition seront plus grandes.

> Déliaison des taux de la THRS et de la TFPB

Depuis le 1^{er} janvier 2023, les taux de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) et les taux de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale (THRS) étaient liés et devaient évoluer dans la même proportion.

La loi de finances assouplit cette règle. Les communes dont le taux de THRS est inférieur au taux moyen constaté (et non plus à 75 % de la moyenne) dans les communes du département l'année précédente pourraient augmenter le taux de leur THRS dans une proportion qui ne pourrait excéder 10 % de ce taux moyen (contre 5 % précédemment). La même disposition s'applique pour les EPCI.

> Poursuite de l'augmentation du taux de cotisation de la Caisse nationale des retraites des agents des collectivités locales (CNRACL)

Il est important de préciser que le décret n° 2025-86 du 30 janvier 2025 relatif au taux de cotisations vieillesse des employeurs des agents affiliés à la Caisse nationale de retraites des agents des collectivités locales continuera de s'appliquer en 2026.

Il prévoit une nouvelle hausse de 3 points du taux employeur (de 34,65 % à 37,65 %), après celle intervenue en 2025 et avant de nouvelles hausses en 2027 puis 2028. Entre le 1^{er} janvier 2025 et le 1^{er} janvier 2028, le taux aura donc augmenté de 12 points, passant de 31,65 % à 43,65 %. Cette mesure représente un impact majeur sur les budgets de l'ensemble des collectivités locales.

> Revalorisation forfaitaire des valeurs locatives cadastrales

Hors PLF, il est rappelé que chaque année l'indexation des valeurs locatives cadastrales, prévue à l'article 1518 bis du CGI, est calculée sur la base de l'évolution de l'Indice des prix à la consommation harmonisé (IPCH) constatée de novembre à novembre. L'INSEE a publié le résultat le 12 décembre 2025. L'IPCH a augmenté de novembre 2024 à novembre 2025 de +0,8 %.

Concrètement, les bases locatives des locaux d'habitation augmenteront donc automatiquement en 2026 de +0,8 %. Cette évolution est à prendre en compte dans l'estimation du produit de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et des deux taxes foncières.

2. Les recettes de fonctionnement de la commune

2.1 La fiscalité directe

Le graphique ci-dessous représente l'évolution des ressources fiscales de la commune.

Pour 2026 le produit fiscal de la commune est estimé à 8 587 185 soit une évolution de 1,7 % par rapport à l'exercice 2024.

Le levier fiscal de la commune

Afin d'analyser les marges de manœuvre de la commune sur le plan fiscal, il s'agit tout d'abord d'évaluer la part des recettes fiscales modulables de la commune dans le total de ses recettes fiscales. Une comparaison de la pression fiscale qu'exerce la commune sur ses administrés par rapport aux autres collectivités sur le plan national est ensuite présentée.

Part des impôts modulables dans le total des ressources fiscales de la commune

Année	2022	2023	2024	2025	2026
Taxes foncières et d'habitation	3 370 546 €	3 597 862 €	3 725 209 €	3 798 122 €	3 828 506 €
Impôts économiques (hors CFE)	0 €	0 €	0 €	0 €	0 %
Reversement EPCI	2 694 432 €	2 304 010 €	2 722 420 €	2 722 420 €	2 677 420 €
Autres ressources fiscales	2 045 364 €	1 943 344 €	2 086 183 €	2 004 301 €	2 004 301 €
TOTAL IMPOTS ET TAXES	8 110 342 €	7 845 216 €	8 533 812 €	8 524 843 €	8 510 227 €

Avec reversement EPCI = Attribution de compensation + Dotation de Solidarité Communautaire.

Le potentiel fiscal de la commune

C'est un indicateur de la richesse fiscale de la commune. Le potentiel fiscal d'une commune est égal à la somme que produiraient les quatre taxes directes de cette collectivité si l'on appliquait aux bases communales de ces quatre taxes le taux moyen national d'imposition à chacune de ces taxes.

Le potentiel fiscal de la commune est de 1502.07 /hab, la moyenne du potentiel fiscal des communes en France est de 778.84 /hab en 2023, de 700 € à 1 712 € suivant les strates de population.

L'effort fiscal de la commune

L'effort fiscal mesure la pression fiscale que la commune exerce sur ses administrés. S'il se situe au-dessus de 1, la commune exerce une pression fiscale sur ses administrés plus forte que les communes au niveau national. Si cet indicateur se situe en-dessous de 1, la commune exerce alors une pression fiscale inférieure à la moyenne nationale.

Pour la commune en 2024 cet indicateur est évalué à 0,76. La commune exerce une pression fiscale sur ses administrés plus faible que les autres communes et dispose en conséquence d'une réelle marge de manœuvre si elle souhaite augmenter ses taux d'imposition pour dégager davantage d'épargne sur ses recettes réelles de fonctionnement. La commune exerce une pression fiscale sur ses administrés inférieure aux autres communes et dispose d'une marge de manœuvre conséquente si elle souhaite augmenter ses taux d'imposition afin de dégager davantage d'épargne sur ses recettes réelles de fonctionnement.

Evolution de la fiscalité directe

Année	2022	2023	2024	2025	2026
Base FB – commune	12 835 506 €	13 652 907 €	14 185 370 €	14 426 521 €	14 653 009
Taux FB – commune	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25
Coef correcteur		1,007188	1,007188	1,007188	1,007188
Produit FB	3 250 615 €	3 450 678 €	3 583 858 €	3 644 782 €	3 683 589

Année	2022	2023	2024	2025	2026
Base FNB	40 720 €	43 179 €	44 863 €	45 626 €	45 991
Taux FNB	0,36	0,36	0,36	0,36	0,36
Produit FNB	14 784 €	15 672 €	16 150 €	16 425 €	16 557

Année	2022	2023	2024	2025	2026
Base TH	421 536 €	667 586 €	693 622 €	705 414 €	761 847
Taux TH	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15
Produit TH	61 970 €	98 138 €	101 962 €	105 812 €	114 277 €

Année	2022	2023	2024	2025	2026
Produit TH	61 970 €	98 138 €	101 962 €	105 812 €	114 277 €
Produit TFB	3 250 615 €	3 450 678 €	3 588 039 €	3 644 782 €	3 683 589
Produit TFNB	14 784 €	15 672 €	17 413 €	16 425 €	16 557
Produit CFE	0 €	0 €	0 €	0 €	- %
Rôles complémentaires	43 177 €	33 374 €	21 976 €	22 350 €	22 350
TOTAL PRODUIT FISCALITE €	3 370 546 €	3 597 862 €	3 725 209 €	3 798 122 €	3 828 506 €



2.2 La dotation globale de fonctionnement et le Fonds de péréquation communal et intercommunal

Les recettes en dotations et participations de la commune s'élèveront à 329 395 € en 2025. La commune ne dispose d'aucune marge de manœuvre sur celles-ci.

La DGF de la commune est composée des éléments suivants :

- **La dotation forfaitaire (DF)** correspond à une dotation de base à laquelle toutes les communes sont éligibles en fonction de leur population. L'écêtement appliqué pour financer la péréquation entre territoires et participer au redressement des comptes publics de l'Etat, a réduit son montant, voire supprimé son bénéfice pour certaines communes.
- **La dotation de solidarité rurale (DSR)** soutient les communes rurales ayant des ressources fiscales insuffisamment élevées tout en tenant compte des problématiques du milieu rural (voirie, superficie...). Elle est composée de trois fractions, la fraction « bourg-centre », la fraction « péréquation » et la fraction « cible ».
- **La dotation de solidarité urbaine et de cohésion sociale (DSU)** bénéficie aux communes urbaines de plus de 5 000 habitants dont les ressources sont insuffisantes par rapport aux charges auxquelles elles sont confrontées. Elle s'appuie sur des critères liés aux problématiques de la ville (quartiers prioritaires, logements sociaux...).
- **La dotation nationale de péréquation (DNP)** a pour objectif de corriger les écarts de richesse fiscale entre communes.

Le graphique ci-dessous représente l'évolution des composantes de la dotation globale de fonctionnement de la commune.

Évolution des montants de Dotation globale de fonctionnement

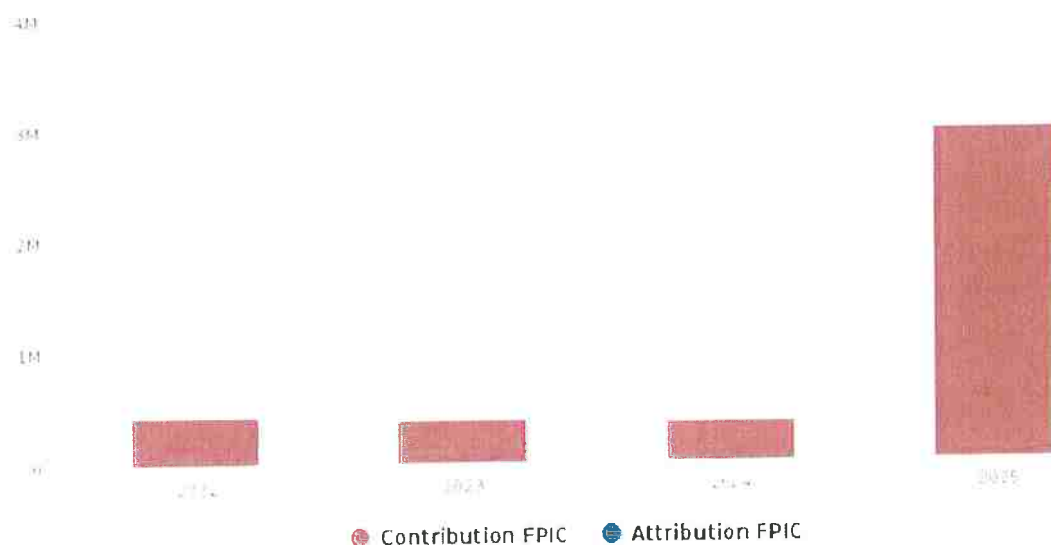
Année	2022	2023	2024	2025	2026
Dotation forfaitaire	0 €	12 077 €	0 €	0	0 %
Dotation Nationale de Péréquation	0 €	0 €	0 €	0 €	0 %
Dotation de Solidarité Rurale	221 334 €	264 113 €	289 891 €	309 717	309 717
Dotation de Solidarité Urbaine	0 €	0 €	0 €	0 €	0 %
Reversement sur DGF	- 0 €	- 0 €	- 0 €	- 0 €	- %
TOTAL DGF	221 334 €	276 190 €	289 891 €	309 717	309 717

Le Fonds de Péréquation Intercommunal et Communal (FPIC)

Créé en 2012, le FPIC a pour objectif de réduire les écarts de richesse fiscale au sein du bloc communal. Le FPIC permet une péréquation horizontale à l'échelon communal et intercommunal en utilisant comme échelon de référence l'ensemble intercommunal. Un ensemble intercommunal peut être à la fois contributeur et bénéficiaire du FPIC.

Ce fonds a connu une montée en puissance puis a été stabilisé à un milliard d'euros depuis 2016. Une fois le montant de prélèvement ou de reversement déterminé pour l'ensemble intercommunal, celui-ci est ensuite réparti entre l'EPCI et les communes en fonction du coefficient d'intégration fiscale (CIF) puis entre les communes en fonction de leur population et de leur richesse fiscale.

Solde Fonds de Péréquation Communal et Intercommunal



Année	2022	2023	2024	2025	2026
Contribution FPIC	425 980 €	379 763 €	351 745 €	350 543	350 743
Attribution FPIC	0 €	0 €	0 €	0 €	0 %
Solde FPIC	425 980 €	-379 763 €	-351 745 €	-350 743 €	350 743 €

2.3 Synthèse des recettes réelles de fonctionnement et projection jusqu'en 2026

Année	2022	2023	2024	2025	2026
Impôts / taxes	8 110 342 €	7 845 216 €	8 533 812 €	8 524 843 €	8 510 227
Dotations, Subventions ou participations	3 175 422 €	2 870 030 €	3 079 891 €	3 022 525	3 150 000
Autres Recettes d'exploitation	1 512 805 €	1 504 109 €	1 410 258 €	1 419 998	1 420 000
Produits Exceptionnels	399 107 €	280 908 €	0 €	226 387	200 000
Total Recettes de fonctionnement	13 197 680 €	12 500 266 €	13 023 962 €	13 193 753€	13 280 227 €

3. Les dépenses de fonctionnement de la commune

3.1 Les charges à caractère général et les autres charges de gestion courante

La tableau ci-dessous présente l'évolution des charges de gestion de la commune avec une projection jusqu'en 2065. En 2025, elles représentaient 39,98 % du total des dépenses réelles de fonctionnement. En 2025 elles devraient atteindre 40.2 % du total de cette même section.

Les charges de gestion, en fonction de budget 2025, évolueraient de 1,33 % entre 2024 et 2025.

Année	2022	2023	2024	2025	2026
Charges à caractère général	3 737 482 €	4 078 236 €	4 276 301 €	4 534 397 €	4 597 900
Autres charges de gestion courante	895 430 €	989 722 €	899 764 €	994 999 €	1 010 000
Total dépenses de gestion	4 632 912 €	5 067 958 €	5 176 065 €	5 529 396 €	5 607 900 €

3.2 Les dépenses de fluides

Le graphique ci-dessous présente les évolutions des dépenses de fluides de 2022 à 2025.

Année	2022	2023	2024	2025	2026
Eau et assainissement	44 241 €	33 837 €	31 858 €	52 653	45 000
Énergie – Électricité Chauffage urbain	274 040 €	337 817 €	445 226 €	347 791	350 000
Carburants - Combustibles	177 907 €	359 689 €	330 692 €	291 802	292 000
Total dépenses de fluides	496 188 €	731 343 €	808 203 €	692 246	687 000€

3.3 Les charges de personnel

Le graphique ci-dessous présente les évolutions des dépenses de personnel de 2022 à 2025.

Année	2022	2023	2024	2025	2026
Rémunération titulaires	1 984 694 €	2 078 006 €	2 318 158 €	2 538 530	2 701 367
Rémunération non titulaires	856 552 €	878 082 €	956 298 €	1 127 461	1 161 290
Autres Dépenses	1 235 666 €	1 429 143 €	1 357 176 €	1 152 929	1 187 520
Total dépenses de personnel	4 076 912 €	4 385 231 €	4 631 633 €	4 818 920	5 050 177 €



3.4 La part des dépenses de fonctionnement rigides de la commune

Les dépenses de fonctionnement rigides sont composées des atténuations de produits, des dépenses de personnel et des charges financières. La commune ne peut aisément les optimiser en cas de besoin. Elles dépendent en effet d'engagements contractuels ou de contraintes externes à la collectivité.

Des dépenses de fonctionnement rigides à un niveau conséquent ne sont pas nécessairement problématiques, dès lors que les finances de la commune sont saines. Elles peuvent en revanche le devenir rapidement en cas de dégradation de la situation financière de la commune. A noter que des dépenses rigides existent également au sein des chapitres des charges à caractère général et des autres charges de gestion courante.

Année	2022	2023	2024	2025
Dépenses réelles de fonctionnement rigides	51 %	50 %	50,7 %	47 %
Autres dépenses réelles de fonctionnement	48 %	49 %	49,3 %	53 %

3.5 Synthèse des dépenses réelles de fonctionnement

Il est ici proposé par la commune de faire évoluer les dépenses réelles de fonctionnement pour 2025 de 2 % par rapport à 2024.

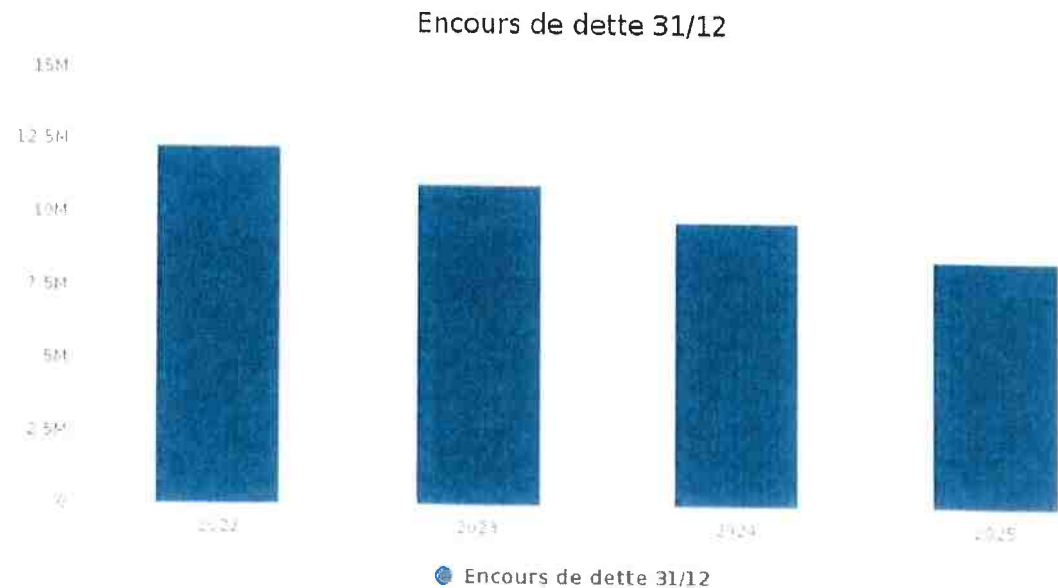
Le tableau ci-dessous présente l'évolution de chaque poste de dépense de la commune sur la période 2022 – 2026.

Année	2022	2023	2024	2025	2026
Charges de gestion	4 632 912 €	5 067 958 €	5 176 065 €	5 529 396 €	5 607 900 €
Charges de personnel	4 076 912 €	4 385 231 €	4 631 633 €	4 818 920	5 050 227 €
Atténuation de produits	425 980 €	419 458 €	351 745 €	410 982	410 000
Charges financières	382 754 €	379 971 €	348 900 €	296 077	295 770
Autres dépenses	13 745 €	19 415 €	2 994 €	14 050	15 000
Total Dépenses de fonctionnement	9 532 306 €	10 272 035 €	10 511 339 €	11 070 407	11 378 897

4. L'endettement de la commune

4.1 L'évolution de l'encours de dette

Pour l'exercice 2025, elle disposera d'un encours de dette de 8 487 015 €.



Les charges financières représenteront 2,58 % des dépenses réelles de fonctionnement en 2025.

Année	2022	2023	2024	2025	2026
Emprunt Contracté	0 €	0 €	0 €	0 €	0
Intérêt de la dette	399 682 €	397 152 €	376 368 €	296 077	295 770
Capital Remboursé	1 234 836 €	1 252 980 €	1 270 564 €	1 264 162 €€	1 258 637
Annuité	1 634 518 €	1 650 132 €	1 646 932 €	1 600 027 €	1 554 405
Encours de dette au 31	12 274 721 €	11 021 741 €	9 751 177 €	8 487 015 €	7 232 725

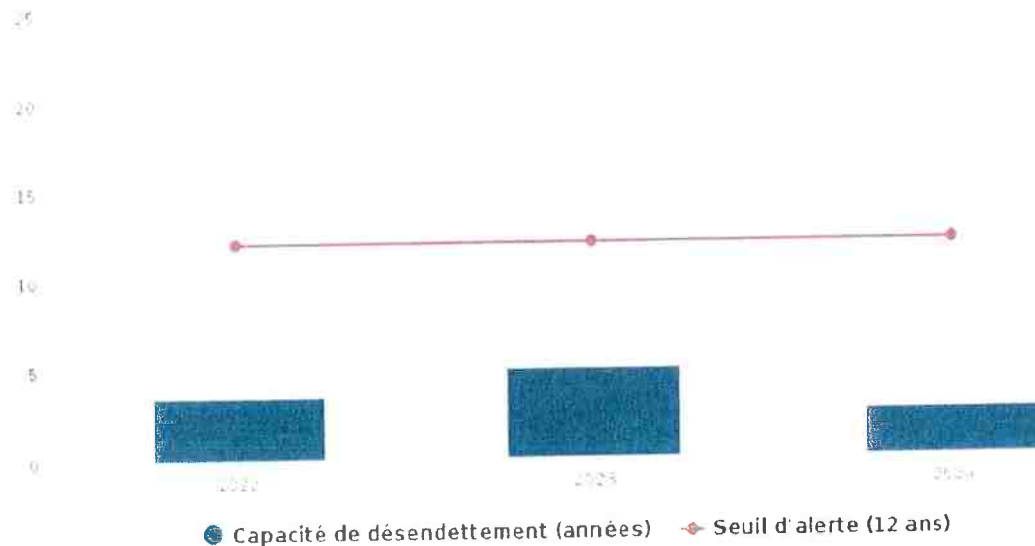
4.2 La solvabilité de la commune

La capacité de désendettement constitue le rapport entre l'encours de dette de la commune et son épargne brute. Elle représente le nombre d'années que mettrait la commune à rembourser sa dette si elle y consacrait l'intégralité de l'épargne dégagée par sa section de fonctionnement.

Un seuil d'alerte est fixé à 12 ans, durée de vie moyenne d'un investissement avant que celui-ci ne nécessite des travaux de réhabilitation. Si la capacité de désendettement de la commune est supérieure à ce seuil, cela veut dire qu'elle devrait de nouveau emprunter pour réhabiliter un équipement sur lequel elle n'a toujours pas fini de rembourser sa dette. Un cercle négatif se formerait alors et porterait sérieusement atteinte à la solvabilité financière de la commune, notamment au niveau des établissements de crédit.

Pour information, la capacité de désendettement moyenne d'une commune française se situerait aux alentours de 4,5 années en 2023 (DGCL – Données DGFiP).

Capacité de désendettement de la collectivité



5. Les investissements de la commune

5.1 Les épargnes de la commune

Le tableau ci-dessous retrace les évolutions de l'épargne brute et de l'épargne nette de la commune

L'**épargne brute** correspond à l'excédent de la section de fonctionnement sur un exercice, c'est-à-dire à la différence entre les recettes et les dépenses réelles de fonctionnement. Elle permet de financer :

- le remboursement du capital de la dette de l'exercice (inscrit au compte 1641 des dépenses d'investissement) ;
- l'autofinancement des investissements ;

A noter qu'une collectivité est en déséquilibre budgétaire au sens de l'article L.1612-4 du CGCT si son montant d'épargne brute dégagé sur un exercice ne lui permet pas de rembourser le capital de la dette sur ce même exercice.

L'**épargne nette ou capacité d'autofinancement** représente le montant d'autofinancement réel de la commune sur un exercice. Elle est composée de l'excédent de la section de fonctionnement (ou épargne brute) après déduction du remboursement du capital de la dette de l'année en cours.

Année	2023	2024	2025	2026
Recettes réelles de fonctionnement	12 500 266 €	13 023 962 €	13 193 753 €	13 280 227 €
Produits de cession	0 €	0 €	0 €	0 €
Dépenses réelles de fonctionnement	10 272 035 €	10 551 339 €	11 070 407	11 378 897
Autres dépenses en capital	0 €	0 €	0 €	0 €
Epargne brute	2 204 542 €	2 512 623 €	2 123 346	1 901 330
Taux d'épargne brute %				
Amortissement de la dette	1 252 980 €	1 270 564 €	1 265 905	1 258 637
Epargne nette	951 561 €	1 242 059 €	857 441	642 693
Encours de dette	11 021 741 €	9 751 177 €	8 461 360	7 232 725
Capacité de désendettement	5	3,87	5,4	4,64

Le montant d'épargne brute de la commune est égal à la différence entre l'axe bleu et l'axe rouge (avec application des retraitements comptables). Si les dépenses réelles de fonctionnement progressent plus rapidement que les recettes réelles de fonctionnement, un effet de ciseau se crée. Il a pour conséquence d'endommager l'épargne brute dégagée par la commune et de possiblement dégrader sa situation financière.

Les recettes réelles et dépenses réelles de fonctionnement présentées sur le graphique correspondent aux recettes et dépenses totales. L'épargne brute est retraitée des dépenses et recettes non récurrentes.

Le taux d'épargne brute correspond au rapport entre l'épargne brute (hors produits et charges exceptionnels) et les recettes réelles de fonctionnement de la commune. Il permet de mesurer le pourcentage de ces recettes qui pourra être alloué à la section d'investissement afin de rembourser le capital de la dette et autofinancer les investissements de l'année en cours.

Deux seuils d'alerte sont ici présentés. Le premier, à 10 %, correspond à un premier avertissement, la commune en dessous de ce seuil n'est plus à l'abri d'une chute sensible ou perte totale d'épargne.

Le second seuil d'alerte (7 % des RRF) représente un seuil limite. En dessous de ce seuil, la commune ne dégage pas suffisamment d'épargne pour rembourser sa dette, investir et également pouvoir emprunter si elle le souhaite.

Pour information, le taux moyen d'épargne brute des communes française se situe aux alentours de 15,6 % en 2023 (DGCL – Données DGFIP).

5.2 Les dépenses d'équipement

Le tableau ci-dessous présente le programme d'investissement 2025 additionné à d'autres projets à horizon 2026, afin d'avoir un aperçu des perspectives d'investissement.

Année	2025	2025
Immobilisations incorporelles	127 494 €	165 000 €
Immobilisations corporelles	3 048 121 €	3 835 000
Immobilisations en cours	0 €	0 €
Subvention d'équipement versées	0 €	0 €
Immobilisations reçues en affectation	0 €	0 €
Total dépenses d'équipement	3 175 706	4 000 000 €

5.3 Les besoins de financement pour l'année 2026

Le tableau ci-dessous représente les modes de financement des dépenses d'investissement de la commune ces dernières années avec une projection jusqu'en 2026.

La ligne solde du tableau correspond à la différence entre le total des recettes et le total des dépenses d'investissement de la commune (Restes à réaliser et report n-1 compris). Les restes à réaliser ne sont disponibles que pour l'année de préparation budgétaire, les années en rétrospective correspondent aux comptes administratifs de la commune.

Année	2023	2024	2025	2026
Dépenses réelles (hors dette)	4 260 528 €	4 587 519 €	3 175 706	4 000 000 €
Remboursement de la dette	1 252 980 €	1 275 525 €	1 265 905	1 258 000
Dépenses d'ordre	529 662 €	332 194 €	525 964	330 000 €
Restes à réaliser		0 €	0 €	1 458 268,30
Dépenses d'investissement	6 043 170 €	6 195 238 €	5 177 565 €	7 046 268,30 €

Année	2023	2024	2025	2026
Subvention d'investissement	1 196 846 €	539 920 €	1 760 914	1 570 000 €
FCTVA	90 690 €	603 265 €	175 921	200 000 €
Autres ressources	159 391 €	312 214 €	818 978	400 000 €
Recettes d'ordre	2 849 119 €	3 219 593 €	1 427 852	2 100 000 €
Emprunt	1 000 €	0 €	0	0 €
Autofinancement	3 827 278 €	2 259 912 €	994 900 €	1 318 000 €
Restes à réaliser		0 €		1 458 268,30
Recettes d'investissement	8 124 325 €	7 644 166 €		7 046 268,30 €



6. Les ratios de la commune

L'article R 2313-1 du CGCT énonce onze ratios synthétiques que doivent présenter les communes de plus de 3 500 habitants dans leur débat d'orientation budgétaire, le tableau ci-dessous présente l'évolution de ces onze ratios de 2022 à 2025.

Ratios / Année	2022	2023	2024	2025
1 - DRF € / hab.	1 050,97	1 117,13	1 049,53	1 343,86
2 - Fiscalité directe € / hab.	371,61	391,28	405,59	411,81
3 - RRF € / hab.	1 455,09	1 359,46	1 453,79	1 472,44
4 - Dép d'équipement € / hab.	586,0	439,01	0,0	0,0
5 - Dette / hab.	1 353,33	1 198,67	1 060,49	921,5
6 DGF / hab	41,47	51,79	48,77	53,24
7 - Dép de personnel / DRF	42,77 %	42,69 %	43,47 %	34,57 %
8 - CMPF	78,5 %	77,5 %	75,53 %	75,53 %
8 bis - CMPF élargi	-	-	-	-
9 - DRF+ Capital de la dette / RRF	81,58 %	92,2 %	81,7 %	100,59 %
10 - Dép d'équipement / RRF	40,27 %	32,29 %	0 %	0 %
11 - Encours de la dette / RRF	93,01 %	88,17 %	72,95 %	62,58 %

- DRF = Dépenses réelles de fonctionnement
- RRF = Recettes réelles de fonctionnement
- DRF+DRF+ = Recettes réelles de fonctionnement + Résidences secondaires + Places de caravanes
- CMPF = Le coefficient de mobilisation du potentiel fiscal correspond à la pression fiscale exercée par la commune sur ses contribuables. C'est le rapport entre le produit fiscal effectif et le produit fiscal théorique.
- CMPF élargi : le CMPF est élargi au produit de fiscalité directe encaissée sur le territoire communal, c'est à dire « commune » groupement à lui-même propre »

Attention, dans le cadre de la comparaison des ratios avec les différentes strates. Cela ne reflète pas forcément la réalité du territoire avec les différences de situation au niveau du territoire national. De plus, le nombre d'habitant de la commune peut se situer sur la limite haute ou basse d'une strate.

Commune en France	R1 €/h	R2 €/h	R2.bis €/h	R3 €/h	R4 €/h	R5 €/h	R6 €/h	R7 %	R9 %	R10 %	R11 %
Moins de 100 hab.	1063	414	429	1534	689	675	277	23	77	45	44
100 à 200 hab.	791	355	375	1087	471	607	212	28	81	43	56
200 à 500 hab.	685	353	368	900	351	525	171	35	85	39	58
500 à 2 000 hab.	722	394	455	912	342	587	161	44	87	37	64
2 000 à 3 500 hab.	835	467	580	1039	360	666	158	50	88	35	64
3 500 à 5 000 hab.	960	529	669	1179	380	726	160	53	88	32	62
5 000 à 10 000 hab.	1055	588	760	1270	363	782	157	56	90	29	62
10 000 à 20 000 hab.	1203	661	867	1415	364	820	175	59	91	26	58
20 000 à 50 000 hab.	1348	777	987	1562	367	990	200	60	93	24	63
50 000 à 100 000 hab.	1479	835	1095	1714	413	1347	216	60	94	24	79
100 000 hab. ou plus hors Paris	1280	802	928	1495	271	1070	217	58	94	18	72

Moyennes nationales des principaux ratios financier par strates

Ratio 1 = Dépenses réelles de fonctionnement (DRF)/population : montant total des dépenses de fonctionnement en mouvements réels. Les dépenses liées à des travaux en régie (crédit du compte 72) sont soustraites aux DRF.

Ratio 2 = Produit des impositions directes/population (recettes hors fiscalité reversée). Ratio 2 bis = Produit des impositions directes/population. En plus des impositions directes, ce ratio intègre les prélèvements pour versements de fiscalité et la fiscalité reversée aux communes par les groupements à fiscalité propre.

Ratio 3 = Recettes réelles de fonctionnement (RRF)/population : montant total des recettes de fonctionnement en mouvements réels. Ressources dont dispose la commune, à comparer aux dépenses de fonctionnement dans leur rythme de croissance.

Ratio 4 = Dépenses brutes d'équipement/population : dépenses des comptes 20 (immobilisations incorporelles) sauf 204 (subventions d'équipement versées), 21 (immobilisations corporelles), 23 (immobilisations en cours), 454 (travaux effectués d'office pour le compte de tiers), 456 (opérations d'investissement sur établissement d'enseignement) et 458 (opérations d'investissement sous mandat). Les travaux en régie sont ajoutés au calcul. Pour les départements et les régions, on rajoute le débit du compte correspondant aux opérations d'investissement sur établissements publics locaux d'enseignement (455 en M14).

Ratio 5 = Dette/population : capital restant dû au 31 décembre de l'exercice. Endettement d'une collectivité à compléter avec un ratio de capacité de désendettement (dette/épargne brute) et le taux d'endettement (ratio 11).

Ratio 6 = DGF/population : recettes du compte 741 en mouvements réels, part de la contribution de l'État au fonctionnement de la commune.

Ratio 7 = Dépenses de personnel/DRF : mesure la charge de personnel de la commune ; c'est un coefficient de rigidité car c'est une dépense incompressible à court terme, quelle que soit la population de la commune.

Ratio 9 = Marge d'autofinancement courant (MAC) = (DRF + remboursement de dette) / RRF : capacité de la commune à financer l'investissement une fois les charges obligatoires payées. Les remboursements de dette sont calculés hors gestion active de la dette. Plus le ratio est faible, plus la capacité à financer l'investissement est élevée ; à contrario, un ratio supérieur à 100 % indique un recours nécessaire à l'emprunt pour financer l'investissement. Les dépenses liées à des travaux en régie sont exclues des DRF.

Envoyé en préfecture le 26/02/2026

Reçu en préfecture le 26/02/2026

Publié le



ID : 074-217402643-20260225-DELV2026_S101-DE

Ratio 10 = Dépenses brutes d'équipement/RRF = taux d'équipement : effort d'équipement de la commune au regard de sa richesse. À relativiser sur une année donnée car les programmes d'équipement se jouent souvent sur plusieurs années. Les dépenses liées à des travaux en régie, ainsi que celles pour compte de tiers sont ajoutées aux dépenses d'équipement brut.

Ratio 11 = Dette/RRF = taux d'endettement : mesure la charge de la dette d'une collectivité relativement à sa richesse.

(Source www.collectivites-locales.gouv, données 2023)

**DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE
COMMUNE DE SCIONZIER**

**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL N° DELV2026_S102
SEANCE DU 25 FEVRIER 2026**

L'an deux mille vingt-six, le vingt-cinq février à dix-neuf heures, le conseil municipal, légalement convoqué s'est réuni en salle consulaire de la mairie, en séance publique sous la présidence de Monsieur Sandro PEPIN, Maire.

Etaient présents : M. G. RICHARD, Mme A. DUFOUR, M. J. DUSSAIX, M. J.-M. DELISLE, Mme S. CALDI, M. A. LAMALLEM, adjoints au Maire.

Mme M. DEVILLAZ, Mme J. DUMONT, Mme N. GROGNUX-GAUTHIER, Mme S. DONAT-MAGNIN, M. F. TANLI, Mme L. CARPANO CAUX, M.M. ANQUEZ, M.Q.MONNET, Mme F. PAKIREL, M. L. MAGANA, Mme M. GONCALVES, M. G. PERRISSIN-FABERT, Mme I. COLAIN, Mme J. VICENTE, M. D. MACHEDA, M. J-Y.PATUREL conseillers municipaux.

Etaient absents excusés :

Mme C. NIGEN qui donne pouvoir à M. S. PÉPIN
M. L. MALGRAND qui donne pouvoir à Mme S. DONAT-MAGNIN
M. J. GAL qui donne pouvoir à M. Q. MONNET
M. J-F DEBIOL

Etaient absentes :

Mme K.CARTIER
Mme S. KHELIFI

Monsieur Gérald RICHARD est élu secrétaire de séance.

Nombre des membres en exercice : 29
Nombre de votants : 26

Nombre de présents : 23
Date de convocation : 19.02.2026

OBJET : RESSOURCES HUMAINES – PETITE ENFANCE – CONTRAT D'APPRENTISSAGE

Le conseil municipal est informé que le contrat d'apprentissage est un contrat de travail à durée déterminée conclu entre un apprenti ou son représentant légal et un employeur.

L'employeur s'engage, outre le versement d'un salaire, à assurer à l'apprenti une formation professionnelle complète, dispensée pour partie dans la collectivité territoriale ou dans l'établissement public et pour partie en centre de formation d'apprentis ou section d'apprentissage.

L'apprenti s'oblige, en retour, en vue de sa formation, à travailler pour cet employeur, pendant la durée du contrat, et à suivre cette formation.

Dans ces conditions, l'apprentissage permet à des personnes âgées de 16 à 29 ans révolus d'acquérir des connaissances théoriques dans une spécialité et de les mettre en application dans une entreprise ou une administration.

De même, ce dispositif peut être ouvert, sous condition et par exception, à des mineurs de 15 ans ou à des majeurs de 30 ans et plus (personne dont la qualité de travailleur handicapé est reconnue ; personne qui envisage de créer ou reprendre une entreprise supposant l'obtention d'un diplôme notamment).

Enfin, il est précisé que cette formation en alternance, sanctionnée par la délivrance d'un diplôme ou d'un titre, présente un intérêt tant pour les personnes accueillies que pour les services accueillants, compte tenu des diplômes préparés par les postulants et des qualifications requises.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- **DECIDE** de recourir au contrat d'apprentissage ;
- **DECIDE** de conclure pour l'année 2026 un contrat d'apprentissage conformément au tableau suivant :

Service d'accueil	Fonctions de l'apprenti	Diplôme ou titre préparé	Durée de la formation
Maison de la petite enfance	Auxiliaire puéricultrice	Auxiliaire puéricultrice	2 ans

- **PRECISE** que les crédits nécessaires, notamment les salaires et frais de formation, seront inscrits au budget ;
- **AUTORISE** le Maire ou son représentant à signer tout document relatif à ce dispositif et notamment les contrats d'apprentissage ainsi que les conventions conclues avec les centres de formation d'apprentis.

Le Secrétaire,

Gérald RICHARD

Le Maire,

Sandro PEPIN

Acte certifié exécutoire par télétransmission le : 26 FEV. 2026

Publié sur le site internet de la commune le : 26 FEV. 2026



**DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE
COMMUNE DE SCIONZIER**

**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL N° DELV2026_S103
SEANCE DU 25 FEVRIER 2026**

L'an deux mille vingt-six, le vingt-cinq février à dix-neuf heures, le conseil municipal, légalement convoqué s'est réuni en salle consulaire de la mairie, en séance publique sous la présidence de Monsieur Sandro PEPIN, Maire.

Etaient présents : M. G. RICHARD, Mme A. DUFOUR, M. J. DUSSAIX, M. J.-M. DELISLE, Mme S. CALDI, M. A. LAMALLEM, adjoints au Maire.

Mme M. DEVILLAZ, Mme J. DUMONT, Mme N. GROGNUX-GAUTHIER, Mme S. DONAT-MAGNIN, M. F. TANLI, Mme L. CARPANO CAUX, M.M. ANQUEZ, M.Q.MONNET, Mme F. PAKIREL, M. L. MAGANA, Mme M. GONCALVES, M. G. PERRISSIN-FABERT, Mme I. COLAIN, Mme J. VICENTE, M. D. MACHEDA, M. J-Y.PATUREL conseillers municipaux.

Etaient absents excusés :

Mme C. NIGEN qui donne pouvoir à M. S. PÉPIN
M. L. MALGRAND qui donne pouvoir à Mme S. DONAT-MAGNIN
M. J. GAL qui donne pouvoir à M. Q. MONNET
M. J-F DEBIOL

Etaient absentes :

Mme K.CARTIER
Mme S. KHELIFI

Monsieur Gérald RICHARD est élu secrétaire de séance.

Nombre des membres en exercice : 29
Nombre de votants : 26

Nombre de présents : 23
Date de convocation : 19.02.2026

**OBJET : REVALORISATION DES AGENTS PUBLICS DE LA PETITE ENFANCE
DANS LE CAS DU « BONUS ATTRACTIVITE »**

Il est rappelé au conseil municipal qu'afin d'encourager les employeurs publics et privés à revaloriser les salaires des professionnels du secteur de la petite enfance, l'État a annoncé de nouveaux financements pour soutenir la revalorisation des salaires des professionnels de crèches, dans un contexte de pénurie des métiers de la petite enfance.

Pour soutenir cette mesure, la Caisse Nationale d'Allocations Familiales (CNAF), cofinancer cette mesure via le dispositif « bonus attractivité »

Cette mesure, applicable au secteur public, ne l'est pas automatiquement et justifie le respect d'une certaine procédure afin de pouvoir bénéficier de la prise en charge partielle du coût de cette revalorisation.

A ce titre, le dispositif « bonus attractivité » implique une prise en charge par la Caisse des Allocations Familiales des 2/3 du coût chargé d'une revalorisation de 100 euros net mensuel par agent. Il est ainsi permis de valoriser la rémunération des agents publics concernés de 100 € nets mensuels.

Sont concernés par la revalorisation l'ensemble des agents, titulaires et contractuels, intervenant auprès d'enfants ou occupant des fonctions de direction qui travaillent dans les établissements d'accueil du jeune enfant (EAJE) financés par la prestation de service unique (PSU) et gérés par une collectivité territoriale ou un établissement public local.

Dans ces conditions, sont concernés par cette revalorisation, les fonctionnaires et agents publics contractuels ainsi que les assistantes maternelles qui :

- exercent leurs missions auprès d'enfants ou qui exercent une fonction de direction dans un établissement d'accueil des mineurs financés par la prestation de service unique ;
- sont en postes ou recrutés postérieurement à la délibération.

Il est précisé enfin que la revalorisation doit être pérenne et s'appliquer à l'ensemble des professionnels exerçant leurs fonctions auprès d'enfants ainsi qu'aux agents exerçant les fonctions de direction de ces structures, titulaires et contractuels, en poste ou recrutés postérieurement à la mise en place du dispositif.

Ainsi, la revalorisation doit résulter :

- d'une mesure portant sur l'indemnité de fonction, de sujétions et d'expertise (IFSE) du régime indemnitaire tenant compte des sujétions, de l'expertise et de l'engagement professionnel (RIFSEEP) des agents de la collectivité ou de l'établissement qui y sont éligibles ;
- d'une mesure de revalorisation équivalente pour les professionnels de la petite enfance qui ne sont pas éligibles au RIFSEEP au sein de la collectivité ou d'un établissement, notamment les assistants maternels exerçant en crèche familiale.



Le conseil municipal, après en avoir délibéré et sur l'avis du comité social territorial, à l'unanimité :

- **INSTITUE** la revalorisation dans les conditions ci-dessus ;
- **HABLITE** Monsieur le Maire ou son représentant à engager toutes démarches utiles à l'application de la présente délibération.

Le Secrétaire,

Gérald RICHARD

Le Maire,

Sandro PEPIN

Acte certifié exécutoire par télétransmission le : **26 FEV. 2026**

Publié sur le site internet de la commune le : **26 FEV. 2026**

**DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE
COMMUNE DE SCIONZIER**

**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL N° DELV2026_S104
SEANCE DU 25 FEVRIER 2026**

L'an deux mille vingt-six, le vingt-cinq février à dix-neuf heures, le conseil municipal, légalement convoqué s'est réuni en salle consulaire de la mairie, en séance publique sous la présidence de Monsieur Sandro PEPIN, Maire.

Etaient présents : M. G. RICHARD, Mme A. DUFOUR, M. J. DUSSAIX, M. J.-M. DELISLE, Mme S. CALDI, M. A. LAMALLEM, adjoints au Maire.

Mme M. DEVILLAZ, Mme J. DUMONT, Mme N. GROGNEX-GAUTHIER, Mme S. DONAT-MAGNIN, M. F. TANLI, Mme L. CARPANO CAUX, M.M. ANQUEZ, M.Q.MONNET, Mme F. PAKIREL, M. L. MAGANA, Mme M. GONCALVES, M. G. PERRISSIN-FABERT, Mme I. COLAIN, Mme J. VICENTE, M. D. MACHEDA, M. J-Y.PATUREL conseillers municipaux.

Etaient absents excusés :

Mme C. NIGEN qui donne pouvoir à M. S. PÉPIN
M. L. MALGRAND qui donne pouvoir à Mme S. DONAT-MAGNIN
M. J. GAL qui donne pouvoir à M. Q. MONNET
M. J-F DEBIOL

Etaient absentes :

Mme K.CARTIER
Mme S. KHELIFI

Monsieur Gérald RICHARD est élu secrétaire de séance.

Nombre des membres en exercice : 29
Nombre de votants : 26

Nombre de présents : 23
Date de convocation : 19.02.2026

OBJET : RESSOURCES HUMAINES – POLICE MUNICIPALE – IFSE

Par des délibérations en date du 13 novembre 2024 et 1^{er} octobre 2025, le conseil municipal a instauré un nouveau régime indemnitaire pour les agents de la police municipale.

A ce titre, les agents de police municipale et de chef de police municipale bénéficient d'une indemnité spéciale de fonction et d'engagement selon les modalités suivantes :

- une part fixe de l'indemnité spéciale de fonction et d'engagement au taux individuel de 30 % ;

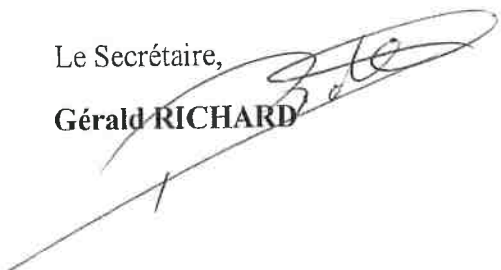
- une part variable de l'indemnité spéciale de fonction et d'engagement au montant maximum de 2500 €.

Compte tenu de la modification de l'organisation de la police municipale liée à la mise en place du CSUI, et afin de pouvoir mieux tenir compte de l'engagement professionnel, de la manière de servir, il est proposé de réévaluer le montant maximal annuel de la part variable de l'IFSE à 3 500 €.

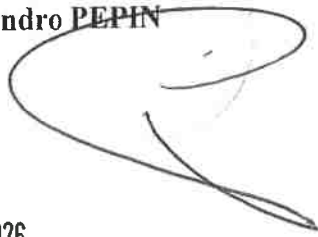
Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- **FIXE** le montant maximal annuel de la part variable de l'IFSE à 3500 € ;
- **INSCRIT** au budget les crédits correspondants ;
- **AUTORISE** l'autorité territoriale à fixer par arrêté individuel le montant perçu par chaque agent au titre de ces deux parts dans le respect des principes définis ci-dessus ;
- **AUTORISE** l'autorité territoriale à signer tout autre acte y afférent ;
- **CHARGE** Monsieur le Maire ou son représentant de veiller à la bonne exécution de cette délibération qui prend effet à partir du 1^{er} octobre 2025.

Le Secrétaire,


Gérald RICHARD

Le Maire,


Sandro PEPIN

Acte certifié exécutoire par télétransmission le : **26 FEV. 2026**

Publié sur le site internet de la commune le : **26 FEV. 2026**

**DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE
COMMUNE DE SCIONZIER**

**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL N° DELV2026_S105
SEANCE DU 25 FEVRIER 2026**

L'an deux mille vingt-six, le vingt-cinq février à dix-neuf heures, le conseil municipal, légalement convoqué s'est réuni en salle consulaire de la mairie, en séance publique sous la présidence de Monsieur Sandro PEPIN, Maire.

Etaient présents : M. G. RICHARD, Mme A. DUFOUR, M. J. DUSSAIX, M. J.-M. DELISLE, Mme S. CALDI, M. A. LAMALLEM, adjoints au Maire.

Mme M. DEVILLAZ, Mme J. DUMONT, Mme N. GROGNUX-GAUTHIER, Mme S. DONAT-MAGNIN, M. F. TANLI, Mme L. CARPANO CAUX, M.M. ANQUEZ, M.Q.MONNET, Mme F. PAKIREL, M. L. MAGANA, Mme M. GONCALVES, M. G. PERRISSIN-FABERT, Mme I. COLAIN, Mme J. VICENTE, M. D. MACHEDA, M. J-Y.PATUREL conseillers municipaux.

Etaient absents excusés :

Mme C. NIGEN qui donne pouvoir à M. S. PÉPIN
M. L. MALGRAND qui donne pouvoir à Mme S. DONAT-MAGNIN
M. J. GAL qui donne pouvoir à M. Q. MONNET
M. J-F DEBIOL

Etaient absentes :

Mme K.CARTIER
Mme S. KHELIFI

Monsieur Gérald RICHARD est élu secrétaire de séance.

Nombre des membres en exercice : 29
Nombre de votants : 26

Nombre de présents : 23
Date de convocation : 19.02.2026

**OBJET : CONTRAT D'ASSURANCE DES RISQUES STATUTAIRES 2027-2030 ET
CONVENTION DE PARTICIPATION PREVOYANCE 2027-2032**

Le conseil Municipal est informé de :

- l'opportunité pour la commune de pouvoir souscrire un ou plusieurs contrats d'assurance statutaire garantissant une partie des frais laissés à sa charge, en vertu de l'application des textes régissant le statut de ses agents ;

- l'opportunité pour la commune de faire bénéficier ses agents d'une participation financière à leur protection sociale complémentaire dans le cadre d'une convention de participation pour le risque « Prévoyance » ;
- l'opportunité de confier au Centre de gestion le soin d'organiser une procédure de mise en concurrence ;
- que le Centre de gestion peut souscrire de tels contrats pour son compte, si les conditions obtenues donnent satisfaction à la Collectivité / l'établissement.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

Pour le contrat groupe risques statutaires :

Vu la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 portant dispositions statutaires relatives à la Fonction Publique Territoriale, notamment l'article 26 ;

Vu le décret n° 86-552 du 14 mars 1986 pris pour l'application de l'article 26 de la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 et du code général de la fonction publique portant dispositions statutaires relatives à la Fonction Publique Territoriale ou des textes précédents le code et non encore codifiés et du décret n° 86-552 du 14 mars 1986 et relatif aux contrats d'assurances souscrits par les centres de gestion pour le compte des collectivités locales et établissements territoriaux ;

Pour les conventions de participation prévoyance :

Vu les articles L827-1 et suivant du code général de la fonction publique ;

Vu le décret n°2011-1474 du 8 novembre 2011 relatif à la participation des collectivités territoriales et de leurs établissements publics au financement de la protection sociale complémentaire de leurs agents ;

Vu l'ordonnance n°2021-175 du 17 février 2021 relative à la protection sociale complémentaire dans la fonction publique visant à renforcer le dispositif relatif à la protection sociale complémentaire en instituant à compter du 1er janvier 2025 en matière de prévoyance une participation financière obligatoire des employeurs publics à des contrats d'assurances (labellisés ou issus d'une convention de participation) souscrits par leurs agents ;

Vu l'avis du comité social territorial du 25 février 2026 ;

- **CHARGE** le Centre de gestion de la Haute-Savoie de lancer une procédure de marché public, en vue, le cas échéant, de souscrire pour son compte des contrats d'assurances auprès d'une entreprise d'assurance agréée, cette démarche peut être entreprise par plusieurs collectivités locales intéressées.

Pour le contrat groupe risques statutaires :

Ces contrats devront couvrir tout ou partie des risques suivants :

- agents affiliés à la CNRACL : décès, congé pour invalidité temporaire imputable au service, maladie ordinaire et temps partiel pour raison thérapeutique sans lien avec un arrêt préalable, longue maladie et maladie de longue durée, maternité, paternité et accueil de l'enfant, temps partiel pour raison thérapeutique consécutif à un arrêt, mise en disponibilité d'office, infirmité de guerre, allocation d'invalidité temporaire ;

- agents affiliés IRCANTEC : congé pour invalidité imputable au service, maladie ordinaire, grave maladie, maternité, paternité et accueil de l'enfant ;

Ces contrats devront également avoir les caractéristiques suivantes :

- Durée du contrat : 4 ans, à effet au 1^{er} janvier 2027.
- Régime du contrat : capitalisation.

Pour la convention de participation prévoyance :

Cette convention devra couvrir tout ou partie des risques suivants :

- Incapacité, Invalidité, Décès, Minoration de retraite, Rente éducation

Cette convention devra également avoir les caractéristiques suivantes :

- Durée de la convention : 6 ans, à effet au 1^{er} janvier 2027.
- Régime du contrat : capitalisation.

- **HABILITE** Monsieur le Maire ou son représentant à engager toutes démarches utiles à l'application de la présente délibération, étant précisé que l'adhésion aux contrats proposés fera l'objet d'une délibération ultérieure et de la signature d'une convention spécifique avec le Centre de Gestion de la Fonction Publique Territoriale de la Haute-Savoie.

Le Secrétaire,

Gérald RICHARD

Le Maire,

Sandro PEPIN

Acte certifié exécutoire par télétransmission le : 26 FEV. 2026

Publié sur le site internet de la commune le : 26 FEV. 2026

**DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE
COMMUNE DE SCIONZIER**

**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL N° DELV2025_S106
SEANCE DU 25 FEVRIER 2026**

L'an deux mille vingt-six, le vingt-cinq février à dix-neuf heures, le conseil municipal, légalement convoqué s'est réuni en salle consulaire de la mairie, en séance publique sous la présidence de Monsieur Sandro PEPIN, Maire.

Etaient présents : M. G. RICHARD, Mme A. DUFOUR, M. J. DUSSAIX, M. J.-M. DELISLE, Mme S. CALDI, M. A. LAMALLEM, adjoints au Maire.

Mme M. DEVILLAZ, Mme J. DUMONT, Mme N. GROGNUX-GAUTHIER, Mme S. DONAT-MAGNIN, M. F. TANLI, Mme L. CARPANO CAUX, M.M. ANQUEZ, M.Q.MONNET, Mme F. PAKIREL, M. L. MAGANA, Mme M. GONCALVES, M. G. PERRISSIN-FABERT, Mme I. COLAIN, Mme J. VICENTE, M. D. MACHEDA, M. J-Y.PATUREL conseillers municipaux.

Etaient absents excusés :

Mme C. NIGEN qui donne pouvoir à M. S. PÉPIN
M. L. MALGRAND qui donne pouvoir à Mme S. DONAT-MAGNIN
M. J. GAL qui donne pouvoir à M. Q. MONNET
M. J-F DEBIOL

Etaient absentes :

Mme K.CARTIER
Mme S. KHELIFI

Monsieur Géraud RICHARD est élu secrétaire de séance.

Nombre des membres en exercice : 29
Nombre de votants : 26

Nombre de présents : 23
Date de convocation : 19.02.2026

**OBJET : MISE A DISPOSITION DES SALLES COMMUNALES – ELECTIONS
MUNICIPALES 2026**

Par une délibération en date du 17 décembre 2025, le conseil municipal a délibéré à l'unanimité sur la mise à disposition gratuite de la salle des fêtes pour l'organisation de réunions publiques dans le cadre de l'élection municipale des 15 et 22 mars prochains.

Conformément aux dispositions de l'article L2144-3 du Code général des collectivités territoriales (CGCT), il est proposé de compléter la délibération du 17 décembre 2025 par la mise à disposition de la salle de motricité de l'école maternelle du Crozet.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- **CONFIRME** cette mise à disposition gratuite dans la limite de deux réunions publiques ;
- **APPROUVE** la gratuité de la mise à disposition, comprenant la location de la salle et son nettoyage ;
- **HABILITE** Monsieur le Maire ou son représentant à engager toutes démarches utiles à l'application de cette délibération.

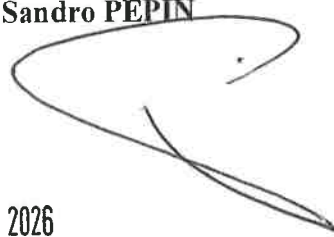
Le Secrétaire,

Gérald RICHARD



Le Maire,

Sandro PEPIN



Acte certifié exécutoire par télétransmission le : 26 FEV. 2026

Publié sur le site internet de la commune le : 26 FEV. 2026

**DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE
COMMUNE DE SCIONZIER**

**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL N° DELV2026_S107
SEANCE DU 25 FEVRIER 2026**

L'an deux mille vingt-six, le vingt-cinq février à dix-neuf heures, le conseil municipal, légalement convoqué s'est réuni en salle consulaire de la mairie, en séance publique sous la présidence de Monsieur Sandro PEPIN, Maire.

Etaient présents : M. G. RICHARD, Mme A. DUFOUR, M. J. DUSSAIX, M. J.-M. DELISLE, Mme S. CALDI, M. A. LAMALLEM, adjoints au Maire.

Mme M. DEVILLAZ, Mme J. DUMONT, Mme N. GROGNEX-GAUTHIER, Mme S. DONAT-MAGNIN, M. F. TANLI, Mme L. CARPANO CAUX, M.M. ANQUEZ, M.Q.MONNET, Mme F. PAKIREL, M. L. MAGANA, Mme M. GONCALVES, M. G. PERRISSIN-FABERT, Mme I. COLAIN, Mme J. VICENTE, M. D. MACHEDA, M. J-Y.PATUREL conseillers municipaux.

Etaient absents excusés :

Mme C. NIGEN qui donne pouvoir à M. S. PÉPIN
M. L. MALGRAND qui donne pouvoir à Mme S. DONAT-MAGNIN
M. J. GAL qui donne pouvoir à M. Q. MONNET
M. J-F DEBIOL

Etaient absentes :

Mme K.CARTIER
Mme S. KHELIFI

Monsieur Gérald RICHARD est élu secrétaire de séance.

Nombre des membres en exercice : 29
Nombre de votants : 26

Nombre de présents : 23
Date de convocation : 19.02.2026

**OBJET : FONCTIONNEMENT DU SERVICE PUBLIC COMMUNAL –
MEDIATHEQUE**

Il est rappelé qu'il appartient au conseil municipal d'organiser les conditions d'accès au service public de la commune et d'accueil des usagers.

Dans ce cadre, le conseil municipal est appelé à se prononcer sur la modification du règlement intérieur de la médiathèque (cf annexe) de la manière suivante :

Ajout d'un paragraphe à la fin de l'article 2.1 :

« Usagers mineurs non accompagnés d'adultes :

En cas de non-respect du présent règlement et en cas de comportement mettant en danger la sécurité du personnel, l'accès des usagers mineurs pourra être restreint pour une durée de 2 mois renouvelables : les dates seront affichées sur la porte d'entrée.

Pour accéder à la médiathèque ils devront présenter :

- soit une carte d'abonné en cours de validité.
- soit une carte de visiteur : qui pourra être créée sur présentation d'une pièce d'identité. »

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- **APPROUVE** la modification telle qu'inscrite ci-dessus ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire ou son représentant à engager toutes les démarches utiles à la présente délibération.

Le Secrétaire,

Gérald RICHARD

Le Maire,

Sandro PEPIN

Acte certifié exécutoire par télétransmission le : 26 FEV. 2026

Publié sur le site internet de la commune le : 26 FEV. 2026

Règlement (Actualisation : février 2026)

Article 1 : Préambule

La médiathèque a pour but, en tant que service public : de contribuer aux loisirs, à l'information, à l'éducation permanente et à l'activité culturelle. Elle constitue et organise, en vue du prêt à domicile et de la consultation sur place, des collections encyclopédiques et pluralistes adaptées aux besoins documentaires courants et réguliers du public.

Elle met à la disposition du public tous les moyens nécessaires aux recherches documentaires, et notamment un personnel chargé de le conseiller, de l'aider et de le former à l'utilisation de la Médiathèque.

La médiathèque est un lieu public ouvert à tous. L'entrée et la consultation des documents sur place sont libres et gratuites.

Le présent règlement fixe les droits et devoirs des usagers. Le personnel, sous l'autorité de la direction, est chargé de le faire appliquer. Tout usager, inscrit ou non, s'engage à respecter le présent règlement.

Article 2 : Accès et utilisation de la Médiathèque

2-1 : Accès et consultation des documents sur place

L'accès à la médiathèque et la consultation sur place des documents mis à disposition du public sont libres, sous réserve de se conformer au présent règlement. Seul l'emprunt des documents nécessite une inscription.

Toutefois, lors d'événements particuliers, pour des raisons de sécurité des collections, ou à l'appréciation de la direction, la carte d'usager pourra être momentanément exigée à l'entrée du bâtiment ou de l'un des services et l'accès refusé aux non-détenteurs.

L'accès à certains documents est susceptible de subir des restrictions motivées par leur valeur patrimoniale, leur rareté ou leur état de conservation, par les réserves à la communication émises par certains auteurs ou donateurs en accord avec la médiathèque, ou leur réservation par le personnel de la médiathèque pour des besoins d'animation.

Dans les locaux de la médiathèque, les mineurs sont placés sous la responsabilité de leurs parents ou représentants légaux. Les enfants de moins de 8 ans doivent être accompagnés par un adulte.

L'emprunt de documents et la consultation d'Internet par les mineurs de moins de 18 ans nécessite une autorisation signée des parents. Pour les mineurs, le choix des documents empruntés se fait sous la responsabilité de leurs parents. La responsabilité du personnel de la médiathèque ne peut en aucun cas être engagée.

Usagers mineurs non accompagnés d'adultes :

En cas de non-respect du présent règlement et en cas de comportement mettant en danger la sécurité du personnel, l'accès des usagers mineurs pourra être restreint pour une durée de 2 mois renouvelable : les dates seront affichées sur la porte d'entrée.

Pour accéder à la médiathèque ils devront présenter :

- soit une carte d'abonné en cours de validité.
- soit une carte de visiteur : qui pourra être créée sur présentation d'une pièce d'identité.

2-2 : Modalités d'inscription et tarifs

Pour s'inscrire, l'utilisateur doit présenter une pièce d'identité ainsi qu'un justificatif de domicile datant de moins de 3 mois. Les enfants de moins de dix-huit ans doivent être munis d'une autorisation écrite des parents.

L'usager doit s'acquitter des droits d'inscriptions annuels fixés par le Conseil Municipal de la ville de Scionzier.
L'abonnement est valable un an à compter de la date d'inscription.

L'inscription est gratuite pour les moins de 18 ans et à partir de 70 ans.

Tarif particulier résidant à Scionzier : 10 euros

Tarif particulier extérieur : 15 euros

Tarif collectivités / services publics : gratuit

Tarif établissements privés : identiques aux tarifs particuliers Scionzier et extérieur.

Des renseignements personnels (date de naissance, lieu de naissance, numéro de téléphone, adresse postale, adresse électronique) à fournir obligatoirement seront demandés afin de faciliter la communication avec la Médiathèque.

Les données relatives à l'identité des usagers et leurs opérations d'emprunt ne sont communiquées à aucun tiers.

L'inscription est personnelle et donne lieu à la délivrance d'une carte individuelle de lecteur, qui ne peut être ni prêtée, ni cédée, l'usager inscrit restant responsable des transactions accomplies grâce à sa carte personnelle tant que la disparition de celle-ci n'a pas été signalée. Toute carte perdue sera remplacée au tarif de 1€.
La carte de lecteur doit être présentée à chaque opération de prêt de documents.

Aucun abonnement ne pourra être remboursé.

Tout changement de patronyme ou de coordonnées doit être immédiatement signalé sous peine d'annulation de l'inscription.

Le téléchargement des bulletins d'inscription est possible via le site internet de la médiathèque. L'usager devra ensuite se présenter à la médiathèque afin de finaliser son inscription.

2-3 : Horaires d'ouverture au public :

Lundi : Fermeture

Mardi : 12h-18h30

Mercredi : 10h-12h / 14h-18h30

Jeudi : Fermeture

Vendredi : 14h-18h30

Samedi : 10h-12h / 14h-17h

Dimanche : Fermeture

L'annexe du Crozet est ouverte les mercredis de 10h à 12h et de 14h à 18h.

L'accès à la médiathèque cesse 10 minutes avant l'heure de fermeture.

Les horaires d'ouverture sont affichés à l'extérieur de la médiathèque, sur le site internet de la médiathèque et communiqués au moment de l'inscription.

Les usagers sont prévenus à l'avance de modifications éventuelles, temporaires ou permanentes, par voie d'affichage et via le site internet de la médiathèque.

2-4 : Comportement des usagers dans les locaux de la médiathèque

Les usagers sont tenus d'avoir un comportement respectueux vis-à-vis des locaux, du personnel et des autres usagers. Toute personne qui par son comportement est une cause de nuisance pour le public ou le personnel, perturbe l'organisation des diverses activités, porte atteinte à la civilité ou à la sécurité du personnel ou des autres usagers pourra être exclue immédiatement.

Toute tentative de dégradation du bâtiment (intérieur et extérieur), du mobilier, du matériel et des documents mis à disposition pourra entraîner une poursuite judiciaire et impliquera la réparation du dommage.

Il est strictement interdit de boire, de fumer, de manger, de déballer des boissons ou des matières comestibles en dehors de l'espace dédié. L'accès des animaux est interdit, à l'exception des chiens d'assistance.

L'usage d'un téléphone portable et d'un ordinateur portable est toléré dans la médiathèque pour la tranquillité du lieu.

Il est demandé de respecter la neutralité du lieu. Toute propagande est interdite.

Les usagers doivent se déchausser pour accéder à la section jeunesse.

L'accès aux locaux professionnels (bureaux, réserve) est strictement interdit aux personnes étrangères au personnel de la médiathèque, sauf s'ils y sont invités par le personnel.

2-5 : Vols et pertes

Les effets personnels des usagers sont placés sous leur propre responsabilité.

La Ville de Scionzier n'est pas responsable des vols. Elle ne répondra pas non plus des préjudices intervenant à l'intérieur de la médiathèque en cas de litige entre usagers.

Les documents empruntés par les usagers sont sous leur responsabilité et dans le cas des mineurs sous celle de leurs parents, dès l'enregistrement du prêt.

Article 3 : Prêt de documents

3-1 : Prêts à domicile

Tous les supports conservés à la Médiathèque (livres, périodiques, CD audio, DVD, jeux, matériel numérique, outils de lecture) peuvent être prêtés à domicile, sous réserve de l'acquittement du droit d'inscription à la médiathèque, à l'exception des documents cités à l'article 3-3 « documents exclus du prêt ».

3-2 : Conditions de prêt

Le prêt à domicile est consenti pour une durée de quatre semaines pour tout type de document.

Ce délai peut éventuellement être prolongé de quatre semaines au maximum sous réserve que le document ne soit pas une nouveauté et qu'il ne soit pas sollicité par un autre usager.

L'usager a la possibilité d'effectuer lui-même cette prolongation via le site internet de la médiathèque, ceci jusqu'à la veille de la date limite de prêt du document, passé cette date il devra se présenter à la médiathèque ou téléphoner pour demander la prolongation de son prêt.

L'abonnement vous permet d'emprunter au maximum **42 documents** (deux nouveautés au maximum), soit :

- 10 livres (romans, documentaires, albums, BD)
- 10 CD
- 4 DVD
- 4 livres-CD
- 10 revues
- 2 jeux de société (dans la limite de 6 par famille si plusieurs cartes)
- 1 liseuse
- 1 Lunii
- (+ outils de lecture à la demande en fonction du besoin)

Les collectivités sont limitées aux quotas suivants :

- 30 livres (romans, documentaires, albums, BD. Deux nouveautés au maximum)
- 10 CD
- 10 revues

Il est rappelé que les documents audiovisuels ne peuvent faire l'objet que d'un usage familial ou privé, ce qui exclut toute utilisation au sein des collectivités (associations, écoles...) y compris pour des projections gratuites. Les documents ne doivent pas être copiés.

Les cartes jeunesse sont limitées à l'emprunt de documents à destination des enfants.

3-3 : Documents exclus du prêt

Certains documents sont exclus du prêt, notamment :

- Les usuels
- Les documents fragiles
- Les documents réservés aux classes ou aux animations
- Les documents signalés comme tels

3-4 : Boîte de retour :

Une boîte de retour extérieure est mise à la disposition des abonnés pour que ceux-ci puissent retourner les documents empruntés quand ils en ont la possibilité.

Cette boîte de retour de documents est accessible aux horaires de fermeture de la médiathèque.

Seuls les documents empruntés à la médiathèque doivent être déposés dans la boîte, sans sac ni emballage.

Les documents déposés dans la boîte de retour seront vérifiés par le personnel lors de la réouverture de la médiathèque.

Les jeux de société ne doivent pas être déposés dans la boîte de retour, ils doivent être rapportés aux horaires d'ouverture de la médiathèque.

3-5 : Réservations de documents

Les documents accessibles au prêt et indisponibles pour cause d'emprunt par un autre usager peuvent être réservés, sur place, par téléphone ou sur le site Internet de la médiathèque, par les usagers en situation régulière par rapport aux emprunts, sur présentation de leur carte individuelle.

L'utilisateur est prévenu par e-mail (sous réserve d'avoir fourni son adresse lors de son inscription) de la mise à disposition du document réservé et celui-ci est conservé à l'intention de l'utilisateur pendant 7 jours après sa restitution par l'utilisateur précédent.

Dans le cas de réservation par plusieurs usagers, la date de réservation établit la priorité d'attribution du document.

Le nombre de réservations est limité à cinq par usager, dont deux nouveautés.

3-6 : Soins et respect des documents empruntés

Il est demandé aux usagers de prendre soin des documents qui leur sont prêtés et aux documents consultés sur place. **Un manque de soins avérés pourrait conduire à une suspension du prêt.**

Sauf indication contraire spécifiée au moment du prêt, les documents sont prêtés au lecteur en bon état et doivent revenir à la médiathèque dans le même état.

Il est strictement interdit d'écrire, de dessiner ou de faire une quelconque marque sur les documents, de plier, de corner et de découper les pages.

Il est interdit aux usagers d'effectuer eux-mêmes des réparations (scotch ou autre) sur les documents prêtés.

Au retour des documents empruntés, le personnel de la médiathèque en vérifie l'état et annonce à celui-ci la situation de ses emprunts.

La vérification du bon état de certains documents, comme les jeux de société, pourra être différée. Le retour n'exclut pas une réclamation auprès de l'abonné si des éléments sont manquants lors de la vérification.

Il est demandé aux usagers qui empruntent des jeux de société de bien vouloir vérifier en arrivant chez eux l'état des jeux, et de vérifier le nombre de pièces avec l'inventaire à l'intérieur de la boîte. Passé un délai de 48h, il est considéré que le jeu est prêté complet à l'utilisateur et que si des éléments viennent à manquer à son retour, l'utilisateur devra racheter le jeu.

Les parents sont responsables des documents utilisés par leurs enfants mineurs.



3-7 : Suggestions d'acquisition de documents

Les usagers de la médiathèque peuvent formuler des suggestions d'acquisition de documents, tous supports, sur le cahier mis à leur disposition à l'accueil ou en s'adressant directement auprès de l'équipe de la médiathèque. Ces suggestions sont soumises à l'appréciation de la direction de la médiathèque qui se réserve le droit de refuser.

Article 4 : Emprunt de matériel multimédia :

4-1 : Conditions générales d'utilisation

Le matériel peut être consulté sur place ou emprunté.

Le service de prêt de matériel multimédia est réservé aux adhérents de la médiathèque ayant un abonnement à jour. Le matériel emprunté est placé sous la responsabilité de l'adhérent jusqu'à son retour dans l'établissement.

4-2 : Modalités de prêt

Le prêt est soumis à la signature d'une charte. La durée de prêt est de 4 semaines.
Le retour n'est pas accepté tant que tous les éléments fournis ne sont pas rendus.

Le prêt de matériel multimédia ne se substitue pas au prêt de livres. Il peut être emprunté en plus des livres.

Le matériel est réservable quand il est déjà emprunté. La prolongation du prêt pour une durée supplémentaire de 4 semaines est possible si le matériel n'est pas réservé par un autre usager.

Une liseuse ne peut être empruntée par un enfant de moins de 10 ans. Une autorisation parentale est nécessaire pour les 10-18 ans.

Ce type de matériel étant fragile et onéreux, un soin particulier doit lui être apporté.

Lors de la première utilisation, un accompagnement est proposé par le personnel de la médiathèque. L'étui contient un mode d'emploi pour une prise en main rapide.

Au retour, la batterie doit être chargée pour permettre d'en vérifier le bon fonctionnement. Sinon la vérification et le retour seront différés.

4-3 Matériel prêté

- Liseuses
- Tablettes standard
- Tablettes Facilotab
- Lunii
- Flam
- Baladeurs CD
- Loupes manuelles éclairantes
- Loupes électroniques

4-4 : Matériel perdu ou détérioré

Le matériel emprunté est sous la responsabilité de l'emprunteur. La responsabilité civile de l'emprunteur pourra être engagée en cas de perte, de vol ou de détérioration du matériel. Celui-ci devra être remplacé, ainsi que son contenu.

4-5 : Recommandations d'usage :

Avant la 1^{ère} utilisation, il est conseillé de lire le mode d'emploi papier fourni avec le matériel.

Sur les liseuses, l'emprunteur est autorisé à modifier les paramétrages proposés par défaut : police de caractère, taille de la police de caractère, interligne, rétroéclairage...

L'emprunteur n'est pas autorisé à :

- intervenir techniquement sur l'appareil,
- modifier, ajouter, copier ou supprimer des contenus,
- associer la liseuse à un compte Adobe ID,
- déclarer la liseuse sur son ordinateur personnel.

Le non-respect de cette règle entrainera une interdiction d'emprunt du matériel.

En cas de problème relatif au fonctionnement, l'emprunteur contactera la médiathèque.

La liseuse est un appareil relativement fragile :

- Ne tentez pas de retirer la liseuse de son étui de protection.
- l'écran est fragile, il risque de se fendre s'il est soumis à une force ou un poids élevé.
- Assurez-vous que la liseuse ne risque pas d'entrer en contact direct avec des objets aux arêtes vives et coupantes, notamment lorsque vous la glissez dans un sac.
- Ne soumettez jamais la liseuse à une luminosité, une température, une humidité ou des vibrations extrêmes.
- Ne mouillez pas l'appareil.
- Nettoyez l'écran avec un chiffon doux et sec (n'utilisez ni eau ni détergent).
- Utilisez la liseuse dans un environnement propre.

Article 5 : Site internet de la médiathèque : gestion du compte lecteur

5-1 : Accès et connexion

Toute inscription à la médiathèque génère l'accès à un compte lecteur personnalisé sur le site internet de la médiathèque.

Procédure de connexion :

Identifiant : numéro de carte d'abonné

Mot de passe : trois premières lettres du nom de famille et première lettre du prénom en majuscules (exemple : CAMA)

5-2 : Gestion du compte

Le site internet de la médiathèque permet à l'abonné de :

- Consulter la liste de ses emprunts
- Prolonger la durée de ses emprunts (sauf nouveautés), jusqu'à la veille de la date limite de retour
- Rechercher des documents
- Réserver des documents, dans la limite de cinq par carte d'abonné, dont deux nouveautés
- Donner son avis sur un document
- Consulter l'agenda des animations proposées par la médiathèque
- S'informer sur les différents services proposés par la médiathèque

Article 6 : Accès aux postes informatiques

6-1 : Accès aux postes informatiques

L'utilisation des postes informatiques est gratuite, sous réserve de disponibilité des postes, et limitée à une heure. Elle ne nécessite pas une inscription à la médiathèque, mais est soumise à la signature d'une charte, celle-ci doit être signée par les parents pour les mineurs. Les mineurs de moins de 10 ans doivent être accompagnés d'un adulte.

6-2 : Utilisation des postes informatiques

Les postes informatiques sont réservés en priorité à la bureautique via les logiciels installés sur ceux-ci, et à la consultation internet.

Les téléchargements, la consultation de VOD et l'installation de logiciels sur les postes sont interdits.

L'utilisateur est autorisé à utiliser une clé USB.

Tout matériel dégradé devra être remboursé par l'utilisateur.

Le personnel de la médiathèque se réserve le droit d'interdire l'accès aux postes informatiques aux usagers qui ne respectent pas ces règles.

L'utilisateur est entièrement responsable de sa navigation sur le réseau et s'engage à respecter les principes de la netiquette et à ne consulter aucun site contraire à la démocratie ou aux bonnes mœurs. Toute infraction à cette règle entraîne la déconnexion immédiate et l'interdiction d'utiliser Internet à la médiathèque.

6-3 : Impression de documents

L'utilisateur est autorisé à imprimer des documents. Chaque feuille imprimée est facturée 0,50 euros.

Il est possible de faire l'acquisition d'un carnet de 10 impressions au tarif de 5 euros.

Article 7 : Pénalités et sanctions

7-1 : Documents perdus ou endommagés :

Tout document perdu ou endommagé devra être remplacé selon les conditions suivantes :

Dans le cas d'un document composite, le remboursement porte sur l'ensemble du document.

- **Livre, CD audio ou jeu endommagé ou perdu** : rachat du document à l'identique à la charge de l'utilisateur, ou remboursement du prix d'achat si celui-ci n'est plus disponible dans le commerce.
- **DVD endommagé ou perdu** : remboursement du prix d'achat du document (prix pratiqué par le fournisseur), aucun rachat du DVD dans le commerce par l'utilisateur ne sera accepté, les DVD achetés par la médiathèque comprennent des droits spécifiques acquis en même temps que l'exemplaire physique, le prix n'est donc pas le même que le prix public.
- **Périodique endommagé ou perdu** : remboursement du prix indiqué sur le document, si celui-ci date de moins d'un an (date de publication).
- **Matériel numérique / outil de lecture endommagé ou perdu** : remboursement du prix d'achat du matériel, du contenu et des éléments associés.

7-2 : Pénalités de retard

L'emprunteur qui n'a pas restitué les documents qu'il détient dans les délais prévus s'expose à la suspension de son droit au prêt jusqu'à la restitution des documents.

- Après une semaine de retard, un premier rappel sera effectué.
- Un deuxième et un troisième rappel seront effectués 2 et 4 semaines après.
- En l'absence de retour des documents après 5 semaines de retard, un courrier sera envoyé à l'abonné l'enjoignant de les restituer ou les rembourser.
- Si les documents ne sont pas restitués dans les deux semaines suivant l'envoi de cette lettre, une demande de recouvrement auprès du Trésor Public sera effectuée.

7-3 : Limitations du droit d'usage

Des manquements graves ou répétés au présent règlement entraîneront les sanctions suivantes :

- Suspension temporaire du droit d'emprunter, effective dès que la situation de l'utilisateur présente une irrégularité prolongée : retard de plus de 3 semaines.



- Retrait définitif de la carte, par décision de Monsieur le Maire de la Ville de Scionzier, sur proposition motivée de la direction de la médiathèque.
- Eviction des lieux par le personnel de la médiathèque pour non-respect des conditions d'utilisation des lieux.
- Interdiction temporaire ou définitive d'accès à la médiathèque, sur décision motivée de la direction de la médiathèque.

Article 8 : Reproduction de documents

La duplication des documents est soumise au respect de la législation en vigueur sur les conditions d'utilisation des copies et sur les droits des auteurs, éditeurs, interprètes, producteurs et autres ayants droits. **La photocopie ne pourra être limitée qu'à de courts extraits réalisés à des fins d'étude.**

La médiathèque ne peut être tenue pour responsable d'un usage contrevenant à la législation en vigueur.

Le tarif des photocopies, réservées à des documents détenus par la médiathèque est fixé à 0,50 euros par feuille A4.

La reproduction photographique est soumise à autorisation écrite de la médiathèque.

Le choix de l'opérateur et des conditions techniques de la prise de vue sont de la responsabilité de la direction de la médiathèque.

L'autorisation de reproduction peut être refusée si l'opération, de l'avis de la direction, menace la conservation du document, qu'il s'agisse de photocopie, de photographie ou de tout autre procédé.

La simple autorisation de reproduction exclut l'usage à des fins publiques, éditoriales ou commerciales, donc l'exercice de droits sur les clichés réalisés.

Article 9 : Portage à domicile

La médiathèque propose à ses usagers un service de portage de documents à domicile. Ce service s'adresse aux publics empêchés et à toute personne dans l'impossibilité temporaire ou permanente de se déplacer jusqu'à la médiathèque.

Le service de portage à domicile est gratuit, mais nécessite une inscription à la médiathèque aux tarifs en vigueur.

Pour bénéficier de ce service l'utilisateur doit contacter au préalable l'équipe de la médiathèque pour s'y inscrire. L'utilisateur bénéficiaire pourra alors choisir les documents qu'il souhaite emprunter sur le site internet de la médiathèque ou par téléphone. L'équipe de la médiathèque est à sa disposition si besoin pour l'aider et conseiller dans son choix.

Le délai d'emprunt des documents est d'un mois, et correspond aux jours de livraison, de date à date.

La livraison est effectuée une fois par mois par le personnel de la médiathèque, à la date qui aura été convenue avec les bénéficiaires.

Hormis les conditions d'emprunt, ce règlement s'applique également aux bénéficiaires du portage à domicile.

Article 10 : Dons

La médiathèque accepte les dons d'ouvrages, dans la mesure où ceux-ci sont à même de compléter les collections dans le cadre de la politique documentaire de l'établissement. Dans tous les cas le document devra être récent et en excellent état.

L'utilisateur devra contacter la médiathèque avant de se présenter avec les documents.

La médiathèque se réserve le droit de ne pas accepter un don, et de disposer des ouvrages, qui peuvent être par la suite détruits en fonction de leur état, ou cédés à titre gratuit dans le bac de troc de livres situé à l'entrée de la médiathèque.

Envoyé en préfecture le 26/02/2026

Reçu en préfecture le 26/02/2026

Publié le



ID : 074-217402643-20260225-DELV2026_S107-DE

Article 11 : Validité du règlement

11-1 : Validité du règlement

Tout usager de la médiathèque s'engage à se conformer au présent règlement.

11-2 : Application du règlement

Le personnel de la médiathèque est chargé d'appliquer le présent règlement sous l'autorité du Maire de la Ville de Scionzier.

**DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE
COMMUNE DE SCIONZIER**

**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL N° DELV2026_S108
SEANCE DU 25 FEVRIER 2026**

L'an deux mille vingt-six, le vingt-cinq février à dix-neuf heures, le conseil municipal, légalement convoqué s'est réuni en salle consulaire de la mairie, en séance publique sous la présidence de Monsieur Sandro PEPIN, Maire.

Etaient présents : M. G. RICHARD, Mme A. DUFOUR, M. J. DUSSAIX, M. J.-M. DELISLE, Mme S. CALDI, M. A. LAMALLEM, adjoints au Maire.

Mme M. DEVILLAZ, Mme J. DUMONT, Mme N. GROGNUX-GAUTHIER, Mme S. DONAT-MAGNIN, M. F. TANLI, Mme L. CARPANO CAUX, M.M. ANQUEZ, M.Q. MONNET, Mme F. PAKIREL, M. L. MAGANA, Mme M. GONCALVES, M. G. PERRISSIN-FABERT, Mme I. COLAIN, Mme J. VICENTE, M. D. MACHEDA, M. J-Y. PATUREL conseillers municipaux.

Etaient absents excusés :

Mme C. NIGEN qui donne pouvoir à M. S. PÉPIN
M. L. MALGRAND qui donne pouvoir à Mme S. DONAT-MAGNIN
M. J. GAL qui donne pouvoir à M. Q. MONNET
M. J-F DEBIOL

Etaient absentes :

Mme K. CARTIER
Mme S. KHELIFI

Monsieur Gérard RICHARD est élu secrétaire de séance.

Nombre des membres en exercice : 29
Nombre de votants : 26

Nombre de présents : 23
Date de convocation : 19.02.2026

OBJET : CESSIION D'UNE PARCELLE A LA RUE DU PARC AUX CONSORTS BLOUET

La commune de Scionzier est propriétaire d'un délaissé foncier non aménagé au niveau de l'aire de retournement de la rue du Parc. Ce tènement correspond à la parcelle cadastrée OP 0143 d'une superficie de 128 m².

Cet espace est en domaine privé compte tenu de son usage non indispensable à la voirie.

Les propriétaires de la parcelle adjacente, à savoir les consorts BLOUET Florian et Cristina, se sont rapprochés de la commune pour acquérir ce délaissé.

Cet espace comprend toutefois du mobilier urbain tel qu'un candélabre et un panneau de signalisation d'arrêt de bus qui n'est plus actif. Le bien sera cédé avec une servitude pour le candélabre.

L'avis des domaines a estimé ce foncier à 5 760,00 €HT.

Il est rappelé que les frais d'acte sont à la charge de l'acquéreur.

L'avis des domaines et le plan cadastral sont annexés à la présente délibération.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- **APPROUVE** la cession de la parcelle cadastrée OP 0143 d'une superficie totale de 128 m² au profit des consorts BLOUET Florian et Cristina pour un montant de 5. 760,00 € HT.
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tous les documents nécessaires à la mise en œuvre de cette délibération.

Le Secrétaire,

Gérald RICHARD

Le Maire,

Sandro PEPIN

Acte certifié exécutoire par télétransmission le : 26 FEV. 2026

Publié sur le site internet de la commune le : 26 FEV. 2026



Envoyé en préfecture le 26/02/2026

Reçu en préfecture le 26/02/2026

Publié le

ID : 074-217402643-20260225-DELV2026_S108-DE



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction départementale des Finances publiques de la Haute-Savoie

Pôle d'évaluation domaniale

7 rue Dupanloup
74040 ANNECY Cedex

04.50.88.48.15

ddfip74.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Annecy, le 28/01/2026

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Annaëlle FEGAR

04.50.88.41.34

annaelle.fegar@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 28560120

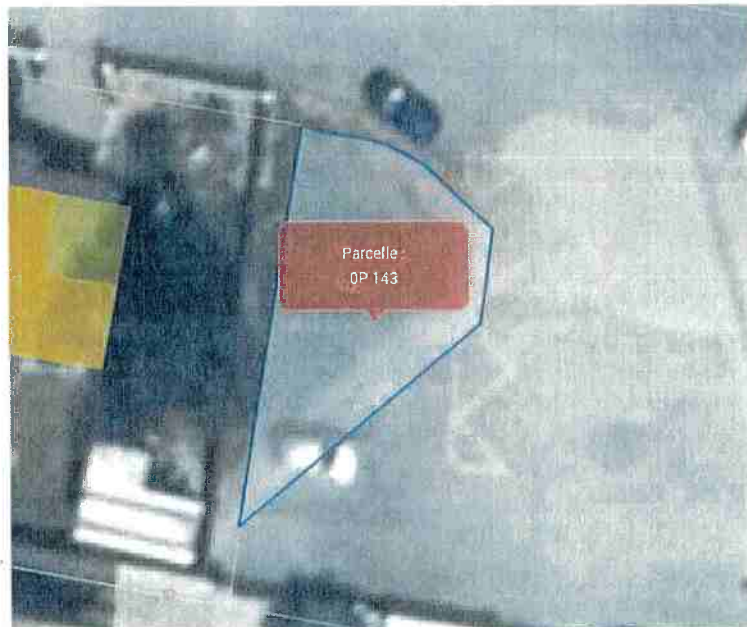
Réf OSE : 2025-74264-00823

La Directrice départementale des Finances
publiques de la Haute-Savoie

à

Monsieur le Maire de la commune de
Scionzier

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 www.collectivites-locales.gouv.fr

Nature du bien : Parcelle de 128 m²

Adresse du bien : Rue du Parc, 74 950 Scionzier

Valeur vénale du bien : 5 760 € HT, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

1 - CONSULTANT

Commune de Scionzier

affaire suivie par : Guilhem MIROUSE, Directeur des Services Techniques

2 - DATES

de consultation :	07/01/2026
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	07/01/2026

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

La commune de Scionzier a saisi le service d'une demande d'estimation, dans le cadre de la cession amiable d'une parcelle de 128 m² afin de la céder au voisin immédiat.

Le bien avait déjà fait l'objet d'un avis en 2022, fixant la valeur vénale de la parcelle à **5 100€, soit environ 40€/m².**

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Situation - environnement - accessibilité - voirie et réseau

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

Le bien estimé se trouve à Scionzier, commune située au cœur de la vallée de l'Arve, à l'est du département de la Haute-Savoie.

La ville de Scionzier appartient au bassin urbanisé et industriel de Cluses, et est notamment desservi par l'autoroute A40 reliant Chamonix à la Suisse.



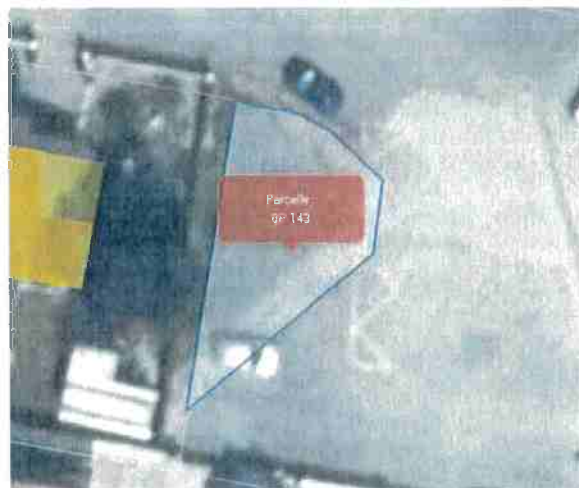
Références cadastrales

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

Commune	Parcelles	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Scionzier	P 143	Rue du Parc	128 m ²	Non bâti

Descriptif

La parcelle estimée est une petite emprise, située entre la voie publique et un propriétaire privé.



5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriété de l'immeuble : Les biens évalués appartiennent à la commune de Scionzier.

Pas d'origine de propriété récente.

Conditions d'occupation : Le bien est libre de toute occupation.

6 - URBANISME

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Scionzier, approuvé le 10/10/2023, classe la parcelle en zone **UD : Zone urbaine mixte : habitat pavillonnaire**.

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La valeur vénale du bien sera déterminée par la méthode de la comparaison indirecte, consistant à fixer la valeur vénale du bien à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires sur le marché immobilier local.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

Études de marché -Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

→ Étude de marché sur les mutations de petits terrains urbains dans le secteur :

Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Observations :
169//B/2115// 169//B/2118//	MARNAZ	111 RUE DES CHERINAZ	29/11/2024	127	6 350	50	Parcelles le long de la route / Zone uC
169//H/438//	MARNAZ	LES MARAIS	15/02/2024	64	3 200	50	Parcelle le long de la route / Zone UC
264//G/327//	SCIONZIER	LA FIN	17/12/2024	95	4 275	45	Parcelle entre la route et propriété privée / Zone UB

Moyenne : **48.333333**

Médiane : **50**

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

L'étude de marché permet de mettre en évidence une valeur moyenne de 48€/m² ainsi qu'une valeur médiane de 50€/m².

Le service choisit de retenir la valeur de 45€ le m², valeur du dernier terme qui est situé à Scionzier et qui a la même disposition que le bien estimé.

Soit : 45 €/m² x 128 m² = **5760 €**.

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 estimée à **5 760 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

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

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée. 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 – Articles L300 - L311-2 du code des relations entre le public et l'administration**) 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 Haute-Savoie,
L'inspectrice des Finances publiques,

Annaëlle FEGAR

**DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE
COMMUNE DE SCIONZIER**

**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL N° DELV2026_S109
SEANCE DU 25 FEVRIER 2026**

L'an deux mille vingt-six, le vingt-cinq février à dix-neuf heures, le conseil municipal, légalement convoqué s'est réuni en salle consulaire de la mairie, en séance publique sous la présidence de Monsieur Sandro PEPIN, Maire.

Etaient présents : M. G. RICHARD, Mme A. DUFOUR, M. J. DUSSAIX, M. J.-M. DELISLE, Mme S. CALDI, M. A. LAMALLEM, adjoints au Maire.

Mme M. DEVILLAZ, Mme J. DUMONT, Mme N. GROGNUX-GAUTHIER, Mme S. DONAT-MAGNIN, M. F. TANLI, Mme L. CARPANO CAUX, M.M. ANQUEZ, M.Q.MONNET, Mme F. PAKIREL, M. L. MAGANA, Mme M. GONCALVES, M. G. PERRISSIN-FABERT, Mme I. COLAIN, Mme J. VICENTE, M. D. MACHEDA, M. J-Y.PATUREL conseillers municipaux.

Etaient absents excusés :

Mme C. NIGEN qui donne pouvoir à M. S. PÉPIN
M. L. MALGRAND qui donne pouvoir à Mme S. DONAT-MAGNIN
M. J. GAL qui donne pouvoir à M. Q. MONNET
M. J-F DEBIOL

Etaient absentes :

Mme K.CARTIER
Mme S. KHELIFI

Monsieur Géraud RICHARD est élu secrétaire de séance.

Nombre des membres en exercice : 29
Nombre de votants : 26

Nombre de présents : 23
Date de convocation : 19.02.2026

OBJET : ACQUISITION FONCIERE POUR LE MAILLAGE ENTRE LA RUE DE MUSSEL ET LA RUE DU CHATEAU A MONSIEUR MAURICE RAYMOND

Dans le cadre du projet d'interconnexion de l'extension de la rue de Mussel et de la rue du Château, la commune doit maîtriser encore deux parcelles pour garantir la propriété foncière.

Dans le cadre de la mise en œuvre de l'emplacement réservé n°12, la commune s'est rapprochée de Monsieur Raymond MAURICE pour la cession d'une bande de 8 mètres pour se conformer à l'emplacement réservé.

À la suite de la réalisation d'un document d'arpentage pour la division foncière nécessaire à la réalisation du projet, il a été créé la parcelle cadastrée OF 0847 d'une superficie de 181 m², objet de cette délibération.

Les parties concernées se sont entendues sur un montant de 70,00 €/m², soit une valeur vénale du foncier d'un montant de 12 670,00 €.

Il est rappelé que les frais d'acte sont à la charge de l'acquéreur.

Le plan de division est annexé à la présente délibération.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- **APPROUVE** l'acquisition de la parcelle cadastrée OF 0847 d'une superficie totale de 181 m² à Monsieur Raymond MAURICE pour un montant de 12 670,00 € HT.
- **INTEGRE** la parcelle cadastrée OF 0847 dans le domaine public de la commune.
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tous les documents nécessaires à la mise en œuvre de cette délibération.

Le Secrétaire,

Gérald RICHARD

Le Maire,

Sandro PEPIN

Acte certifié exécutoire par télétransmission le : 26 FEV. 2026

Publié sur le site internet de la commune le 26 FEV. 2026



**DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE
COMMUNE DE SCIONZIER**

**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL N° DELV2026_S110
SEANCE DU 25 FEVRIER 2026**

L'an deux mille vingt-six, le vingt-cinq février à dix-neuf heures, le conseil municipal, légalement convoqué s'est réuni en salle consulaire de la mairie, en séance publique sous la présidence de Monsieur Sandro PEPIN, Maire.

Etaient présents : M. G. RICHARD, Mme A. DUFOUR, M. J. DUSSAIX, M. J.-M. DELISLE, Mme S. CALDI, M. A. LAMALLEM, adjoints au Maire.

Mme M. DEVILLAZ, Mme J. DUMONT, Mme N. GROGNEX-GAUTHIER, Mme S. DONAT-MAGNIN, M. F. TANLI, Mme L. CARPANO CAUX, M.M. ANQUEZ, M.Q.MONNET, Mme F. PAKIREL, M. L. MAGANA, Mme M. GONCALVES, M. G. PERRISSIN-FABERT, Mme I. COLAIN, Mme J. VICENTE, M. D. MACHEDA, M. J-Y.PATUREL conseillers municipaux.

Etaient absents excusés :

Mme C. NIGEN qui donne pouvoir à M. S. PÉPIN
M. L. MALGRAND qui donne pouvoir à Mme S. DONAT-MAGNIN
M. J. GAL qui donne pouvoir à M. Q. MONNET
M. J-F DEBIOL

Etaient absentes :

Mme K.CARTIER
Mme S. KHELIFI

Monsieur Gérald RICHARD est élu secrétaire de séance.

Nombre des membres en exercice : 29
Nombre de votants : 26

Nombre de présents : 23
Date de convocation : 19.02.2026

**OBJET : VENTE D'UNE PARCELLE AVENUE DU FAUCIGNY A LA SOCIETE
CALAD'TOY OU SON SUBSTITUT**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment l'article L2241-1 relatif à la gestion des biens et des opérations immobilières ;

Vu l'article L2111-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques relatif à la consistance du domaine public des collectivités territoriales ;

Vu l'article L3111-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, qui dispose que les biens des personnes publiques qui relèvent du domaine public, sont inaliénables et imprescriptibles ;

Vu l'article L2141-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques en vertu duquel la sortie d'un bien du domaine public est conditionnée, d'une part, par une désaffectation matérielle du bien et d'autre part, par une décision administrative constatant son déclassement ;

Vu la délibération N°DELV2021_S504 du conseil municipal du 13 juillet 2021 portant sur le déclassement du parking du stade de football des Presles ;

Vu la délibération N°DELV2022_S303 du conseil municipal du 04 mai 2022 portant sur le déclassement du tènement à céder par la commune de Scionzier ;

Vu le procès-verbal de bornage en date du 24 octobre 2022 délimitant l'emprise foncière à céder par la commune de Scionzier ;

Vu la délibération N°DELV2023_S502 du conseil municipal en date 26 avril 2023 du portant sur le déclassement du tènement complémentaire à céder ;

Vu l'avis des domaines du 27 novembre 2025 ;

Vu la délivrance de la déclaration préalable n°DP0742642600004.

La commune de Scionzier est propriétaire d'un tènement comprenant notamment le terrain de football des Presles qui est à ce jour désaffecté et libre de toute utilisation.

Suite à une modification simplifiée n°4 de son plan local d'urbanisme, la commune de Scionzier a pu prendre à charge la valorisation de ce foncier par la réalisation de la déclaration préalable n°DP0742642600004 pour diviser en trois lots le tènement.

Le lot A, d'une superficie de 5945 m², objet de la présente délibération, consiste toujours à la réalisation d'une concession automobile portée par la société CALAD'TOY ou son substitut.

Sous l'égide de l'estimation des domaines, la commune a souhaité valoriser ce foncier à 100,00 € / m² pour la partie constructible et 40,00 €/m² pour la partie non constructible mais aménageable.

Aussi, concernant le lot A, le prix du foncier est valorisé à 485 360,00 €.

Il est rappelé que le foncier a été intégralement déclassé par délibération du conseil municipal du 04 mai 2022 complété par une délibération du conseil municipal du 26 avril 2023.

Considérant que le déclassement de l'ensemble des parcelles concernées par la vente est approuvé ;

Considérant que l'objet de la vente des terrains communaux pour la réalisation d'un programme d'activités économiques est approuvé ;

Considérant que les documents d'arpentage et le procès-verbal de bornage sont réalisés

L'objet de cette délibération porte sur la continuité de l'action entreprise.

Sont annexés à la présente délibération le projet de promesse de vente, le plan de division ainsi que l'avis des domaines.

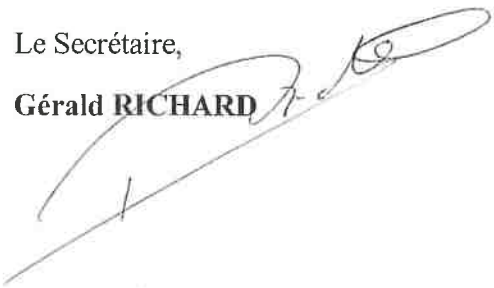
Il est rappelé que les frais d'acte sont à la charge de l'acquéreur.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- **APPROUVE** la cession du lot A d'une superficie totale de 5945 m² au profit de la société CALAD'TOY ou son substitut pour un montant de 485 360,00 € ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire ou son représentant à signer l'ensemble des documents nécessaires à la mise en œuvre de cette délibération jusqu'à l'acte notarié de vente.

Le Secrétaire,

Gérald RICHARD



Le Maire,

Sandro PEPIN



Acte certifié exécutoire par télétransmission le : 26 FEV. 2026

Publié sur le site internet de la commune le 26 FEV. 2026

Envoyé en préfecture le 26/02/2026

Reçu en préfecture le 26/02/2026

Publié le

ID : 074-217402643-20260225-DELV2026_S110-DE



Liberté
Égalité
Fraternité



FINANCES PUBLIQUES

Direction départementale des Finances publiques de la Haute-Savoie

Pôle d'évaluation domaniale

7 rue Dupanloup
74040 ANNECY Cedex

04.50.88.48.15

ddfip74.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Annecy, le 27/11/2025

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Annaëlle FEGAR

04.50.88.41.34

annaelle.fegar@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 27453753

Réf OSE : 2025-74264-79975

La Directrice départementale des Finances
publiques de la Haute-Savoie

à

Monsieur le Maire de la commune de
Scionzier

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE



La charta de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible
sur le site www.collectivites-locales.gouv.fr

Nature du bien :

Terrain à bâtir divisé en 3 lots

Adresse du bien :

Avenue du Faucigny, 74 950 Scionzier

Valeur vénale du bien:

1 292 312 € HT, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

1 - CONSULTANT

Commune de Scionzier

affaire suivie par : Guilhem MIROUSE, Directeur des Services Techniques

2 - DATES

de consultation :	30/10/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	30/10/2025

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

La commune de Scionzier a saisi le service d'une demande d'estimation, dans le cadre de la cession amiable d'un terrain communal divisé en 3 lots pour des activités commerciales et artisanales.

En effet, la commune est propriétaire d'un ancien terrain de football et son parking attenant qui n'est plus homologué, elle souhaite donc s'en séparer.

Des négociations ont d'ores et déjà été menées par la commune, avec un prix de cession de 40€ le m² de terrain inconstructible et 100€ pour les m² constructibles. Soit, un prix total de cession de : 1 327 500€.

4 - DESCRIPTIF	Lot A			Lot B			Lot C			TOTAL
	Superficie	Prix/m2	Total	Lot B	Prix/m2	Total	Lot C	Prix/m2	Total	
Constructible	4126	100,00 €	412 600,00 €	2549	100,00 €	254 900,00 €	4708	100,00 €	470 800,00 €	1 138 300,00 €
Inconstructible	1819	40,00 €	72 760,00 €	874	40,00 €	34 960,00 €	2037	40,00 €	81 480,00 €	189 200,00 €
TOTAL			485 360,00 €			289 860,00 €			552 280,00 €	1 327 500,00 €
TOTAL prix / m2 moyen			81,64 €			84,68 €			81,88 €	82,73 €

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

Situation - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Le bien estimé se trouve à Scionzier, commune située au cœur de la vallée de l'Arve, à l'est du département de la Haute-Savoie.

La ville de Scionzier appartient au bassin urbanisé et industriel de Cluses, et est notamment desservi par l'autoroute A40 reliant Chamonix à la Suisse.



Références cadastrales

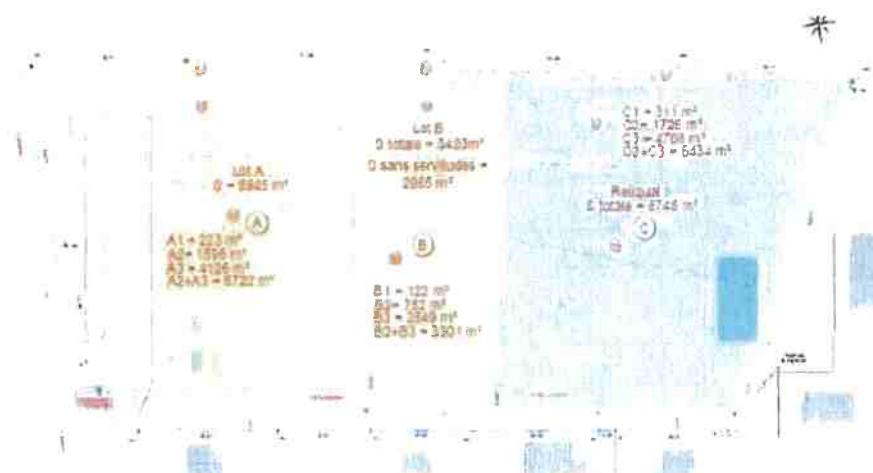
L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Scionzier	OP 161, 162 et 0045	Avenue du Faucigny	16 113 m ²	Non bâti

Descriptif

Le tènement estimé est composé de 3 lots non bâtis, actuellement à l'état de prés.

Les parcelles semblent plates.



5 - SITUATION JURIDIQUE

Propriété de l'immeuble : Le bien évalué appartient à la commune de Scionzier.

Aucune origine de propriété.

Conditions d'occupation : Le bien est libre de toute occupation.

6 - URBANISME

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Scionzier, approuvé le 10/10/2023, classe la parcelle en zone UD: Zone urbaine mixte : habitat pavillonnaire.

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La valeur vénale du bien sera déterminée par la méthode de la comparaison indirecte.

Le consultant a fourni au service les m² constructibles et inconstructibles, à cet égard, le service se basera sur le tableau ci-dessous dans le cadre de cette estimation :

	Lot A			Lot B			Lot C			TOTAL
	Superficie	Prix/m ²	Total	Lot B	Prix/m ²	Total	Lot C	Prix/m ²	Total	
Constructible	4126	100,00 €	412 600,00 €	2549	100,00 €	254 900,00 €	4708	100,00 €	470 800,00 €	1 138 300,00 €
Inconstructible	1819	40,00 €	72 760,00 €	874	40,00 €	34 960,00 €	2037	40,00 €	81 480,00 €	1 89 200,00 €
TOTAL			485 360,00 €			289 860,00 €			552 280,00 €	1 327 500,00 €
TOTAL prix /m ² moyen			81,64 €			84,68 €			81,88 €	82,73 €

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

Études de marché -Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Mutations de terrains à bâtir en zone urbaine dans le secteur > 800 m² :

Ref. enregistrement	Ref. Cadastreale	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Observations
7404P02 2023P00304	169//A/8148// 169//A/8150//	MARNAZ	CLOS DEVANT	20/12/2022	2904	350 000	120,52	Zone UB – densité moyenne
7404P02 2024P01721	169//B/2064// 169//B/2065// 169//B/2755// 169//B/2068// 169//B/2758//	MARNAZ	CLOS DU BIOT	03/01/2024	2313	330 000	142,67	Zone UC – faible densité
7404P02 2025P08096	264//O/1400//	SCIONZIER	PRE PUGIN	17/04/2025	1841	386 610	210	Zone UB – densité moyenne
7404P02 2025P12051	264//P/350//	SCIONZIER	ILE	25/08/2025	850	80 000	94,12	Zone UD- zone urbaine mixte habitat pavillonnaire

Moyenne : 141,8275
 Médiane : 131,595

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

→ S'agissant de la partie constructible :

La valeur des terrains à bâtir varie entre environ 94€ le m² et 210€ le m², avec une valeur moyenne d'environ 142 € et une valeur médiane de 132 € le m².

Le service note qu'il n'y a qu'un terme ayant le même zonage que le bien estimé (Zone UD) dans l'étude de marché, par ailleurs, il s'agit du terme le plus récent. À cet égard, le service retient la valeur de 94 € le m².

Soit :

Pour le lot A: 4 126 m² x 94€ = **387 844 €.**

Pour le lot B: 2 549 m² x 94€ = **239 606 €.**

Pour le lot C: 4 708 m² x 94€ = **442 552 €.**

Total : 1 070 002€.

→ S'agissant de la partie inconstructible :

L'usage prévoit qu'en cas d'inconstructibilité, il soit retenu 50 % de la valeur du terrain à bâtir.

Cet usage a d'ailleurs été entériné par la jurisprudence PELTIER du 20 janvier 2023.

Ainsi, le service retient la valeur de 47€ le m².

Soit :

Pour le lot A: 1 819 m² x 47€ = **85 493€.**

Pour le lot B: 874 m² x 47€ = **41 078€.**

Pour le lot C: 2 037 m² x 47€ = **95 739 €.**

Total : 222 310€

La valeur vénale de l'intégralité des 3 lots est donc fixée à : 1 070 002€ + 222 310€ = **1 292 312€.**

10 - 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 estimée à **1 292 312 €.**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

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

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée. 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.

11- 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.

12- 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.

13- 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 – Articles L300 - L311-2 du code des relations entre le public et l'administration**) 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.

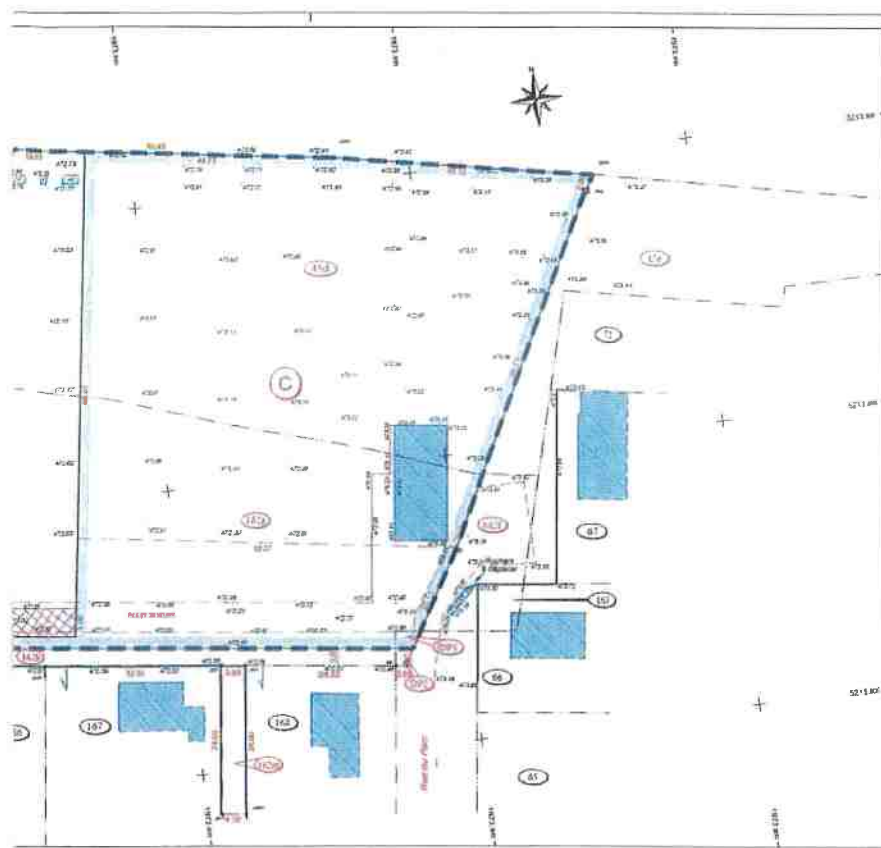
Pour la Directrice Départementale
des Finances Publiques,



Isabelle MOCELLIN
Administratrice des Finances Publiques Adjointe
Responsable de la Division Domaine

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.

ID : 074-217402643-20260225-DELV2026_S110-DE



LEGENDE

Légende générale

- [illegible]

Zone de PUI Zone urbaine dense

Périmètre de la déclaration préalable de division

	Lot A	Superficie măsurată	2190 m ²	
	426	Superficie măsurată	2367 m ²	
	162g	Superficie măsurată	251 m ²	
	DP4	Superficie măsurată	1 m ²	
		TOTAL	3044 m²	
	Lot B	Superficie măsurată	1544 m ²	
	43c	Superficie măsurată	1666 m ²	
	DP5	Superficie măsurată	1 m ²	
		TOTAL	3211 m²	(Dont 264 m ² here are available)
		Lot C	Superficie măsurată	4306 m ²
43d		Superficie măsurată	7725 m ²	
162g		Superficie măsurată	12 m ²	
DP4		Superficie măsurată	1 m ²	
		TOTAL	12144 m²	

 Service de passage tous usages et tous réseaux enterrés à créer - largeur 5 mètres
Fonds dominant parcelles 456, 114, DP1 et DP4
Fonds servant parcelles DP5 et 162

Envoyé en préfecture le 26/02/2026

Reçu en préfecture le 26/02/2026

Publié le

ID : 074-217402643-20260225-DELV2026_S110-DE



CARRIER DIVISION
GÉOMÈTRES EXPERTS

PROJET 20226012
HAUTE SAVOIE
Scionzier

CLIENT Caudin "Pro George / Le Crozier"
Section P

Dossier suivi par : **Léo FAVIER**
l.favier@carrier-geometre.com 07.85.25.75.25

Projet de
la Commune de SCIONZIER
Plan de division
Echelle : 1/500

DATE	OBJET / MODIFICATION	NOM DU FICHIER
19 / 01 / 2026	Plan Initial	20226012_DIV_V04 a.dwg

Bureau principal : 19, rue de la Poste - 74000 Annecy - France
Bureau secondaire : 10, rue de la Poste - 74000 Annecy - France
Tél : 07.85.25.75.25 - Fax : 07.85.25.75.26
Email : l.favier@carrier-geometre.com - www.carrier-geometre.com



Envoyé en préfecture le 26/02/2026

Reçu en préfecture le 26/02/2026

Publié le

ID : 074-217402643-20260225-DELV2026_S110-DE



14013 200387504
MP/ALR/

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX,

Le

A SAINT-GERVAIS-LES-BAINS (Haute-Savoie), 101 Avenue du Mont Paccard, à l'office notarial ci-après nommé,

Maître Marine PASQUALINI, Notaire associée de la société d'exercice libéral dénommée « SELARL Marine PASQUALINI, Notaire », titulaire d'un Office Notarial à SAINT-GERVAIS-LES-BAINS (Haute-Savoie), 101 Avenue du Mont Paccard, identifié sous le numéro CRPCEN 74023,

A RECU le présent acte contenant PROMESSE DE VENTE à la requête de :

PROMETTANT

La personne morale de droit public **COMMUNE DE SCIONZIER**, Autre collectivité territoriale, située dans le département de la HAUTE-SAVOIE, dont l'adresse du siège est à SCIONZIER (74950), place du Foron, identifiée sous le numéro SIREN 217402643.

BENEFICIAIRE

La Société dénommée **CALAD'TOY**, Société civile immobilière au capital de 1000 €, dont le siège est à VILLEFRANCHE-SUR-SAONE (69400), 354 avenue Théodore Braun, identifiée au SIREN sous le numéro 880472907 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VILLEFRANCHE-SUR-SAONE.

EXPOSE

Il est ici précisé que deux compromis sous seing privé ont déjà été régularisés en date du 21 décembre 2022 et 1^{er} décembre 2023 entre la commune de SCIONZIER et la société CALAD'TOY concernant les biens objets des présentes. Aux termes de ce compromis, le vendeur avait notamment donné son autorisation à l'acquéreur de déposer une demande de permis de construire.

Les parties ont convenu de mettre un terme à ces compromis dont la date de réitération était prévue respectivement au plus tard les 15 septembre 2023 et 15 mai 2024.

En conséquence, le présent compromis aura désormais vocation à régir leurs rapports.

QUOTITÉS VENDUES

La société dénommée COMMUNE DE SCIONZIER vend la pleine propriété du lot A.

QUOTITÉS ACQUISES

La société dénommée CALAD'TOY fera l'acquisition de la totalité en pleine propriété du lot A.

DÉCLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITÉ

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, et elles déclarent notamment :

- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises ;
- qu'elles ne sont concernées par aucune demande en nullité ou dissolution ;
- que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus les concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts ;
- qu'il n'a été formé aucune opposition au présent acte par un éventuel cogérant.

Le **BENEFICIAIRE** déclare ne pas être, soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

DELIBERATION MUNICIPALE

Le représentant de la commune est spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération motivée de son Conseil Municipal en date du **XXX, télétransmise à la Préfecture le XXX, dont une ampliation est jointe.**

La délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance effectué dans la huitaine ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit.

La délibération a été prise au vu de l'avis de la direction de l'immobilier de l'Etat en date du 21 avril 2021 dont une ampliation est jointe.

Observation étant faite que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code susvisé s'est écoulé sans que la commune ait reçu notification d'un recours devant le Tribunal administratif par le représentant de l'Etat dans le département pour acte contraire à la légalité, ainsi que son représentant le déclare.

PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- La COMMUNE DE SCIONZIER est représentée à l'acte par son Maire, Monsieur Sandro PEPIN..

- La Société dénommée CALAD'TOY est représentée à l'acte par Monsieur Jean-Marie DEGENEVE, en sa qualité de gérant, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des règles impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le **PROMETTANT** déclare avoir porté à la connaissance du **BENEFICIAIRE** l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Ce devoir s'applique à toute information sur les caractéristiques juridiques, matérielles et environnementales relatives au bien, ainsi qu'à son usage, dont il a personnellement connaissance par lui-même et par des tiers, sans que ces informations puissent être limitées dans le temps.

Le **PROMETTANT** reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de sa responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement du **BENEFICIAIRE**.

Pareillement, le **BENEFICIAIRE** déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

Le devoir d'information est donc réciproque.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1602 du Code civil, le **PROMETTANT** est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui.

Les **PARTIES** attestent que les informations déterminantes connues d'elles, données et reçues, sont rapportées aux présentes.

Préalablement aux conventions des parties, il est exposé ce qui suit.

EXPOSÉ

ENVOI PRÉALABLE DU PROJET D'ACTE

Les parties précisent qu'un projet des présentes leur a été adressé par courriel.

Toutes modifications éventuellement effectuées ci-dessous ne concernent que des éléments non-essentiels au contrat principal ou ont été demandées par les parties ou dûment approuvées par elles.

PROMESSE DE VENTE

Le plan de l'acte est le suivant :

OBJET DU CONTRAT
TERMINOLOGIE
DÉSIGNATION
DÉLAI - RÉALISATION - CARENCE
PROPRIÉTÉ - JOUISSANCE
PRIX - CONDITIONS FINANCIÈRES
RESERVES - CONDITIONS SUSPENSIVES
CONDITIONS ET DECLARATIONS
GÉNÉRALES
RÈGLEMENTATIONS PARTICULIÈRES
FISCALITÉ
SUBSTITUTION
DISPOSITIONS TRANSITOIRES
AFFIRMATION SINCERITE - DOMICILE

OBJET DU CONTRAT PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

Le **PROMETTANT** confère au **BENEFICIAIRE** la faculté d'acquérir, si bon lui semble, le **BIEN** ci-dessous identifié.

Le **BENEFICIAIRE** accepte la présente promesse de vente en tant que promesse, mais se réserve la faculté d'en demander ou non la réalisation suivant qu'il lui conviendra.

TERMINOLOGIE

Pour la compréhension de certains termes aux présentes, il est préalablement expliqué ce qui suit :

- Le "**PROMETTANT**" et le "**BENEFICIAIRE**" désigneront respectivement le ou les promettants et le ou les bénéficiaires, qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations respectivement mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois,

- Le "**BIEN**" désignera l'immeuble objet de la présente promesse de vente.

IDENTIFICATION DU BIEN

DÉSIGNATION

A SCIONZIER (HAUTE-SAVOIE) 74950 Avenue de Faucigny,

1) Une parcelle de terrain à bâtir de 5945m² environ formant le lot A au plan de division ci-annexé à détacher des parcelles figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
P	161	PRE GORGE	00 ha 03 a 88 ca
P	162	PRE GOGÉ	00 ha 79 a 27 ca
P	45	PRE GORGE	00 ha 85 a 58 ca

Total surface : 01 ha 68 a 73 ca

Division cadastrale à effectuer

Il est ici précisé que les parcelles ci-dessus cadastrées section P n°161, 162 et 45 sont d'une contenance totale de un hectare soixante-huit ares soixante-treize centiares (01ha 68a 73ca) de laquelle sera distraite la contenance vendue et ce au moyen d'un document modificatif du parcellaire à établir aux frais du **PROMETTANT** par tout géomètre-expert de son choix et qui sera visé dans l'acte constatant la réalisation authentique de la vente.

Cette division s'effectuera conformément au plan établi et approuvé par les parties, lequel est annexé.

1) Ainsi que 1153m² anciennement issus du domaine public.

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Un extrait de plan Géoportail avec vue aérienne est annexé.

OBLIGATION D'INFORMATION SUR LES LIMITES DU TERRAIN

En application des dispositions de l'article L 115-4 du Code de l'urbanisme, le **BENEFICIAIRE** ayant l'intention de construire sur le terrain vendu un immeuble en tout ou partie à usage d'habitation, le **PROMETTANT** précise qu'aucun bornage n'a été effectué, le terrain n'étant ni un lot de lotissement ni issu d'une division à l'intérieur d'une zone d'aménagement concertée ou issu d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine.

Le descriptif du terrain ne résulte donc pas d'un bornage.

AFFECTATION

Le **BIEN** est actuellement sans usage particulier.

Le **BENEFICIAIRE** déclare qu'il entend l'affecter à la construction d'un bâtiment à usage commercial et artisanal.

EFFET RELATIF

Acte administratif de cession gratuite suivant acte publié au service de la publicité foncière de BONNEVILLE le 7 février 1986, volume 7318, numéro 3.

Condition particulière

Le **BENEFICIAIRE** s'engage à laisser un droit d'accès permanent aux services de la société ATMB pour l'entretien du bassin de rétention des eaux pluviales de l'autoroute A40.

Les modalités d'accès seront définies entre le **BENEFICIAIRE** et la société ATMB.

CARACTÉRISTIQUES

Les parties conviennent entre elles d'établir les présentes sous la forme d'une promesse unilatérale dans les termes du second alinéa de l'article 1106 du Code civil. Dans la commune intention des parties, et pendant toute la durée du contrat, celle-ci obéira aux dispositions qui suivent.

INFORMATION PRÉALABLE

Les parties ont été informées par le rédacteur des présentes que la forme sous signature privée ne leur permet pas de faire publier un acte au service de la publicité foncière.

En conséquence, et dans cette hypothèse, si l'une d'entre elles refusait ou devenait incapable de réaliser ou de réitérer la convention par acte authentique, l'autre partie ne pourrait pas faire inscrire les présentes directement au fichier immobilier afin de conserver son droit et de le rendre opposable aux tiers, préalablement à toute décision de justice.

Les parties ainsi averties de cette situation déclarent vouloir opter expressément pour la conclusion entre elles d'un acte authentique.

DÉLAI

La promesse de vente est consentie pour **une durée expirant le 13 MOIS, à vingt heures.**

En cas de carence du **PROMETTANT** pour la réalisation de la vente, ce dernier ne saurait se prévaloir à l'encontre du **BENEFICIAIRE** de l'expiration du délai ci-dessus fixé.

Toutefois, si, à cette date, les divers documents nécessaires à la régularisation de l'acte n'étaient pas encore portés à la connaissance du notaire chargé de sa rédaction, le délai de réalisation serait automatiquement prorogé aux huit jours calendaires qui suivront la date à laquelle le notaire recevra la dernière des pièces indispensables, sans que cette prorogation puisse excéder trente jours.

RÉALISATION

La réalisation de la promesse aura lieu :

- Soit par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la vente, accompagnée du versement par virement sur le compte du notaire chargé de recevoir l'acte authentique de vente d'une somme correspondant :
 - au prix stipulé payable comptant déduction faite de l'indemnité d'immobilisation éventuellement versée en exécution des présentes,
 - à la provision sur frais d'acte de vente et de prêt éventuel,
 - à l'éventuelle commission d'intermédiaire,
 - et de manière générale de tous comptes et proratas.
- Soit par la levée d'option faite par le **BENEFICIAIRE** à l'intérieur de ce délai, suivie de la signature de l'acte authentique de vente dans le délai visé ci-dessus. Si la levée d'option a lieu alors que des conditions suspensives sont encore pendantes, elle n'impliquera pas renonciation à celles-ci, sauf volonté contraire exprimée par le **BENEFICIAIRE**. Cette levée d'option sera effectuée par le **BENEFICIAIRE** auprès du notaire rédacteur de l'acte de vente par tous moyens et toutes formes ; elle devra être accompagnée, pour être recevable, du versement par virement sur le compte dudit notaire d'une somme correspondant :
 - au montant de l'apport personnel déduction faite de l'indemnité d'immobilisation éventuellement versée en exécution des présentes (étant précisé que, pour la partie du prix payé au moyen d'un emprunt, il convient de justifier de la disponibilité des fonds ou d'une offre de prêt acceptée),
 - à la provision sur frais d'acte de vente et de prêt éventuel,
 - à l'éventuelle commission d'intermédiaire.
 - et pour les fonds d'emprunt, de la justification de la disponibilité effective de ces fonds, cette justification résultant soit d'un dossier de prêt transmis par l'établissement prêteur, soit d'une attestation de l'organisme prêteur.

L'attention du **BENEFICIAIRE** est particulièrement attirée sur les points suivants :

- L'obligation de paiement par virement et non par chèque même s'il est de banque résulte des dispositions de l'article L 112-6-1 du Code monétaire et financier.
- Il lui sera imposé de fournir une attestation émanant de la banque qui aura émis le virement et justifiant de l'origine des fonds sauf si ces fonds résultent d'un ou plusieurs prêts constatés dans l'acte authentique de vente ou dans un acte authentique séparé.

RÉDACTEUR DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par **Maître Marine PASQUALINI, notaire à SAINT GERVAIS LES BAINS.**

En toute hypothèse, le transfert de propriété est reporté au jour de la constatation de la vente en la forme authentique et du paiement du prix tel que convenu et des frais, même si l'échange de consentement nécessaire à la formation de la convention est antérieur.



CARENCE

La carence s'entend ici du manquement fautif par l'une des parties, du fait de sa volonté ou de sa négligence, à une ou plusieurs de ses obligations aux présentes, ce manquement empêchant l'exécution de la vente.

En l'absence de levée d'option ou de signature de l'acte de vente dans le délai

Au cas où le **BENEFICIAIRE** n'aurait ni levé l'option ni signé l'acte de vente à l'intérieur du délai de réalisation, il sera de plein droit déchu du bénéfice de la promesse au terme dudit délai de réalisation sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure de la part du **PROMETTANT**, qui disposera alors librement du **BIEN** nonobstant toute manifestation ultérieure de la volonté du **BENEFICIAIRE** de l'acquérir.

En cas de levée d'option dans le délai

Si le **BENEFICIAIRE** a valablement levé l'option dans le délai de réalisation ci-dessus, accompagné du paiement du prix et des frais, mais que l'acte de vente n'est pas intervenu dans les quinze jours de celle-ci, alors la partie la plus diligente mettra l'autre partie en demeure, par acte d'huissier, d'avoir à comparaître en l'étude du notaire chargé de recevoir l'acte de vente à l'effet de signer cet acte.

Si, malgré la mise en demeure effectuée dans les conditions ci-dessus indiquées, l'une des parties refusait ou s'abstenait de régulariser l'acte de vente le jour indiqué dans la mise en demeure, il sera procédé à ladite date à l'établissement d'un procès-verbal, dans les termes duquel il sera constaté le défaut du **PROMETTANT** ou du **BENEFICIAIRE**. Ce procès-verbal devra être établi, si chacune des parties a son propre notaire, par le notaire du **PROMETTANT** en cas de défaut du **BENEFICIAIRE** et par le notaire du **BENEFICIAIRE** en cas de défaut du **PROMETTANT**.

En cas de défaut du **PROMETTANT**, le **BENEFICIAIRE** pourra à son choix dans le procès-verbal :

- Soit faire part de son intention de poursuivre l'exécution de la vente, indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation.
- Soit encore faire constater que la vente n'est pas exécutée, cette constatation résultant du défaut prononcé contre le **PROMETTANT** dans le procès-verbal, et déclarer sa volonté de considérer la vente comme résolue de plein droit. Le **BENEFICIAIRE** reprendra alors purement et simplement sa liberté indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation de son préjudice.

En cas de défaut du **BENEFICIAIRE** qui ne viendrait ou ne voudrait pas signer la vente malgré la levée d'option, le **PROMETTANT** pourra à son choix dans le procès-verbal :

- Soit faire part de son intention de poursuivre l'exécution de la vente.
- Soit encore faire constater que la vente n'est pas exécutée, cette constatation résultant du défaut prononcé contre le **BENEFICIAIRE** dans le procès-verbal,

et déclarer sa volonté de considérer la vente comme résolue de plein droit. Le **PROMETTANT** reprendra alors purement et simplement sa liberté indépendamment de son droit de réclamer le versement de la pénalité compensatoire ci-après visée dans l'acte au titre de l'indemnisation de son préjudice.

FORCE EXÉCUTOIRE DE LA PROMESSE

Il est entendu entre les parties qu'en raison de l'acceptation par le **BENEFICIAIRE** de la promesse faite par le **PROMETTANT**, en tant que simple promesse, il s'est formé entre elles un contrat dans les termes de l'article 1124 du Code civil. En conséquence, et pendant toute la durée du contrat, celui-ci ne pourra être révoqué que par leur consentement mutuel. Il en résulte notamment que :

- Le **PROMETTANT** a, pour sa part, définitivement consenti à la vente et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du **BENEFICIAIRE** aux conditions des présentes. Le **PROMETTANT** ne peut plus, par suite, pendant toute la durée de la présente promesse, conférer une autre promesse à un tiers ni aucun droit réel ni charge quelconque sur le **BIEN**, consentir aucun bail, location ou prorogation de bail. Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle, si ce n'est avec le consentement du **BENEFICIAIRE**, ni détérioration au **BIEN**. Il en ira de même si la charge ou la détérioration n'était pas le fait direct du **PROMETTANT**. Le non-respect de cette obligation entraînera l'extinction des présentes si bon semble au **BENEFICIAIRE**.
- Par le présent contrat de promesse, les parties conviennent que la formation du contrat de vente est exclusivement subordonnée au consentement du **BENEFICIAIRE**, indépendamment du comportement du **PROMETTANT**.
- Toute révocation ou rétractation unilatérale de la volonté du **PROMETTANT** sera de plein droit dépourvue de tout effet sur le contrat promis du fait de l'acceptation de la présente promesse en tant que telle par le **BENEFICIAIRE**. En outre, le **PROMETTANT** ne pourra pas se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code civil en offrant de restituer le double de la somme le cas échéant versée au titre de l'indemnité d'immobilisation.
- En tant que de besoin, le **PROMETTANT** se soumet à l'exécution en nature prévue par l'article 1221 du Code civil si le **BENEFICIAIRE** venait à la demander. Le tout sauf si ce mode d'exécution est soit devenu impossible soit d'une disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur de bonne foi et son intérêt pour le créancier.

INFORMATION DES PARTIES SUR LE RENDEZ-VOUS DE SIGNATURE

Les parties sont informées que la date mentionnée ci-dessus ne constitue pas la date précise du rendez-vous de signature de l'acte de vente. Il leur appartiendra de se rapprocher préalablement de leur notaire afin de fixer une date de signature.

Par conséquent, leur attention est attirée sur les risques encourus en prenant des engagements personnels tels que donner congé à son bailleur, réserver définitivement un déménageur, commander des travaux, commander et faire livrer du mobilier, réinvestir le prix de vente et dont l'exécution serait basée sur la signature de l'acte de vente à cette date précise.

PROPRIÉTÉ JOUISSANCE

Le **BENEFICIAIRE** sera propriétaire du **BIEN** objet de la promesse le jour de la constatation de la vente en la forme authentique et il en aura la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, le **BIEN** devant être impérativement, à cette même date, libre de toute location ou occupation.

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** n'a pas, avant ce jour, fait l'objet d'un congé pouvant donner lieu à l'exercice d'un droit de préemption.

PRIX -CONDITIONS FINANCIERES

PRIX

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix de **QUATRE CENT QUATRE-VINGT-CINQ MILLE TROIS CENT SOIXANTE EUROS (485 360,00 EUR)**, qui sera payable comptant le jour de la constatation authentique de la réalisation de la promesse.

Ce prix est ventilé comme suit :

*4126m² à 100€ du m² soit 412.600€

*et 1819m² à 40€ du m² soit 72.760€.

FRAIS

Les frais, droits et émoluments de la vente seront à la charge du **BENEFICIAIRE**.

NÉGOCIATION

Les parties déclarent que les présentes conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

Si cette affirmation se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge de l'auteur de la déclaration inexacte.

COUT DE L'OPERATION ET FINANCEMENT PREVISIONNEL

A titre indicatif, le coût et le financement de l'opération sont les suivants :

Prix	485 360,00 EUR
Frais de la vente	6 000,00 EUR
Frais de mise en place des garanties	mémoire
Frais de négociation	néant
Ensemble	491 360,00 EUR

FINANCEMENT

Fonds empruntés

Fonds personnels

Ensemble ZÉRO EURO

491 360,00 EUR

00,00 EUR



Le **BENEFICIAIRE** reconnaît avoir été informé que les frais d'acte ci-exposés, le sont à titre indicatif et ne présentent pas un caractère contractuel.

Les frais définitifs ne pourront être arrêtés qu'après établissement de l'acte puis enregistrement et publication auprès du service de publicité foncière compétent et pourront s'avérer supérieurs ou inférieurs au montant ci-dessus indiqué en fonction du tarif applicable, étant ici précisé que depuis la loi de finances pour l'année 2025 les départements disposent de la faculté de relever le taux de la taxe départementale pour les actes passés entre le 1^{er} avril 2025 et le 31 mars 2028.

En ce qui concerne le ou les éventuels prêts à obtenir, une provision sur frais supplémentaire devra être prévue, si l'établissement financier sollicite une garantie hypothécaire, en sus des frais prévus et de tout autres frais prélevés par ledit établissement, notamment des frais de dossier.

INDEMNITÉ D'IMMOBILISATION

Les **PARTIES** conviennent du versement, à titre d'indemnité d'immobilisation, de la somme forfaitaire de **VINGT-QUATRE MILLE DEUX CENT SOIXANTE-HUIT EUROS (24 268,00 EUR)**.

Le **BENEFICIAIRE** déposera le montant indiqué ci-dessus **au plus tard dans les QUINZE jours de la signature des présentes**, au moyen d'un virement bancaire en la comptabilité du notaire rédacteur des présentes, sur un compte dont les références lui ont été transmises.

En cas de non-versement de cette somme à la date convenue, les présentes seront résolues de plein droit en application des articles 1225 et 1229 du Code civil sans autre formalité que la mise en demeure préalable effectuée par le **PROMETTANT** en application du second alinéa dudit article 1225.

A réception, cette somme sera affectée en nantissement par le **PROMETTANT** au profit du **BENEFICIAIRE**, qui accepte, à la sûreté de sa restitution éventuelle à ce dernier.

A cet effet, avec l'accord des **PARTIES**, elle sera versée entre les mains de Me Marine PASQUALINI, qui en est constitué séquestre.

L'encaissement de cette somme vaudra acceptation de la mission qui lui est ci-après confiée.

Le sort de la somme versée sera le suivant, selon les hypothèses ci-après envisagées :

- Elle s'imputera purement et simplement et à due concurrence sur le prix en cas de réalisation de la vente promise ;
- Elle sera restituée purement et simplement au **BENEFICIAIRE** en cas d'exercice de sa faculté de rétractation ci-après visée et dans tous les cas où la non réalisation de la vente résulterait de la défaillance de l'une quelconque des conditions suspensives énoncées aux présentes ;
- Elle sera versée au **PROMETTANT** et lui restera acquise, à titre d'indemnité forfaitaire et non réductible, faute par le **BENEFICIAIRE** d'avoir réalisé l'acquisition ou levé l'option dans les délais et conditions des présentes, toutes les conditions suspensives ayant été réalisées.

Le séquestre conservera cette somme pour la remettre soit au **PROMETTANT** soit au **BENEFICIAIRE** selon les hypothèses ci-dessus définies.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article 1960 du Code civil, le séquestre ne pourra opérer le versement prévu qu'avec l'accord des **PARTIES** ou en vertu d'une décision judiciaire devenue exécutoire. Jusqu'à cette date, la somme restera indisponible entre les mains du seul séquestre.

En cas de difficulté entre les parties, il appartiendra à la plus diligente d'entre elles de se pourvoir en justice afin qu'il soit statué sur le sort de la somme détenue par le séquestre.

Le séquestre est dès à présent autorisé par les cocontractants à consigner l'indemnité d'immobilisation à la Caisse des Dépôts et Consignations en cas de difficultés.

Le séquestre sera déchargé de plein droit de sa mission par la remise des fonds dans les conditions susvisées.

RÉSERVES ET CONDITIONS SUSPENSIVES

Les effets des présentes sont soumis à la levée des réserves et à l'accomplissement des conditions suspensives suivantes.

RÉSERVES

Réserve du droit de préemption

La promesse sera notifiée à tous les titulaires d'un droit de préemption institué en vertu de l'article L211-1 du Code de l'urbanisme ou de tout autre Code.

L'exercice de ce droit par son titulaire obligera le **PROMETTANT** aux mêmes charges et conditions convenues aux présentes.

Par cet exercice les présentes ne produiront pas leurs effets entre les parties et ce même en cas d'annulation de la préemption ou de renonciation ultérieure à l'exercice de ce droit de la part de son bénéficiaire.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Les présentes sont soumises à l'accomplissement de conditions suspensives indiquées ci-après.

Conformément aux dispositions de l'article 1304-6 du Code civil, à partir de cet accomplissement les obligations contractées produisent leurs effets.

La non-réalisation d'une seule de ces conditions, pouvant être invoquée par les deux parties, entraîne la caducité des présentes, qui sont alors réputées n'avoir jamais existé.

Toute condition suspensive est réputée accomplie, lorsque sa réalisation est empêchée par la partie qui y avait intérêt.

Conformément aux dispositions de l'article 1304-4 du Code civil, la partie en faveur de laquelle est stipulée exclusivement une condition suspensive est libre d'y renoncer tant que celle-ci n'est pas accomplie ou n'a pas défailli.

Dans ce cas, cette renonciation doit intervenir par courrier recommandé, adressé au notaire qui la représente dans le délai prévu pour sa réalisation.

En toutes hypothèses, jusqu'à la réitération authentique des présentes, le **PROMETTANT** conserve l'administration, les revenus et la gestion des risques portant sur le **BIEN**.

Conditions suspensives de droit commun

Les présentes sont soumises à l'accomplissement des conditions suspensives de droit commun stipulées en la faveur du **BENEFICIAIRE**, qui sera seul à pouvoir s'en prévaloir.

Les titres de propriété antérieurs, les pièces d'urbanisme ou autres, ne doivent pas révéler de servitudes, de charges, ni de vices non indiqués aux présentes pouvant grever l'immeuble et en diminuer sensiblement la valeur ou le rendre impropre à la destination que le **BENEFICIAIRE** entend donner. Le **PROMETTANT** devra justifier d'une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif d'au moins trente ans.

L'état hypothécaire ne doit pas révéler de saisies ou d'inscriptions dont le solde des créances inscrites augmenté du coût des radiations à effectuer serait supérieur au prix disponible.

Conditions suspensives particulières

Obtention d'un permis de construire purgé de tous recours et retrait

Règles générales

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par le **BENEFICIAIRE** d'un permis de construire purgé de tous recours et retrait **dans le délai de TREIZE MOIS à compter de la signature des présentes** pour la réalisation sur le **BIEN** de l'opération suivante :

Construction d'une concession automobile de 800m² de surface plancher maximale.

Il est précisé que le **BENEFICIAIRE** devra, pour se prévaloir de la présente condition suspensive, justifier auprès du **PROMETTANT** du dépôt d'un dossier complet de demande de permis de construire correspondant exactement à l'opération envisagée et ce dans le délai **de CINQ MOIS à compter des présentes** à compter de ce jour, au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente.

Toute modification de l'opération envisagée devra recueillir l'accord du **PROMETTANT**.

Il est indiqué en tant que de besoin au **BENEFICIAIRE** qu'il n'est pas possible d'obtenir un permis de construire n'ayant pour assiette qu'une partie de l'unité foncière, cela aboutirait à une parcellisation sans qu'aucun contrôle ne soit possible.

Au cas où le **BENEFICIAIRE** ne respecterait pas son engagement, et ce, huit jours après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, il sera réputé avoir renoncé à cette condition.

La présente condition vaut autorisation immédiate pour le **BENEFICIAIRE** de déposer à ses frais la demande de permis de construire conformément aux dispositions d'urbanisme applicables.

Mise en œuvre :

Dans la mesure d'un dépôt de la demande dans le délai sus-indiqué, il convient d'envisager les hypothèses suivantes, savoir :

- En cas d'absence de réponse de l'autorité administrative dans le délai d'instruction et en application de l'article L 424-2 du Code de l'urbanisme, le permis sera considéré comme accordé et la condition réalisée, dans la mesure où l'opération envisagée entre dans le champ d'application des autorisations pouvant être acquises tacitement (articles R 424-2 et R 424-3 du Code de l'urbanisme). L'obtention d'un permis tacite obligera le **BENEFICIAIRE** à faire procéder à son affichage tel qu'indiqué ci-dessous.
- Si le permis est accordé, expressément ou tacitement, le **BENEFICIAIRE** s'engage à faire procéder à son affichage sur le chantier sans délai, et à justifier du tout auprès du **PROMETTANT**, étant précisé que seul l'affichage sur le terrain fait courir à l'égard des tiers le délai de recours contentieux et ce à compter du premier jour d'une période continue de deux mois de cet affichage. Le **BENEFICIAIRE** devra, en conséquence, faire constater à ses frais, par exploit d'huissier cet affichage à deux reprises : dans les cinq jours suivant la mise en place de l'affichage et dans les cinq jours suivant l'expiration du délai de recours des tiers.

Le délai de réalisation de la présente condition suspensive sera prorogé jusqu'à la purge du délai de recours contentieux, gracieux, hiérarchique ou du retrait administratif ainsi que celui du déferé préfectoral.

- Si ce permis fait l'objet d'un recours contentieux dans les deux mois de son affichage, d'un recours gracieux ou hiérarchique dans le mois de son affichage et/ou d'un retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance, la condition suspensive sera réputée comme n'étant pas réalisée et les présentes comme caduques sauf si le **BENEFICIAIRE** décidait de renoncer au bénéfice de ladite condition, faisant alors son affaire personnelle desdits recours. Etant ici précisé que le délai de recours contentieux n'est pas prorogé par l'exercice d'un recours gracieux ou hiérarchique, conformément aux dispositions de l'article L 600-12-2 du Code de l'urbanisme.
- Si ce permis n'a pas fait l'objet ni d'un recours ni d'un retrait dans les délais sus-indiqués, la condition suspensive sera réputée comme étant réalisée.
- Le déferé préfectoral est recevable s'il est introduit dans un délai de deux mois courant à compter de la date d'obtention du permis de construire tacite ou de la date à laquelle la commune a transmis à la préfecture l'entier dossier de demande de permis de construire, si celle-ci est postérieure.

Si une démolition préalable est nécessaire à la réalisation de l'opération de construction, la demande du permis pourra porter à la fois sur la démolition et la construction. Le permis de construire autorisera dans ce cas la démolition.

Affichage du permis de construire

L'affichage sur le terrain du permis de construire est assuré par les soins du bénéficiaire du permis sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres.



Le panneau indique le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire, le nom de l'architecte auteur du projet architectural, la date de délivrance, le numéro du permis, la nature du projet et la superficie du terrain ainsi que l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.

Il indique également, en fonction de la nature du projet :

- Si le projet prévoit des constructions, la surface de plancher autorisée ainsi que la hauteur de la ou des constructions, exprimée en mètres par rapport au sol naturel.
- Si le projet porte sur un lotissement, le nombre maximum de lots prévus.
- Si le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, le nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs.
- Si le projet prévoit des démolitions, la surface du ou des bâtiments à démolir.

Le panneau d'affichage doit être installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient demeurent lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public pendant toute la durée du chantier.

Mandat par le promettant

En application des dispositions de l'article R 423-1 du Code de l'urbanisme, le **PROMETTANT** donne mandat au **BENEFICIAIRE** de faire dès maintenant les démarches pour l'obtention du permis de construire. Il s'engage à justifier de ce mandat à tout moment de la procédure.

Obtention de l'attestation de non-recours

Une attestation de non-recours en application de l'article R 600-7 du Code de l'urbanisme devra être obtenue pour la vente.

En l'absence de cette attestation, les présentes seront considérées comme caduques, et ce sauf si le bénéficiaire de cette condition suspensive renonce à s'en prévaloir.

Retrait du permis si non réalisation

Au cas où le permis de construire serait obtenu et que les présentes ne puissent se réaliser par le non-accomplissement de l'une des autres conditions suspensives le **BENEFICIAIRE** devra faire procéder au retrait de ce permis.

Obtention de prêts

Qu'il soit obtenu par le **BENEFICIAIRE** un ou plusieurs prêts.

Pour l'application de cette condition suspensive, il est convenu au titre des caractéristiques financières des prêts devant être obtenus :

- Que leur montant total soit d'un maximum de DEUX MILLIONS D'EUROS (2 000 000,00 EUR).
- Que les taux fixes d'intérêts, hors assurance, soient d'un maximum de 3,75%
- Pour une durée maximum de 15 ans



- Que ce ou ces prêts soient garantis par une sûreté réelle portant sur le **BIEN** ou le cautionnement d'un établissement financier, à l'exclusion de toute garantie personnelle devant émaner de personnes physiques, ainsi que par une assurance décès invalidité.

Il s'oblige à déposer le ou les dossiers de demande de prêts dans le délai de quinze jours calendaires à compter de la signature des présentes, et à en justifier à première demande du **PROMETTANT** par tout moyen de preuve écrite.

La condition suspensive sera réalisée en cas d'obtention d'un ou plusieurs accords définitif de prêts **au plus tard dans le délai de DOUZE MOIS à compter de la signature des présentes.** Cette obtention devra être portée à la connaissance du **PROMETTANT** par le **BENEFICIAIRE** au plus tard le dans les cinq (5) jours suivant l'expiration du délai ci-dessus.

A défaut de réception de cette lettre dans le délai fixé, le **PROMETTANT** aura la faculté de mettre le **BENEFICIAIRE** en demeure de lui justifier sous huitaine de la réalisation ou la défaillance de la condition.

Cette demande devra être faite par lettre recommandée avec avis de réception au domicile ci-après élu.

Passé ce délai de huit jours sans que le **BENEFICIAIRE** ait apporté les justificatifs, la condition sera censée défaillie et les présentes seront donc caduques de plein droit, sans autre formalité, et ainsi le **PROMETTANT** retrouvera son entière liberté mais le **BENEFICIAIRE** ne pourra recouvrer l'indemnité d'immobilisation qu'il aura, le cas échéant, versée qu'après justification qu'il a accompli les démarches nécessaires pour l'obtention du prêt, et que la condition n'est pas défaillie de son fait ; à défaut, l'indemnité d'immobilisation restera acquis au **PROMETTANT**.

Le **BENEFICIAIRE** déclare à ce sujet qu'à sa connaissance :

Il n'existe pas d'empêchement à l'octroi de ces prêts qui seront sollicités.

Il n'existe pas d'obstacle à la mise en place de l'assurance décès-invalidité.

Il déclare avoir connaissance des dispositions de l'alinéa premier de l'article 1304-3 du Code civil lequel dispose que :

"La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement."

Pour pouvoir bénéficier de la protection de la présente condition suspensive, le **BENEFICIAIRE** devra :

- justifier du dépôt de sa ou ses demandes de prêts auprès et du respect de ses obligations aux termes de la présente condition suspensive,
- et se prévaloir, au plus tard à la date ci-dessus, par télécopie ou courrier électronique confirmés par courrier recommandé avec avis de réception adressé au **PROMETTANT** à son domicile élu, du refus de ce ou ces prêts.

Il est rappelé qu'à défaut par le **BENEFICIAIRE** de se prévaloir de la non-réalisation de la présente condition suspensive, il sera réputé y avoir renoncé.

A l'intérieur du délai fixé pour l'obtention de son ou ses accords définitifs de prêts, le **BENEFICIAIRE** pourra renoncer au bénéfice de cette condition suspensive, soit en acceptant des prêts à des conditions moins

favorables que celles ci-dessus exprimées, et en notifiant ces acceptations au **PROMETTANT**, soit en exprimant une intention contraire à celle ci-dessus exprimée, c'est-à-dire de ne plus faire appel à un emprunt. Cette volonté nouvelle fera, dans cette hypothèse, l'objet d'un écrit notifié au **PROMETTANT**.

Concernant les démarches liées à l'obtention du financement, le rédacteur des présentes attire l'attention du **BENEFICIAIRE** sur le risque d'escroquerie au crédit, lorsque :

- Le prêt est proposé à des conditions très, voire trop, avantageuses : sommes prêtées élevées, taux d'intérêt très faible, durées de remboursement particulièrement longues.
- Les conditions d'octroi sont très souples : aucune condition de revenus ni aucune garantie ne sont généralement exigées, le délai de disponibilité des fonds est très court.
- De l'argent est rapidement demandé, très souvent via un service de transfert d'argent international, pour couvrir de supposés frais (frais de dossier, d'assurance, d'authentification, de légalisation, frais administratifs, de transfert, de décaissement, etc.).
- L'établissement bancaire utilise des adresses de messagerie ou des sites aux noms rassurants, avec des noms commerciaux d'emprunt (les noms d'entreprises réelles ou proches de celles-ci peuvent être utilisés).

Il rappelle notamment :

- Qu'une entreprise qui accorde un crédit doit obligatoirement disposer d'un agrément. Avant de répondre à toute proposition commerciale et en cas de doute, il est conseillé de consulter le registre des agents financiers agréés (entreprises françaises et étrangères, autorisées à exercer des activités financières en France). La proposition peut aussi émaner d'un intermédiaire en opérations de banque et en services de paiement. Pour vérifier si l'intermédiaire est bien autorisé à exercer son activité en France, il convient de se référer au site internet de l'ORIAS, organisme chargé de tenir le registre des intermédiaires. Si l'entreprise ou la personne qui propose un crédit ne figure pas sur l'un de ces deux registres, il est conseillé de ne pas répondre à la proposition commerciale.
- Qu'en cas de doute, il convient de ne pas communiquer ses coordonnées et données personnelles, de ne fournir aucun document personnel (pièce d'identité, bulletin de salaire, justificatif de domicile, relevé d'identité bancaire (RIB), etc.), et de ne jamais verser aucune somme d'argent pour l'obtention d'un prêt ou le déblocage des fonds.
- Qu'il est interdit à toute personne physique ou morale qui apporte son concours, à quelque titre que ce soit, à l'obtention d'un prêt d'argent, de percevoir une somme d'argent avant le versement effectif des fonds prêtés.

Concernant l'assurance emprunteur, la rédaction des présentes attire l'attention du **BENEFICIAIRE** sur le fait qu'elle peut être souscrite auprès de l'établissement prêteur dans le cadre d'un contrat dit "de groupe", ou auprès d'un organisme d'assurance externe qu'il aura choisi en vertu de la loi numéro 2022-270 du 28 Février 2022. Cette loi prévoit en outre diverses dispositions pouvant dispenser du questionnaire médical et abaisse le délai de mise en



œuvre du "droit à l'oubli" relatif à diverses pathologies référencées, tout en étendant son bénéfice.

CONDITIONS ET DÉCLARATIONS GÉNÉRALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'ÉVICTION

Le **PROMETTANT** garantira le **BENEFICIAIRE** contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le **PROMETTANT** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- que la consistance du **BIEN** n'a pas été modifiée de son fait par une annexion,
- qu'il n'a pas effectué de travaux de remblaiement, et qu'à sa connaissance il n'en a jamais été effectué,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que le **BENEFICIAIRE** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger le **BENEFICIAIRE** dans tous ses droits et actions relatifs au **BIEN**.

GARANTIE HYPOTHÉCAIRE

Le **PROMETTANT** s'obligera, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions.

SERVITUDES

Le **BENEFICIAIRE** profitera ou supportera les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

Le **PROMETTANT** déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale qui ne seraient pas relatés aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou droits de jouissance spéciale que celles ou ceux résultant, le cas échéant, de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme,
- ne pas avoir connaissance de faits ou actes tels qu'ils seraient de nature à remettre en cause l'exercice de servitude relatée aux présentes.

ETAT DU BIEN

Le **BENEFICIAIRE** prendra le **BIEN** dans l'état où il se trouve à ce jour, tel qu'il l'a vu et visité, le **PROMETTANT** s'interdisant formellement d'y apporter des modifications matérielles ou juridiques.

Il déclare que la désignation du **BIEN** figurant aux présentes correspond à ce qu'il a pu constater lors de ses visites.



Il n'aura aucun recours contre le **PROMETTANT** pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- des vices apparents,
- des vices cachés.

S'agissant des vices cachés, il est précisé que cette exonération de garantie ne s'applique pas :

- si le **PROMETTANT** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, sauf si le **BENEFICIAIRE** a également cette qualité,
- ou s'il est prouvé par le **BENEFICIAIRE**, dans le délai légal, que les vices cachés étaient en réalité connus du **PROMETTANT**.

Toutefois, le **PROMETTANT** est avisé que, s'agissant des travaux qu'il a pu exécuter par lui-même, la jurisprudence tend à écarter toute efficacité de la clause d'exonération de garantie des vices cachés.

Le **PROMETTANT** supportera le coût de l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens ou ceux de producteurs ou de détenteurs maintenant inconnus ou disparus, pouvant se trouver sur le **BIEN**.

Le propriétaire simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de cette 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 un tiers par complaisance ou négligence.

Le Code de l'environnement, en son article L 541-1-1, définit le déchet comme étant toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention de se défaire.

A cet égard, il est précisé que le **PROMETTANT** s'engage à procéder à la démolition des équipements existants sur le terrain, objet des présentes, dès avant la réitération des présentes, celui-ci ne procédera toutefois pas à l'enlèvement des gravats et matériaux.

Le **BENEFICIAIRE** fera donc son affaire personnelle de l'évacuation des gravats provenant de ladite démolition.

CONTENANCE DU TERRAIN

Le **PROMETTANT** ne confère aucune garantie de contenance du terrain.

IMPÔTS ET TAXES

Le **PROMETTANT** déclare être à jour des mises en recouvrement de la taxe foncière.

Le **BENEFICIAIRE** sera redevable à compter du jour de la signature de l'acte authentique des impôts et contributions.

Impôts locaux

Le **PROMETTANT** déclare être à jour des mises en recouvrement de la taxe foncière.

Le **BENEFICIAIRE** sera redevable à compter du jour de la signature de l'acte authentique des impôts et contributions.

Avantage fiscal lié à un engagement de location

Le **PROMETTANT** déclare ne pas souscrire actuellement à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements en échange de l'obligation de louer à certaines conditions.

CONTRAT D'AFFICHAGE

Le **PROMETTANT** déclare qu'il n'a pas été conclu de contrat d'affichage.

CHARGES ET CONDITIONS RÉSULTANT DE L'APPLICATION DE RÉGLEMENTATIONS PARTICULIERES

DISPOSITIONS SUR LES DIVISIONS D'IMMEUBLES

Conformément aux dispositions de l'article L 442-3 du Code de l'urbanisme, la division du sol a fait l'objet d'une déclaration préalable auprès de la Mairie de SCIONZIER le 20 janvier 2026, un certificat de non-opposition a été délivré par cette Mairie **le 13 février 2026**.

Les copies de la déclaration préalable et du certificat de non-opposition sont annexées.

Le titulaire de l'autorisation déclare ne pas avoir reçu de contestation (retrait ou recours).

L'article L 442-3 dispose que :

"Les lotissements qui ne sont pas soumis à la délivrance d'un permis d'aménager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. "

Pour qu'il y ait lieu à ce qu'une déclaration préalable soit possible, il est nécessaire que :

- le terrain soit en dehors d'un site classé ou dans les périmètres d'un site patrimonial remarquable, des abords des monuments historiques (c'est-à-dire hors des périmètres de protection des monuments historiques) ;
- que l'opération se fasse sans création ou aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots et propres au lotissement.

Etant ici précisé que, bien que l'article L 442-3 dispose que *"lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de non-opposition à la déclaration préalable, et ce pendant cinq ans à compter de cette même date"*. La jurisprudence du Conseil d'Etat retient que la déclaration préalable ne peut produire d'effet tant qu'elle n'a pas été mise en œuvre au travers d'un acte portant transfert de propriété ou de jouissance.

Le nouveau propriétaire déclare avoir parfaitement été informé que la déclaration préalable n'est pas une garantie d'obtention du permis de construire.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

INFORMATION RELATIVE À LA CONSTRUCTION - AUX AMÉNAGEMENTS ET AUX TRANSFORMATIONS

Dispositions générales

Le notaire soussigné informe le **BENEFICIAIRE** dans la mesure où il projette d'effectuer, des constructions, des aménagements et des transformations et ce quelle qu'en soit la destination :

- De ce qu'un certificat d'urbanisme constitue une information sur la constructibilité du terrain et non une autorisation de construire, et que préalablement avant toute construction un permis de construire régulier doit avoir été délivré au propriétaire ou transféré à son profit et ne pas être périmé.
- De l'obligation d'affichage du permis de construire (et du permis de démolir s'il y a lieu) sur les lieux des travaux et de la nécessité de faire constater dès le premier jour l'exécution de celle-ci. L'affichage doit être effectué de manière visible de la voie ou des espaces ouverts au public, et ce sur un panneau rectangulaire dont les dimensions doivent être supérieures à quatre-vingts centimètres. Ce panneau doit comporter l'identité du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, la nature du projet, la superficie du terrain, la superficie du plancher hors-œuvre nette autorisée, la hauteur des bâtiments projetés, l'adresse de la Mairie où le dossier peut être consulté ainsi que la mention relative aux délais de recours ainsi qu'à l'obligation de notifier tout recours au bénéficiaire et à l'autorité ayant délivré le permis.
- Des dispositions des articles 1383 à 1387 du Code général des impôts, relatives au bénéfice de l'exonération temporaire de la taxe foncière sur les propriétés bâties et l'obligation corrélative de dépôt d'une déclaration auprès du centre des finances publiques du lieu de la situation de l'immeuble, de leur achèvement dans le délai de quatre-vingt-dix jours à compter de cet achèvement.
- De ce que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance-construction devra garantir les propriétaires successifs.
- Que le permis de construire (et le permis de démolir s'il y a lieu) ne devient définitif que s'il n'a fait l'objet :
 - d'aucun recours devant la juridiction administrative et ce dans le délai de deux mois qui court à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain,
 - d'aucun retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance.
- Que les travaux doivent être entrepris dans un délai de trois ans à compter de la notification et, passé ce délai, ces travaux ne doivent pas être interrompus plus d'un an. Ce délai est prorogeable deux fois pour une durée d'un an sous certaines conditions.
- Qu'aucune action en vue de l'annulation d'un permis de construire n'est recevable à l'expiration d'un délai de six mois à compter de l'achèvement de la construction.

Le **BENEFICIAIRE** déclare que le notaire soussigné l'a parfaitement informé qu'il devra effectuer, lors de l'achèvement de la construction, la déclaration d'achèvement des travaux dite "déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT)", document obligatoire permettant de

signaler à l'administration l'achèvement des travaux et la conformité de la construction avec le permis de construire et la déclaration préalable.

Le **BENEFICIAIRE** est également informé que, selon l'état du terrain, il devra obtenir préalablement au permis de construire, un permis de démolir et une autorisation de défrichement.

Etude géotechnique

Pour information, les articles suivants du Code de la construction et de l'habitation sont littéralement rapportés :

- Article L 132-5

"En cas de vente d'un terrain non bâti constructible, une étude géotechnique préalable est fournie par le vendeur.

Cette étude est annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, l'étude est annexée au cahier des charges. Elle reste annexée au titre de propriété du terrain et suit les mutations successives de celui-ci.

Les ventes de terrains non bâtis destinés à la construction dans des secteurs où les dispositions d'urbanisme applicables ne permettent pas la réalisation de maisons individuelles n'entrent pas dans le champ d'application du présent article."

- Article L 132-6

"Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le maître d'ouvrage transmet l'étude mentionnée à l'article L. 132-5 aux personnes réputées constructeurs de l'ouvrage, au sens de l'article 1792-1 du code civil.

Lorsque cette étude n'est pas annexée au titre de propriété du terrain, il appartient au maître d'ouvrage de fournir lui-même une étude géotechnique préalable équivalente ou une étude géotechnique prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment.

Les contrats prévus au premier alinéa précisent que les constructeurs ont reçu un exemplaire de l'étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage et, le cas échéant, que les travaux qu'ils s'engagent à réaliser ou pour lesquels ils s'engagent à assurer la maîtrise d'œuvre intègrent les mesures rendues nécessaires par le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols."

- Article L 132-7

"Lorsqu'un contrat a pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs bâtiments d'habitation collectifs ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le constructeur de l'ouvrage est tenu :

1° Soit de suivre les recommandations de l'étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage, ou réalisée avec l'accord de celui-ci par le constructeur, qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment ;

2° Soit de respecter des techniques particulières de construction fixées par voie réglementaire.

Si l'étude géotechnique indique l'absence de risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur n'est pas tenu par cette obligation."

Le décret n° 2019-1223 du 25 novembre 2019 définit les techniques particulières de construction applicables, dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, aux constructeurs ayant conclu un contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements.

Ces constructeurs sont en effet tenus soit de suivre les recommandations de l'étude géotechnique de conception qui, contrairement à l'étude géotechnique préalable, n'est pas obligatoire, soit d'appliquer les techniques de construction prévues par le présent décret.

Raccordement aux réseaux

Les frais de raccordement aux réseaux de distribution, notamment d'eau s'il existe, et d'électricité de la construction à édifier par le **BENEFICIAIRE**, dans la mesure où le raccordement n'existerait pas à ce jour, seront intégralement supportés par ce dernier, et à défaut de réseau d'assainissement collectif ce seront les frais de création d'un dispositif d'assainissement individuel qui seront à supporter par lui, et également le ou les taxes afférentes.

Assurance-construction

Le **BENEFICIAIRE** reconnaît avoir été averti par le notaire soussigné de l'obligation qui est faite par les dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances, de souscrire dès avant toute ouverture du chantier de construction et/ou travaux de gros-œuvre ou de second-œuvre, une assurance garantissant le paiement des travaux de réparation des dommages relevant de la garantie décennale, ainsi qu'une assurance couvrant sa responsabilité au cas où il interviendrait dans la construction en tant que concepteur, entrepreneur ou maître d'œuvre, et que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance devra garantir les propriétaires successifs.

Il devra donc effectuer toutes les démarches nécessaires pour bénéficier de ce type d'assurance et se faire remettre par l'assureur le modèle d'attestation d'assurance comprenant les mentions minimales prévues par l'article L 243-2 du Code des assurances.

Dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage

Le notaire soussigné a informé le **BENEFICIAIRE** qu'un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage tel que visé par l'article L 4532-97 du Code du travail devra lui être remis par le coordonnateur des travaux lors de la réception de ceux-ci, et que ce dossier devra être transmis, lors de la prochaine

mutation au nouveau propriétaire et un exemplaire devra être annexé à l'acte constatant cette mutation.

Toutefois, le notaire précise que ce dossier n'est pas obligatoire lorsque la construction est affectée à l'usage personnel du propriétaire, de son conjoint ou de ses ascendants ou descendants.

Conservation des factures des travaux

Le notaire rappelle au **BENEFICIAIRE** la nécessité de conserver les factures des travaux et achats de matériaux, ainsi que tous autres documents s'y rapportant, notamment pour le cas de revente et éventuellement pour la mise en œuvre de l'assurance dommages-ouvrage dans le cadre de la garantie décennale.

OBLIGATION D'ASSURANCE DE RESPONSABILITÉ ET DE DOMMAGES

Le **BENEFICIAIRE** reconnaît avoir été informé des dispositions des articles L 241-1, L 241-2, L 242-1, L 242-2, L 243-2 et L 243-3 du Code des assurances, desquelles il résulte notamment :

- en vertu de l'article L 241-1 que toute personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du Code civil doit être couverte par une assurance ;
- en vertu de l'article L 241-2 que celui qui fait réaliser pour le compte d'autrui des travaux de construction doit être couvert par une assurance de responsabilité garantissant les dommages visés aux articles 1792 et 1792-2 du Code civil et résultant de son fait ;
- qu'il en est de même lorsque les travaux de construction sont réalisés en vue de la vente ;
- en vertu de l'article L 242-1 que toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de construction doit souscrire, avant l'ouverture du chantier, pour son compte ou celui des propriétaires successifs, une assurance garantissant, en dehors de toute recherche de responsabilités, le paiement des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1 du Code civil, les fabricants et importateurs ou le contrôleur technique sur le fondement de l'article 1792 du Code civil ;
- en vertu de l'article L 243-2 que lorsqu'un acte intervenant avant l'expiration du délai de dix ans prévu à l'article 1792-4-1 du Code civil a pour effet de transférer la propriété ou la jouissance du bien, quelle que soit la nature du contrat destiné à conférer ces droits, à l'exception toutefois des baux à loyer, mention doit être faite dans le corps de l'acte de l'existence ou de l'absence d'assurance ;
- en vertu de l'article L 243-3, que les infractions aux dispositions des articles L 241-1 à L 242-1 ci-dessus rapportées sont sanctionnées d'une amende et d'un emprisonnement ou de l'une ou l'autre de ces deux peines, sauf s'il s'agit d'une personne physique construisant un logement pour l'occuper elle-même ou le faire occuper par son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint.



PROXIMITE DE SECTEURS D'ACTIVITES

L'immeuble se trouve à proximité de secteurs où sont exercées des activités soit agricoles, industrielles, artisanales, commerciales ou aéronautiques, en conséquence il est rappelé les dispositions de 1253 du Code civil :

"Le propriétaire, le locataire, l'occupant sans titre, le bénéficiaire d'un titre ayant pour objet principal de l'autoriser à occuper ou à exploiter un fonds, le maître d'ouvrage ou celui qui en exerce les pouvoirs qui est à l'origine d'un trouble excédant les inconvénients normaux de voisinage est responsable de plein droit du dommage qui en résulte.

Sous réserve de l'article L. 311-1-1 du code rural et de la pêche maritime, cette responsabilité n'est pas engagée lorsque le trouble anormal provient d'activités, quelle qu'en soit la nature, existant antérieurement à l'acte transférant la propriété ou octroyant la jouissance du bien ou, à défaut d'acte, à la date d'entrée en possession du bien par la personne lésée. Ces activités doivent être conformes aux lois et aux règlements et s'être poursuivies dans les mêmes conditions ou dans des conditions nouvelles qui ne sont pas à l'origine d'une aggravation du trouble anormal."

DROIT DE VISITE ET DE COMMUNICATION DES AUTORITES

L'article L 461-1 du Code de l'urbanisme dispose :

"Le préfet et l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3 ou leurs délégués, ainsi que les fonctionnaires et les agents mentionnés à l'article L. 480-1 peuvent visiter les lieux accueillant ou susceptibles d'accueillir des constructions, aménagements, installations et travaux soumis aux dispositions du présent code afin de vérifier que ces dispositions sont respectées et se faire communiquer tous documents se rapportant à la réalisation de ces opérations.

Le droit de visite et de communication prévu au premier alinéa du présent article s'exerce jusqu'à six ans après l'achèvement des travaux."

L'article L 461-4 du même Code précise que, lorsque, à l'issue de cette visite, il est établi qu'une construction, un aménagement, une installation ou des travaux ont été réalisés sans permis ou sans décision de non-opposition à déclaration préalable, ou en méconnaissance d'un permis ou d'une décision de non-opposition à déclaration préalable, le maître d'ouvrage peut être mis en demeure, dans un délai qui ne peut excéder six mois, de déposer, selon le cas, une demande de permis ou une déclaration préalable.

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Termites

Dans la mesure où le **BIEN** viendrait à se trouver lors de la constatation authentique de la réalisation des présentes dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant une zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être, le **PROMETTANT** devra rapporter à ses frais au **BENEFICIAIRE** une attestation sur l'état parasitaire de moins de six mois de date.



Il est convenu que si cet état révèle la présence de termites, le **BENEFICIAIRE** pourra renoncer au bénéfice des présentes.

Le **PROMETTANT** déclare qu'il n'a pas lui-même constaté la présence dans l'immeuble de termites.

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 trouve **en zone 3**, ainsi révélé par l'état des risques ci-après.



Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aérodromes

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.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

Le BIEN dont il s'agit, compte tenu de son usage actuel et de sa situation, n'est concerné ni par l'exigence d'un raccordement à un assainissement collectif ni par l'exigence d'avoir un assainissement individuel, ainsi déclaré par le PROMETTANT.

Etat des risques

Un état des risques en date du 15 janvier 2026 est annexé.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le PROMETTANT 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.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNÉES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de service (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 (Géorisques).
- La base de données des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'Environnement, de l'énergie et de la mer.

Une copie de ces consultations est annexée.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Les parties sont informées des dispositions suivantes du Code de l'environnement :

- Celles de l'article L 514-20 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur les lieux :

"Lorsqu'une installation soumise à autorisation, ou à enregistrement, a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente 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 à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente."

- Celles de l'article L 125-7 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

"Sans préjudice de l'article L 514-20 et de l'article L 125-5, lorsqu'un terrain situé en zone d'information sur les sols mentionné à l'article L 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, 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 à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de demander 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'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente."

En outre, pour ce qui concerne le traitement des terres qui seront excavées, elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans des décharges appropriées au caractère dangereux, non dangereux ou inerte des déchets.

Le **PROMETTANT** déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation ou à enregistrement sur les lieux ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- qu'à sa connaissance :
 - l'activité exercée dans l'immeuble n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;

- l'immeuble n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement ;
- il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;
- il n'a jamais été exercé sur les lieux ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;
- il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;
- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de " détenteur ", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, toute ou partie d'une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

FISCALITE

RÉGIME FISCAL DE LA VENTE

Le **PROMETTANT** n'est pas une personne assujettie au sens de l'article 256 du Code général des impôts.

Le **BENEFICIAIRE** ayant la qualité d'assujetti au sens de l'article 256 A du Code général des impôts, déclare conformément aux dispositions de l'article 1594-0 G A du Code général des impôts :

- Que le terrain acquis est destiné par lui à la construction d'un immeuble à usage commercial et artisanal.
- Qu'il s'engage à effectuer dans un délai de quatre ans à compter de ce jour, sauf prorogation valablement obtenue, les travaux nécessaires pour l'édification de cette construction. La demande de prorogation du délai, si elle est nécessaire, doit être formulée au plus tard dans le mois qui suit l'expiration du délai précédemment imparti. Elle est adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception, elle doit être motivée et préciser la consistance des travaux prévus dans l'engagement primitif sur lesquels porte la prorogation demandée ainsi que le montant des droits dont l'exonération est subordonnée à leur exécution.
- Qu'il s'oblige à en justifier auprès du service des impôts dans le mois de l'achèvement des travaux. Il pourra substituer à cet engagement de construire un engagement de revendre dans un délai de cinq ans et bénéficier des dispositions de l'article 1115 du Code général des impôts dans la mesure où elles existeront à cette époque. Cette substitution devra avoir lieu dans le solde du délai de quatre ans lui profitant.

Il est précisé pour les terrains destinés à la construction d'immeubles non affectés à l'habitation pour les trois quarts au moins de leur superficie totale, que l'exonération est applicable dans la limite des surfaces occupées par

les constructions, notamment voies d'accès, cours, aires de stationnement, terrains nécessaires à l'entrepôt des biens qui font l'objet d'une exploitation, pelouses et jardins, sous réserve que la superficie du terrain affecté à un tel usage soit en rapport avec l'importance des constructions, le surplus du prix non soumis à la taxe sur la valeur ajoutée étant imposable au tarif de droit commun de l'article 1594D du Code général des impôts.

TAXE SUR LA CESSION DE TERRAIN DEVENU CONSTRUCTIBLE

Taxe prévue par l'article 1529 du Code général des impôts

Article 1529 II du Code général des impôts

La taxe sur la première cession d'un terrain devenu constructible n'est pas due, le cédant ne relevant pas du régime d'imposition des plus-values des particuliers.

Taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts

Le terrain ayant fait l'objet d'un classement en zone constructible antérieur au 14 janvier 2010, la taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts n'est pas exigible.

PLUS-VALUES

Le **PROMETTANT** déclare sous sa responsabilité qu'il ne sera pas soumis à l'impôt sur les plus-values compte tenu de sa qualité.

FACULTÉ DE SUBSTITUTION

Il est toutefois convenu que la réalisation des présentes par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit du **BENEFICIAIRE** soit au profit de toute autre personne physique ou morale que ce dernier se réserve de désigner; mais dans ce cas, il restera solidairement obligé, avec la personne désignée, au paiement du prix et à l'exécution de toutes les charges et conditions stipulées aux présentes sans exception ni réserve. Il est toutefois précisé au **BENEFICIAIRE** que cette substitution ne pourra avoir lieu qu'à titre gratuit et ne pourra pas en toute hypothèse être soumise aux dispositions des articles L 313-40 et suivants du Code de la consommation.

Dans la mesure où les présentes entrent dans le champ d'application des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le **BENEFICIAIRE** initial tout comme le bénéficiaire de la substitution bénéficieront chacun du délai de rétractation, toutefois la volonté finale du bénéficiaire de la substitution de se rétracter laissera l'acte initial subsister dans toutes ses dispositions, par suite le **BENEFICIAIRE** initial qui n'aurait pas exercé son droit de rétractation restera engagé. Si, au contraire, les présentes n'entrent pas dans le champ d'application de ces dispositions, la substitution ne sera possible qu'au profit d'un acquéreur n'entrant pas lui-même dans le cadre de ces dispositions, et en toute hypothèse le cédant restera tenu solidairement de l'exécution du contrat.

Le **BENEFICIAIRE** devra informer le **PROMETTANT** de l'exercice de cette substitution.

En cas d'exercice de la substitution, les sommes avancées par le **BENEFICIAIRE** ne lui seront pas restituées, il devra faire son affaire personnelle de son remboursement par le substitué.

Le **BENEFICIAIRE** restera solidairement débiteur avec son substitué de toutes sommes que celui-ci pourra devoir au **PROMETTANT** en exécution des présentes.

Cette faculté de substitution pourra être exercée par lettre simple ou courriel adressé au notaire chargé de rédiger l'acte de vente.

Les parties toutefois sont informées des conséquences suivantes inhérentes à l'exercice de cette faculté :

- Le présent avant-contrat obligera le **PROMETTANT** et la personne substituée dans tous ses termes, tant civils que fiscaux. La substitution ne pourra en aucune mesure modifier l'économie des présentes, à défaut elle serait considérée comme inopérante vis-à-vis du **BENEFICIAIRE** originaire.
- Dans la mesure où la loi imposerait d'informer de l'identité du **BENEFICIAIRE** le titulaire du droit de préemption applicable en l'espèce, la substitution entraînera une nouvelle purge de ce droit de préemption et fera courir un nouveau délai attaché à cette purge.

Aux termes de l'article 52 de la loi numéro 93-122 du 29 janvier 1993, les cessions de contrats tels que celui-ci sont interdites entre professionnels de l'immobilier même pour les sociétés civiles effectuant des opérations immobilières à titre accessoire.

DISPOSITION TRANSITOIRES

SINISTRE PENDANT LA DURÉE DE VALIDITÉ DES PRÉSENTES

En cas de sinistre de nature soit à rendre le **BIEN** inutilisable soit à porter atteinte de manière significative à leur valeur, le **BENEFICIAIRE** aurait la faculté :

- soit de renoncer purement et simplement à la vente et de se voir immédiatement remboursé de toutes sommes avancées par lui le cas échéant ;
- soit de maintenir l'acquisition du **BIEN** alors sinistré totalement ou partiellement et de se voir attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par la ou les compagnies d'assurances concernées, sans limitation de ces indemnités fussent-elles supérieures au prix convenu aux présentes. Le **PROMETTANT** entend que dans cette hypothèse le **BENEFICIAIRE** soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU PROMETTANT

Au cas de dissolution volontaire dudit **PROMETTANT** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants droit, fussent-ils des personnes protégées, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

CONDITION DE SURVIE DU BÉNÉFICIAIRE

Au cas de décès du **BENEFICIAIRE** s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution judiciaire du **BENEFICIAIRE** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, celles-ci seront caduques.

Pour ce qui concerne l'indemnité d'immobilisation si elle existe, il y a lieu de distinguer :

- le principe : l'indemnité d'immobilisation ne sera pas due et celle versée devra être restituée,
- l'exception : si le décès ou la dissolution judiciaire survient après la réalisation des conditions suspensives, l'indemnité versée restera acquise au **PROMETTANT**, la partie le cas échéant non encore versée ne sera pas due par les ayants droit sauf si ce non versement résulte d'un retard de paiement.

En cas de pluralité de bénéficiaires personnes physiques, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les bénéficiaires.

PROVISION SUR LES FRAIS DE LA VENTE

A titre de provision sur frais, le **BENEFICIAIRE** verse au compte de l'office notarial dénommé en tête des présentes, la somme de **quatre cents euros (400,00 eur)**.

Il autorise d'ores et déjà l'office notarial à effectuer sur ladite somme tout prélèvement rendu nécessaire tant pour la publicité foncière si elle est requise que pour les frais de recherche, correspondance, demande de pièces, documents divers, frais fiscaux et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique, dans les conditions et délais prévus aux présentes.

Cette somme viendra en compte sur les frais lors de la réalisation de l'acte authentique.

Toutefois, en cas de non-rétération par acte authentique du présent avant-contrat par défaillance du **BENEFICIAIRE**, sauf s'il s'agit de l'exercice de son droit de rétractation s'il existe ou de la non-réalisation de la condition suspensive d'obtention d'un prêt, cette somme demeurera intégralement et forfaitairement acquise au notaire rédacteur au titre de l'application des dispositions du troisième alinéa de l'article L 444-1 du Code de commerce.

PAIEMENT SUR ÉTAT - PUBLICITÉ FONCIÈRE - INFORMATION

L'acte est soumis au droit d'enregistrement sur état de **CENT VINGT-CINQ EUROS (125,00 EUR)**.

Le **BENEFICIAIRE** dispense le notaire soussigné de faire publier l'acte au service de la publicité foncière, se contentant de requérir ultérieurement à cette publication, s'il le juge utile, à ses frais. Il déclare avoir été informé par le notaire soussigné que la publication d'une promesse de vente au service de la publicité foncière a pour effet de la rendre opposable aux tiers que s'il s'agit d'une promesse de vente synallagmatique, la publication d'une promesse unilatérale n'a que pour effet d'informer les tiers de l'existence de la promesse sans pour autant rendre l'acte opposable. En conséquence, seule la

publication d'une promesse synallagmatique s'oppose à la régularisation de la vente au profit d'un autre acquéreur.

Il est précisé que les présentes n'opèrent pas de transfert de propriété au sens de l'article 28 du décret numéro 55-22 du 4 janvier 1955, leur publication n'est donc pas obligatoire.

En outre, les parties entendent utiliser la possibilité qui est réservée par l'alinéa deux de l'article 1196 du Code civil pour différer le transfert de propriété à la date de la signature de l'acte authentique de vente.

POUVOIRS

Les parties confèrent à tout clerc ou collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, ainsi qu'à ceux le cas échéant du notaire en participation ou en concours, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, tous pouvoirs nécessaires à l'effet :

- de signer toutes demandes de pièces, demandes de renseignements, et lettres de purge de droit de préemption préalables à la vente ;
- de dresser et signer tous actes qui se révéleraient nécessaires en vue de l'accomplissement des formalités de publicité foncière des présentes dans l'éventualité où l'une des parties demanderait la publication du présent acte au service de la publicité foncière, d'effectuer toutes précisions pour mettre les présentes en conformité avec la réglementation sur la publicité foncière.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure ou siège social respectif.

En outre, et à défaut d'accord amiable entre les parties, toutes les contestations qui pourront résulter des présentes seront soumises au tribunal judiciaire de la situation du **BIEN**.

COMMUNICATION DES PIECES ET DOCUMENTS

Le **BENEFICIAIRE** pourra prendre connaissance de toutes les pièces et documents ci-dessus mentionnés directement en l'office notarial dénommé en tête des présentes, sans que ce dernier ait l'obligation de les lui adresser à mesure de leur réception, sauf avis contraire écrit de sa part ou nécessité de l'informer de sujétions particulières révélées par ces pièces et documents.

ABSENCE DE FACULTÉ DE RÉTRACTATION

Les conditions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables.

En conséquence, le **BENEFICIAIRE** ne bénéficie pas de la faculté de rétractation.

AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix ; elles

reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des présentes des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

RENONCIATION À L'IMPRÉVISION

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances rendant l'exécution d'un contrat excessivement onéreuse, changement imprévisible lors de la conclusion de celui-ci.

Ce mécanisme est prévu à l'article 1195 du Code civil dont les dispositions sont littéralement rapportées :

"Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation.

En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe".

Les parties 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 d'entre elles. Par suite, elles ne pourront pas solliciter judiciairement la renégociation des présentes s'il survient un événement imprévisible rendant l'exécution excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles. Toutefois cette renonciation n'aura d'effet que pour les événements qui n'auront pas été prévus aux termes des présentes.

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."

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 et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union 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 personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles 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. Elles 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 personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : dpo.not@adnov.fr.

Si les 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 en-tête 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, 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.



**DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE
COMMUNE DE SCIONZIER**

**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL N° DELV2026_S111
SEANCE DU 25 FEVRIER 2026**

L'an deux mille vingt-six, le vingt-cinq février à dix-neuf heures, le conseil municipal, légalement convoqué s'est réuni en salle consulaire de la mairie, en séance publique sous la présidence de Monsieur Sandro PEPIN, Maire.

Etaient présents : M. G. RICHARD, Mme A. DUFOUR, M. J. DUSSAIX, M. J.-M. DELISLE, Mme S. CALDI, M. A. LAMALLEM, adjoints au Maire.

Mme M. DEVILLAZ, Mme J. DUMONT, Mme N. GROGNEX-GAUTHIER, Mme S. DONAT-MAGNIN, M. F. TANLI, Mme L. CARPANO CAUX, M.M. ANQUEZ, M.Q.MONNET, Mme F. PAKIREL, M. L. MAGANA, Mme M. GONCALVES, M. G. PERRISSIN-FABERT, Mme I. COLAIN, Mme J. VICENTE, M. D. MACHEDA, M. J-Y.PATUREL conseillers municipaux.

Etaient absents excusés :

Mme C. NIGEN qui donne pouvoir à M. S. PÉPIN
M. L. MALGRAND qui donne pouvoir à Mme S. DONAT-MAGNIN
M. J. GAL qui donne pouvoir à M. Q. MONNET
M. J-F DEBIOL

Etaient absentes :

Mme K.CARTIER
Mme S. KHELIFI

Monsieur Gérald RICHARD est élu secrétaire de séance.

Nombre des membres en exercice : 29
Nombre de votants : 26

Nombre de présents : 23
Date de convocation : 19.02.2026

**OBJET : VENTE D'UNE PARCELLE AVENUE DU FAUCIGNY A LA SOCIETE
EASY DA OU SON SUBSTITUT**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment l'article L2241-1 relatif à la gestion des biens et des opérations immobilières ;

Vu l'article L2111-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques relatif à la consistance du domaine public des collectivités territoriales ;

Vu l'article L3111-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, qui dispose que les biens des personnes publiques qui relèvent du domaine public, sont inaliénables et imprescriptibles ;

Vu l'article L2141-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques en vertu duquel la sortie d'un bien du domaine public est conditionnée, d'une part, par une désaffectation matérielle du bien et d'autre part, par une décision administrative constatant son déclassement ;

Vu la délibération N°DELV2021_S504 du conseil municipal du 13 juillet 2021 portant sur le déclassement du parking du stade de football des Presles ;

Vu la délibération N°DELV2022_S303 du conseil municipal du 04 mai 2022 portant sur le déclassement du tènement à céder par la commune de Scionzier ;

Vu le procès-verbal de bornage en date du 24 octobre 2022 délimitant l'emprise foncière à céder par la commune de Scionzier ;

Vu la délibération N°DELV2023_S502 du conseil municipal en date 26 avril 2023 du portant sur le déclassement du tènement complémentaire à céder ;

Vu l'avis des domaines du 27 novembre 2025 ;

Vu la délivrance de la déclaration préalable n°DP0742642600004.

La commune de Scionzier est propriétaire d'un tènement comprenant notamment le terrain de football des Presles qui est à ce jour désaffecté et libre de toute utilisation.

Suite à une modification simplifiée n°4 de son plan local d'urbanisme, la commune de Scionzier a pu prendre à charge la valorisation de ce foncier par la réalisation de la déclaration préalable n°DP0742642600004 pour diviser en trois lots le tènement.

Le lot B, d'une superficie de 3423 m², objet de la présente délibération, consiste à l'installation d'une activité de commerce de distribution de distributeurs automatiques de boissons et de nourriture.

Sous l'égide de l'estimation des domaines, la commune a souhaité valoriser ce foncier à 100,00 € / m² pour la partie constructible et 40,00 €/m² pour la partie non constructible mais aménageable.

Aussi, concernant le lot B, le prix du foncier est valorisé à 289 860,00 €.

Il est rappelé que le foncier a été intégralement déclassé par délibération du conseil municipal du 04 mai 2022 complété par une délibération du conseil municipal du 26 avril 2023.

Considérant que le déclassement de l'ensemble des parcelles concernées par la vente est approuvé ;

Considérant que l'objet de la vente des terrains communaux pour la réalisation d'un programme d'activités économiques est approuvé ;

Considérant que les documents d'arpentage et le procès-verbal de bornage sont réalisés

L'objet de cette délibération porte sur la continuité de l'action entreprise.

Sont annexés à la présente délibération le projet de promesse de vente, le plan de division ainsi que l'avis des domaines.

Il est rappelé que les frais d'acte sont à la charge de l'acquéreur.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- **APPROUVE** la cession du lot B d'une superficie totale de 3423 m² au profit de la société SAS EASY DA ou son substitut pour un montant de 289 860,00 € ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire ou son représentant à signer l'ensemble des documents nécessaires à la mise en œuvre de cette délibération jusqu'à l'acte notarié de vente.

Le Secrétaire,

Gérald RICHARD

Le Maire,

Sandro PEPIN

Acte certifié exécutoire par télétransmission le : 26 FEV. 2026

Publié sur le site internet de la commune le :

26 FEV. 2026

Direction départementale des Finances publiques de la Haute-Savoie

Pôle d'évaluation domaniale

7 rue Dupanloup
74040 ANNECY Cedex

04.50.88.48.15

ddfip74.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Anney, le 27/11/2025

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Annaëlle FEGAR

04.50.88.41.34

annaëlle.fegar@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 27453753

Réf OSE : 2025-74264-79975

La Directrice départementale des Finances
publiques de la Haute-Savoie

à

Monsieur le Maire de la commune de
Scionzier

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 www.collectivites-locales.gouv.fr

Nature du bien : Terrain à bâtir divisé en 3 lots

Adresse du bien : Avenue du Faucigny, 74 950 Scionzier

Valeur vénale du bien : 1 292 312 € HT, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

1 - CONSULTANT

Commune de Scionzier

affaire suivie par : Guilhem MIROUSE, Directeur des Services Techniques

2 - DATES

de consultation :	30/10/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	30/10/2025

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

La commune de Scionzier a saisi le service d'une demande d'estimation, dans le cadre de la cession amiable d'un terrain communal divisé en 3 lots pour des activités commerciales et artisanales.

En effet, la commune est propriétaire d'un ancien terrain de football et son parking attenant qui n'est plus homologué, elle souhaite donc s'en séparer.

Des négociations ont d'ores et déjà été menées par la commune, avec un prix de cession de 40€ le m² de terrain inconstructible et 100€ pour les m² constructibles. Soit, un prix total de cession de : **1 327 500€**.

4 = DESCRIPTIF	Lot A			Lot B			Lot C			TOTAL
	Superficie	Prix/m2	Total	Lot B	Prix/m2	Total	Lot C	Prix/m2	Total	
Constructible	4126	100,00 €	412 600,00 €	2549	100,00 €	254 900,00 €	4708	100,00 €	470 800,00 €	1 138 300,00 €
Inconstructible	1819	40,00 €	72 760,00 €	874	40,00 €	34 960,00 €	2037	40,00 €	81 480,00 €	189 200,00 €
TOTAL			485 360,00 €			289 860,00 €			552 280,00 €	1 327 500,00 €
TOTAL prix /m2 moyen			81,64 €			84,68 €			81,88 €	82,73 €

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

Situation - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Le bien estimé se trouve à Scionzier, commune située au cœur de la vallée de l'Arve, à l'est du département de la Haute-Savoie.

La ville de Scionzier appartient au bassin urbanisé et industriel de Cluses, et est notamment desservi par l'autoroute A40 reliant Chamonix à la Suisse.



Références cadastrales

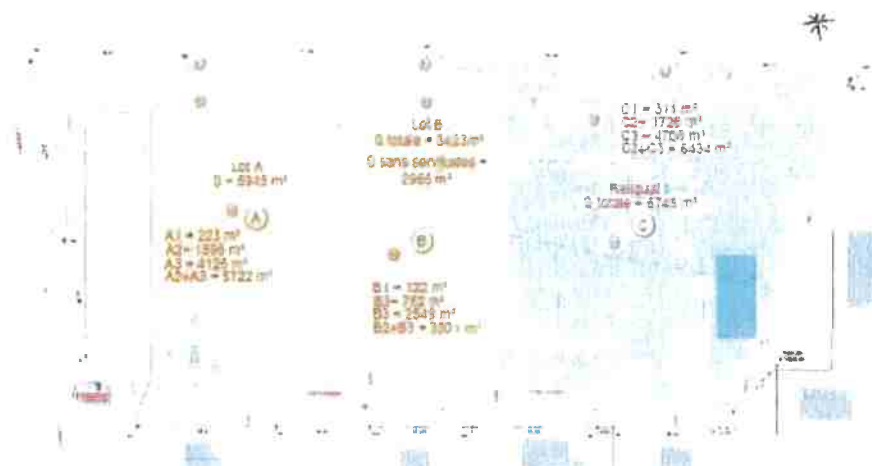
L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Scionzier	OP 161, 162 et 0045	Avenue du Faucigny	16 113 m ²	Non bâti

Descriptif

Le tènement estimé est composé de 3 lots non bâtis, actuellement à l'état de prés.

Les parcelles semblent plates.



Envoyé en préfecture le 26/02/2026

Reçu en préfecture le 26/02/2026

Publié le



ID : 074-217402643-20260218-DELV2026_S111-DE

5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriété de l'immeuble : Le bien évalué appartient à la commune de Scionzier.

Aucune origine de propriété.

Conditions d'occupation : Le bien est libre de toute occupation.

6 - URBANISME

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Scionzier, approuvé le 10/10/2023, classe la parcelle en zone UD: Zone urbaine mixte : habitat pavillonnaire.

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La valeur vénale du bien sera déterminée par la méthode de la comparaison indirecte.

Le consultant a fourni au service les m² constructibles et inconstructibles, à cet égard, le service se basera sur le tableau ci-dessous dans le cadre de cette estimation :

	Lot A			Lot B			Lot C			TOTAL
	Superficie	Prix/m ²	Total	Lot B	Prix/m ²	Total	Lot C	Prix/m ²	Total	
Constructible	4126	100,00 €	412 600,00 €	2549	100,00 €	254 900,00 €	4708	100,00 €	470 800,00 €	1 138 300,00 €
Inconstructible	1819	40,00 €	72 760,00 €	874	40,00 €	34 960,00 €	2037	40,00 €	81 480,00 €	189 200,00 €
TOTAL			485 360,00 €			289 860,00 €			552 280,00 €	1 327 500,00 €
TOTAL prix / m ² moyen			81,64 €			84,68 €			81,88 €	82,73 €

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

Études de marché -Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Mutations de terrains à bâtir en zone urbaine dans le secteur > 800 m² :

Ref. enregistrement	Ref. Cadastre	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Observations
7404P02 2023P00504	169//A/8148// 169//A/8150//	MARNAZ	CLOS DEVANT	20/12/2022	2904	350 000	120,52	Zone UB – densité moyenne
7404P02 2024P01721	169//B/2064// 169//B/2065// 169//B/2755// 169//B/2068// 169//B/2758//	MARNAZ	CLOS DU BIOT	03/01/2024	2313	330 000	142,67	Zone UC – faible densité
7404P02 2025P08096	264//O/1400//	SCIONZIER	PRE PUGIN	17/04/2025	1841	388 610	210	Zone UB – densité moyenne
7404P02 2025P12051	264//P/350//	SCIONZIER	ILE	25/06/2025	850	80 000	94,12	Zone UD- zone urbaine mixte habitat pavillonnaire

Moyenne :

141,8275

Médiane :

131,695

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

→ S'agissant de la partie constructible :

La valeur des terrains à bâtir varie entre environ 94€ le m² et 210€ le m², avec une valeur moyenne d'environ 142 € et une valeur médiane de 132 € le m².

Le service note qu'il n'y a qu'un terme ayant le même zonage que le bien estimé (Zone UD) dans l'étude de marché, par ailleurs, il s'agit du terme le plus récent. À cet égard, le service retient la valeur de 94 € le m².

Soit :

Pour le lot A: 4 126 m² x 94€ = **387 844 €.**

Pour le lot B: 2 549 m² x 94€ = **239 606 €.**

Pour le lot C: 4 708 m² x 94€ = **442 552 €.**

Total : **1 070 002€.**

→ S'agissant de la partie inconstructible :

L'usage prévoit qu'en cas d'inconstructibilité, il soit retenu 50 % de la valeur du terrain à bâtir.

Cet usage a d'ailleurs été entériné par la jurisprudence PELTIER du 20 janvier 2023.

Ainsi, le service retient la valeur de 47€ le m².

Soit :

Pour le lot A: 1 819 m² x 47€ = **85 493€.**

Pour le lot B: 874 m² x 47€ = **41 078€.**

Pour le lot C: 2 037 m² x 47€ = **95 739 €.**

Total : **222 310€**

La valeur vénale de l'intégralité des 3 lots est donc fixée à : 1 070 002€ + 222 310€ = **1 292 312€.**

10 - 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 estimée à **1 292 312 €.**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

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

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée. 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.

11- 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.

12- 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.

13- 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 – Articles L300 - L311-2 du code des relations entre le public et l'administration**) 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,



Isabelle MOCELLIN
Administratrice des Finances Publiques Adjointe
Responsable de la Division Domaine

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.

Envoyé en préfecture le 26/02/2026

Reçu en préfecture le 26/02/2026

Publié le

ID : 074-217402643-20260218-DELV2026_S111-DE

14013 200387505

MP/ALR/

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX,

Le

A SAINT-GERVAIS-LES-BAINS (Haute-Savoie), 101 Avenue du Mont Paccard, à l'office notarial ci-après nommé,

Maître Marine PASQUALINI, Notaire associée de la société d'exercice libéral dénommée « SELARL Marine PASQUALINI, Notaire », titulaire d'un Office Notarial à SAINT-GERVAIS-LES-BAINS (Haute-Savoie), 101 Avenue du Mont Paccard, identifié sous le numéro CRPCEN 74023,

A RECU le présent acte contenant PROMESSE DE VENTE à la requête de :

PROMETTANT

La personne morale de droit public **COMMUNE DE SCIONZIER**, Autre collectivité territoriale, située dans le département de la HAUTE-SAVOIE, dont l'adresse du siège est à SCIONZIER (74950), place du Foron, identifiée sous le numéro SIREN 217402643.

BENEFICIAIRE

La Société dénommée **EASY DA**, Société par actions simplifiée au capital de 5000 €, dont le siège est à CLUSES (74300), 12 rue Carnot, identifiée au SIREN sous le numéro 793 220 096 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ANNECY.

QUOTITÉS VENDUES

La COMMUNE DE SCIONZIER vend la pleine propriété du lot B.



QUOTITÉS ACQUISES

La société dénommée EASY DA fera l'acquisition de la totalité en pleine propriété du lot B.

DÉCLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITÉ

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, et elles déclarent notamment :

- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises ;
- qu'elles ne sont concernées par aucune demande en nullité ou dissolution ;
- que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus les concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts ;
- qu'il n'a été formé aucune opposition au présent acte par un éventuel cogérant.

Le **BENEFICIAIRE** déclare ne pas être, soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

DELIBERATION MUNICIPALE

Le représentant de la commune est spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération motivée de son Conseil Municipal en date du **XXX, télétransmise à la Préfecture le XXX, dont une ampliation est jointe.**

La délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance effectué dans la huitaine ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit.

La délibération a été prise au vu de l'avis de la direction de l'immobilier de l'Etat en date du 21 avril 2021 dont une ampliation est jointe.

Observation étant faite que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code susvisé s'est écoulé sans que la commune ait reçu notification d'un recours devant le Tribunal administratif par le représentant de l'Etat dans le département pour acte contraire à la légalité, ainsi que son représentant le déclare.

PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- La COMMUNE DE SCIONZIER est représentée à l'acte par son Maire, Monsieur Sandro PEPIN..

- La Société dénommée EASY DA est représentée à l'acte par Madame Martine CLAIRET épouse EVERAERE, en sa qualité de Présidente ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des règles impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le **PROMETTANT** déclare avoir porté à la connaissance du **BENEFICIAIRE** l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Ce devoir s'applique à toute information sur les caractéristiques juridiques, matérielles et environnementales relatives au bien, ainsi qu'à son usage, dont il a personnellement connaissance par lui-même et par des tiers, sans que ces informations puissent être limitées dans le temps.

Le **PROMETTANT** reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de sa responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement du **BENEFICIAIRE**.

Pareillement, le **BENEFICIAIRE** déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

Le devoir d'information est donc réciproque.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1602 du Code civil, le **PROMETTANT** est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui.

Les **PARTIES** attestent que les informations déterminantes connues d'elles, données et reçues, sont rapportées aux présentes.

Préalablement aux conventions des parties, il est exposé ce qui suit.

EXPOSÉ

ENVOI PRÉALABLE DU PROJET D'ACTE

Les parties précisent qu'un projet des présentes leur a été adressé par courriel.

Toutes modifications éventuellement effectuées ci-dessous ne concernent que des éléments non-essentiels au contrat principal ou ont été demandées par les parties ou dûment approuvées par elles.

PROMESSE DE VENTE

Le plan de l'acte est le suivant :

OBJET DU CONTRAT
TERMINOLOGIE
DÉSIGNATION

**DÉLAI - RÉALISATION - CARENCE
PROPRIÉTÉ - JOUISSANCE
PRIX - CONDITIONS FINANCIÈRES
RESERVES - CONDITIONS SUSPENSIVES
CONDITIONS ET DECLARATIONS
GÉNÉRALES
RÈGLEMENTATIONS PARTICULIÈRES
FISCALITÉ
SUBSTITUTION
DISPOSITIONS TRANSITOIRES
AFFIRMATION SINCERITE - DOMICILE**

OBJET DU CONTRAT
PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

Le **PROMETTANT** confère au **BENEFICIAIRE** la faculté d'acquérir, si bon lui semble, le **BIEN** ci-dessous identifié.

Le **BENEFICIAIRE** accepte la présente promesse de vente en tant que promesse, mais se réserve la faculté d'en demander ou non la réalisation suivant qu'il lui conviendra.

TERMINOLOGIE

Pour la compréhension de certains termes aux présentes, il est préalablement expliqué ce qui suit :

- Le "**PROMETTANT**" et le "**BENEFICIAIRE**" désigneront respectivement le ou les promettants et le ou les bénéficiaires, qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations respectivement mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois,

- Le "**BIEN**" désignera l'immeuble objet de la présente promesse de vente.

IDENTIFICATION DU BIEN

DÉSIGNATION

A SCIONZIER (HAUTE-SAVOIE) 74950 Avenue de Faucigny,

1) Une parcelle de terrain à bâtir de 3423² environ formant le lot B au plan de division ci-annexé à détacher des parcelles figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
P	161	PRE GORGE	00 ha 03 a 88 ca
P	162	PRE GOGÉ	00 ha 79 a 27 ca
P	45	PRE GORGE	00 ha 85 a 58 ca

Total surface : 01 ha 68 a 73 ca



Division cadastrale à effectuer

Il est ici précisé que les parcelles ci-dessus cadastrées section P n°161, 162 et 45 sont d'une contenance totale de un hectare soixante-huit ares soixante-treize centiares (01ha 68a 73ca) de laquelle sera distraite la contenance vendue et ce au moyen d'un document modificatif du parcellaire à établir aux frais du **PROMETTANT** par tout géomètre-expert de son choix et qui sera visé dans l'acte constatant la réalisation authentique de la vente.

Cette division s'effectuera conformément au plan établi et approuvé par les parties, lequel est annexé.

1) Ainsi que 1153m² anciennement issus du domaine public.

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Un extrait de plan Géoportail avec vue aérienne est annexé.

OBLIGATION D'INFORMATION SUR LES LIMITES DU TERRAIN

En application des dispositions de l'article L 115-4 du Code de l'urbanisme, le **BENEFICIAIRE** ayant l'intention de construire sur le terrain vendu un immeuble en tout ou partie à usage d'habitation, le **PROMETTANT** précise qu'aucun bornage n'a été effectué, le terrain n'étant ni un lot de lotissement ni issu d'une division à l'intérieur d'une zone d'aménagement concertée ou issu d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine.

Le descriptif du terrain ne résulte donc pas d'un bornage.

AFFECTATION

Le **BIEN** est actuellement **sans usage particulier**.

Le **BENEFICIAIRE** déclare qu'il entend l'affecter à la **construction d'un bâtiment à usage commercial et artisanal**.

EFFET RELATIF

Acte administratif de cession gratuite suivant acte publié au service de la publicité foncière de BONNEVILLE le 7 février 1986, volume 7318, numéro 3.

CONSTITUTION DE SERVITUDES

1) Servitude de passage des réseaux humides enterrés

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constituera au profit du fonds dominant, ce qui est accepté par son propriétaire, une servitude tous usages en surface et réseaux humides enterrés d'une largeur

de 7m située au Sud du tènement vendu, laquelle devra demeurer libre d'accès et hors clôture du projet du **BENEFICIAIRE**.

DÉSIGNATIONS DES BIENS

Fonds servant

Lots B et C

Fonds dominant

Lots B et C

INDEMNITÉ

Cette constitution de servitude sera consentie sans aucune indemnité distincte du prix.

2) Servitude de passage tous usages en surface et des réseaux enterrés

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constituera au profit du fonds dominant, ce qui est accepté par son propriétaire, une servitude tous usages en surface et réseaux humides enterrés d'une largeur de 5m située au Sud du tènement vendu, laquelle devra demeurer libre d'accès et hors clôture du projet du **BENEFICIAIRE**.

DÉSIGNATIONS DES BIENS

Fonds servant

Lot B

Fonds dominant

Lot C

INDEMNITÉ

Cette constitution de servitude sera consentie sans aucune indemnité distincte du prix.

3) Condition particulière

Le BENEFICIAIRE s'engage à laisser un droit d'accès permanent aux services de la société ATMB pour l'entretien du bassin de rétention des eaux pluviales de l'autoroute A40.

Les modalités d'accès seront définies entre le BENEFICIAIRE et la société ATMB.

CARACTÉRISTIQUES

Les parties conviennent entre elles d'établir les présentes sous la forme d'une promesse unilatérale dans les termes du second alinéa de l'article 1106

du Code civil. Dans la commune intention des parties, et pendant toute la durée du contrat, celle-ci obéira aux dispositions qui suivent.

INFORMATION PRÉALABLE

Les parties ont été informées par le rédacteur des présentes que la forme sous signature privée ne leur permet pas de faire publier un acte au service de la publicité foncière.

En conséquence, et dans cette hypothèse, si l'une d'entre elles refusait ou devenait incapable de réaliser ou de réitérer la convention par acte authentique, l'autre partie ne pourrait pas faire inscrire les présentes directement au fichier immobilier afin de conserver son droit et de le rendre opposable aux tiers, préalablement à toute décision de justice.

Les parties ainsi averties de cette situation déclarent vouloir opter expressément pour la conclusion entre elles d'un acte authentique.

DÉLAI

La promesse de vente est consentie pour **une durée expirant le 13 MOIS, à vingt heures.**

En cas de carence du **PROMETTANT** pour la réalisation de la vente, ce dernier ne saurait se prévaloir à l'encontre du **BENEFICIAIRE** de l'expiration du délai ci-dessus fixé.

Toutefois, si, à cette date, les divers documents nécessaires à la régularisation de l'acte n'étaient pas encore portés à la connaissance du notaire chargé de sa rédaction, le délai de réalisation serait automatiquement prorogé aux huit jours calendaires qui suivront la date à laquelle le notaire recevra la dernière des pièces indispensables, sans que cette prorogation puisse excéder trente jours.

RÉALISATION

La réalisation de la promesse aura lieu :

- Soit par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la vente, accompagnée du versement par virement sur le compte du notaire chargé de recevoir l'acte authentique de vente d'une somme correspondant :
 - au prix stipulé payable comptant déduction faite de l'indemnité d'immobilisation éventuellement versée en exécution des présentes,
 - à la provision sur frais d'acte de vente et de prêt éventuel,
 - à l'éventuelle commission d'intermédiaire,
 - et de manière générale de tous comptes et proratas.
- Soit par la levée d'option faite par le **BENEFICIAIRE** à l'intérieur de ce délai, suivie de la signature de l'acte authentique de vente dans le délai visé ci-dessus. Si la levée d'option a lieu alors que des conditions suspensives sont encore pendantes, elle n'impliquera pas renonciation à celles-ci, sauf volonté contraire exprimée par le **BENEFICIAIRE**. Cette levée d'option sera effectuée par le **BENEFICIAIRE** auprès du notaire rédacteur de l'acte de vente par tous moyens et toutes formes ; elle devra être accompagnée, pour être recevable, du versement par virement sur le compte dudit notaire d'une somme correspondant :



- au montant de l'apport personnel déduction faite de l'indemnité d'immobilisation éventuellement versée en exécution des présentes (étant précisé que, pour la partie du prix payé au moyen d'un emprunt, il convient de justifier de la disponibilité des fonds ou d'une offre de prêt acceptée),
- à la provision sur frais d'acte de vente et de prêt éventuel,
- à l'éventuelle commission d'intermédiaire.
- et pour les fonds d'emprunt, de la justification de la disponibilité effective de ces fonds, cette justification résultant soit d'un dossier de prêt transmis par l'établissement prêteur, soit d'une attestation de l'organisme prêteur.

L'attention du **BENEFICIAIRE** est particulièrement attirée sur les points suivants :

- L'obligation de paiement par virement et non par chèque même s'il est de banque résulte des dispositions de l'article L 112-6-1 du Code monétaire et financier.
- Il lui sera imposé de fournir une attestation émanant de la banque qui aura émis le virement et justifiant de l'origine des fonds sauf si ces fonds résultent d'un ou plusieurs prêts constatés dans l'acte authentique de vente ou dans un acte authentique séparé.

RÉDACTEUR DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par **Maître Marine PASQUALINI, notaire à SAINT GERVAIS LES BAINS.**

En toute hypothèse, le transfert de propriété est reporté au jour de la constatation de la vente en la forme authentique et du paiement du prix tel que convenu et des frais, même si l'échange de consentement nécessaire à la formation de la convention est antérieur.

CARENCE

La carence s'entend ici du manquement fautif par l'une des parties, du fait de sa volonté ou de sa négligence, à une ou plusieurs de ses obligations aux présentes, ce manquement empêchant l'exécution de la vente.

En l'absence de levée d'option ou de signature de l'acte de vente dans le délai

Au cas où le **BENEFICIAIRE** n'aurait ni levé l'option ni signé l'acte de vente à l'intérieur du délai de réalisation, il sera de plein droit déchu du bénéfice de la promesse au terme dudit délai de réalisation sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure de la part du **PROMETTANT**, qui disposera alors librement du **BIEN** nonobstant toute manifestation ultérieure de la volonté du **BENEFICIAIRE** de l'acquérir.

En cas de levée d'option dans le délai

Si le **BENEFICIAIRE** a valablement levé l'option dans le délai de réalisation ci-dessus, accompagné du paiement du prix et des frais, mais que l'acte de vente n'est pas intervenu dans les quinze jours de celle-ci, alors la partie la plus diligente mettra l'autre partie en demeure, par acte d'huissier,

d'avoir à comparaître en l'étude du notaire chargé de recevoir l'acte de vente à l'effet de signer cet acte.

Si, malgré la mise en demeure effectuée dans les conditions ci-dessus indiquées, l'une des parties refusait ou s'abstenait de régulariser l'acte de vente le jour indiqué dans la mise en demeure, il sera procédé à ladite date à l'établissement d'un procès-verbal, dans les termes duquel il sera constaté le défaut du **PROMETTANT** ou du **BENEFICIAIRE**. Ce procès-verbal devra être établi, si chacune des parties a son propre notaire, par le notaire du **PROMETTANT** en cas de défaut du **BENEFICIAIRE** et par le notaire du **BENEFICIAIRE** en cas de défaut du **PROMETTANT**.

En cas de défaut du **PROMETTANT**, le **BENEFICIAIRE** pourra à son choix dans le procès-verbal :

- Soit faire part de son intention de poursuivre l'exécution de la vente, indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation.
- Soit encore faire constater que la vente n'est pas exécutée, cette constatation résultant du défaut prononcé contre le **PROMETTANT** dans le procès-verbal, et déclarer sa volonté de considérer la vente comme résolue de plein droit. Le **BENEFICIAIRE** reprendra alors purement et simplement sa liberté indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation de son préjudice.

En cas de défaut du **BENEFICIAIRE** qui ne viendrait ou ne voudrait pas signer la vente malgré la levée d'option, le **PROMETTANT** pourra à son choix dans le procès-verbal :

- Soit faire part de son intention de poursuivre l'exécution de la vente.
- Soit encore faire constater que la vente n'est pas exécutée, cette constatation résultant du défaut prononcé contre le **BENEFICIAIRE** dans le procès-verbal, et déclarer sa volonté de considérer la vente comme résolue de plein droit. Le **PROMETTANT** reprendra alors purement et simplement sa liberté indépendamment de son droit de réclamer le versement de la pénalité compensatoire ci-après visée dans l'acte au titre de l'indemnisation de son préjudice.

FORCE EXÉCUTOIRE DE LA PROMESSE

Il est entendu entre les parties qu'en raison de l'acceptation par le **BENEFICIAIRE** de la promesse faite par le **PROMETTANT**, en tant que simple promesse, il s'est formé entre elles un contrat dans les termes de l'article 1124 du Code civil. En conséquence, et pendant toute la durée du contrat, celui-ci ne pourra être révoqué que par leur consentement mutuel. Il en résulte notamment que :

- Le **PROMETTANT** a, pour sa part, définitivement consenti à la vente et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du **BENEFICIAIRE** aux conditions des présentes. Le **PROMETTANT** ne peut plus, par suite, pendant toute la durée de la présente promesse, conférer une autre promesse à un tiers ni aucun droit réel ni charge quelconque sur le **BIEN**, consentir aucun bail, location ou prorogation de bail. Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle, si ce n'est avec le consentement du **BENEFICIAIRE**, ni détérioration au **BIEN**. Il en ira de même si la charge

ou la détérioration n'était pas le fait direct du **PROMETTANT**. Le non-respect de cette obligation entraînera l'extinction des présentes si bon semble au **BENEFICIAIRE**.

- Par le présent contrat de promesse, les parties conviennent que la formation du contrat de vente est exclusivement subordonnée au consentement du **BENEFICIAIRE**, indépendamment du comportement du **PROMETTANT**.
- Toute révocation ou rétractation unilatérale de la volonté du **PROMETTANT** sera de plein droit dépourvue de tout effet sur le contrat promis du fait de l'acceptation de la présente promesse en tant que telle par le **BENEFICIAIRE**. En outre, le **PROMETTANT** ne pourra pas se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code civil en offrant de restituer le double de la somme le cas échéant versée au titre de l'indemnité d'immobilisation.
- En tant que de besoin, le **PROMETTANT** se soumet à l'exécution en nature prévue par l'article 1221 du Code civil si le **BENEFICIAIRE** venait à la demander. Le tout sauf si ce mode d'exécution est soit devenu impossible soit d'une disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur de bonne foi et son intérêt pour le créancier.

INFORMATION DES PARTIES SUR LE RENDEZ-VOUS DE SIGNATURE

Les parties sont informées que la date mentionnée ci-dessus ne constitue pas la date précise du rendez-vous de signature de l'acte de vente. Il leur appartiendra de se rapprocher préalablement de leur notaire afin de fixer une date de signature.

Par conséquent, leur attention est attirée sur les risques encourus en prenant des engagements personnels tels que donner congé à son bailleur, réserver définitivement un déménageur, commander des travaux, commander et faire livrer du mobilier, réinvestir le prix de vente et dont l'exécution serait basée sur la signature de l'acte de vente à cette date précise.

PROPRIÉTÉ JOUISSANCE

Le **BENEFICIAIRE** sera propriétaire du **BIEN** objet de la promesse le jour de la constatation de la vente en la forme authentique et il en aura la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, le **BIEN** devant être impérativement, à cette même date, libre de toute location ou occupation.

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** n'a pas, avant ce jour, fait l'objet d'un congé pouvant donner lieu à l'exercice d'un droit de préemption.

PRIX -CONDITIONS FINANCIERES

PRIX

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix de **DEUX CENT QUATRE-VINGT-NEUF MILLE HUIT CENT SOIXANTE EUROS (289 860,00 EUR)**, qui sera payable comptant le jour de la constatation authentique de la réalisation de la promesse.

Ce prix est ventilé comme suit :

*2549m² à 100€ du m² soit 254.900€

*et 874² à 40€ du m² soit 34.960€.

FRAIS

Les frais, droits et émoluments de la vente seront à la charge du **BENEFICIAIRE**.

NÉGOCIATION

Les parties déclarent que les présentes conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

Si cette affirmation se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge de l'auteur de la déclaration inexacte.

COUT DE L'OPERATION ET FINANCEMENT PREVISIONNEL

A titre indicatif, le coût et le financement de l'opération sont les suivants :

Prix	289 860,00 EUR
Frais de la vente	3 500,00 EUR
Frais de mise en place des garanties	mémoire
Frais de négociation	néant
Ensemble	293 360,00 EUR
FINANCEMENT	
Fonds empruntés	300 000,00 EUR
Fonds personnels	-6 640,00 EUR
Ensemble DEUX CENT QUATRE-VINGT-TREIZE MILLE TROIS CENT SOIXANTE EUROS	293 360,00 EUR

Le **BENEFICIAIRE** reconnaît avoir été informé que les frais d'acte ci-exposés, le sont à titre indicatif et ne présentent pas un caractère contractuel.

Les frais définitifs ne pourront être arrêtés qu'après établissement de l'acte puis enregistrement et publication auprès du service de publicité foncière compétent et pourront s'avérer supérieurs ou inférieurs au montant ci-dessus indiqué en fonction du tarif applicable, étant ici précisé que depuis la loi de finances pour l'année 2025 les départements disposent de la faculté de relever le taux de la taxe départementale pour les actes passés entre le 1^{er} avril 2025 et le 31 mars 2028.

En ce qui concerne le ou les éventuels prêts à obtenir, une provision sur frais supplémentaire devra être prévue, si l'établissement financier sollicite une garantie hypothécaire, en sus des frais prévus et de tout autres frais prélevés par ledit établissement, notamment des frais de dossier.

INDEMNITÉ D'IMMOBILISATION

Les **PARTIES** conviennent du versement, à titre d'indemnité d'immobilisation, de la somme forfaitaire de **QUATORZE MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGT-TREIZE EUROS (14 493,00 EUR)**.

Le **BENEFICIAIRE** déposera le montant indiqué ci-dessus **au plus tard dans les QUINZE jours de la signature des présentes** au moyen d'un virement bancaire en la comptabilité du notaire rédacteur des présentes, sur un compte dont les références lui ont été transmises.

En cas de non-versement de cette somme à la date convenue, les présentes seront résolues de plein droit en application des articles 1225 et 1229 du Code civil sans autre formalité que la mise en demeure préalable effectuée par le **PROMETTANT** en application du second alinéa dudit article 1225.

A réception, cette somme sera affectée en nantissement par le **PROMETTANT** au profit du **BENEFICIAIRE**, qui accepte, à la sûreté de sa restitution éventuelle à ce dernier.

A cet effet, avec l'accord des **PARTIES**, elle sera versée entre les mains de Me Marine PASQUALINI, qui en est constitué séquestre.

L'encaissement de cette somme vaudra acceptation de la mission qui lui est ci-après confiée.

Le sort de la somme versée sera le suivant, selon les hypothèses ci-après envisagées :

- Elle s'imputera purement et simplement et à due concurrence sur le prix en cas de réalisation de la vente promise ;
- Elle sera restituée purement et simplement au **BENEFICIAIRE** en cas d'exercice de sa faculté de rétractation ci-après visée et dans tous les cas où la non réalisation de la vente résulterait de la défaillance de l'une quelconque des conditions suspensives énoncées aux présentes ;
- Elle sera versée au **PROMETTANT** et lui restera acquise, à titre d'indemnité forfaitaire et non réductible, faute par le **BENEFICIAIRE** d'avoir réalisé l'acquisition ou levé l'option dans les délais et conditions des présentes, toutes les conditions suspensives ayant été réalisées.

Le séquestre conservera cette somme pour la remettre soit au **PROMETTANT** soit au **BENEFICIAIRE** selon les hypothèses ci-dessus définies.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article 1960 du Code civil, le séquestre ne pourra opérer le versement prévu qu'avec l'accord des **PARTIES** ou en vertu d'une décision judiciaire devenue exécutoire. Jusqu'à cette date, la somme restera indisponible entre les mains du seul séquestre.

En cas de difficulté entre les parties, il appartiendra à la plus diligente d'entre elles de se pourvoir en justice afin qu'il soit statué sur le sort de la somme détenue par le séquestre.

Le séquestre est dès à présent autorisé par les cocontractants à consigner l'indemnité d'immobilisation à la Caisse des Dépôts et Consignations en cas de difficultés.

Le séquestre sera déchargé de plein droit de sa mission par la remise des fonds dans les conditions susvisées.

RÉSERVES ET CONDITIONS SUSPENSIVES

Les effets des présentes sont soumis à la levée des réserves et à l'accomplissement des conditions suspensives suivantes.

RÉSERVES

Réserve du droit de préemption

La promesse sera notifiée à tous les titulaires d'un droit de préemption institué en vertu de l'article L211-1 du Code de l'urbanisme ou de tout autre Code.

L'exercice de ce droit par son titulaire obligera le **PROMETTANT** aux mêmes charges et conditions convenues aux présentes.

Par cet exercice les présentes ne produiront pas leurs effets entre les parties et ce même en cas d'annulation de la préemption ou de renonciation ultérieure à l'exercice de ce droit de la part de son bénéficiaire.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Les présentes sont soumises à l'accomplissement de conditions suspensives indiquées ci-après.

Conformément aux dispositions de l'article 1304-6 du Code civil, à partir de cet accomplissement les obligations contractées produisent leurs effets.

La non-réalisation d'une seule de ces conditions, pouvant être invoquée par les deux parties, entraîne la caducité des présentes, qui sont alors réputées n'avoir jamais existé.

Toute condition suspensive est réputée accomplie, lorsque sa réalisation est empêchée par la partie qui y avait intérêt.

Conformément aux dispositions de l'article 1304-4 du Code civil, la partie en faveur de laquelle est stipulée exclusivement une condition suspensive est libre d'y renoncer tant que celle-ci n'est pas accomplie ou n'a pas défailli.

Dans ce cas, cette renonciation doit intervenir par courrier recommandé, adressé au notaire qui la représente dans le délai prévu pour sa réalisation.

En toutes hypothèses, jusqu'à la réitération authentique des présentes, le **PROMETTANT** conserve l'administration, les revenus et la gestion des risques portant sur le **BIEN**.

Conditions suspensives de droit commun

Les présentes sont soumises à l'accomplissement des conditions suspensives de droit commun stipulées en la faveur du **BENEFICIAIRE**, qui sera seul à pouvoir s'en prévaloir.

Les titres de propriété antérieurs, les pièces d'urbanisme ou autres, ne doivent pas révéler de servitudes, de charges, ni de vices non indiqués aux présentes pouvant grever l'immeuble et en diminuer sensiblement la valeur ou le rendre impropre à la destination que le **BENEFICIAIRE** entend donner. Le **PROMETTANT** devra justifier d'une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif d'au moins trente ans.

L'état hypothécaire ne doit pas révéler de saisies ou d'inscriptions dont le solde des créances inscrites augmenté du coût des radiations à effectuer serait supérieur au prix disponible.

Conditions suspensives particulières

Obtention d'un permis de construire purgé de tous recours et retrait

Règles générales

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par le **BENEFICIAIRE** d'un permis de construire purgé de tous recours et retrait dans le délai de TREIZE MOIS à compter de la signature des présentes pour la réalisation sur le **BIEN** de l'opération suivante :

Construction d'un bâtiment à usage commercial et artisanal de XXXm² de surface plancher maximale.

Il est précisé que le **BENEFICIAIRE** devra, pour se prévaloir de la présente condition suspensive, justifier auprès du **PROMETTANT** du dépôt d'un dossier complet de demande de permis de construire correspondant exactement à l'opération envisagée et ce dans le délai de CINQ MOIS à compter des présentes à compter de ce jour, au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente.

Toute modification de l'opération envisagée devra recueillir l'accord du **PROMETTANT**.

Il est indiqué en tant que de besoin au **BENEFICIAIRE** qu'il n'est pas possible d'obtenir un permis de construire n'ayant pour assiette qu'une partie de l'unité foncière, cela aboutirait à une parcellisation sans qu'aucun contrôle ne soit possible.

Au cas où le **BENEFICIAIRE** ne respecterait pas son engagement, et ce, huit jours après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, il sera réputé avoir renoncé à cette condition.

La présente condition vaut autorisation immédiate pour le **BENEFICIAIRE** de déposer à ses frais la demande de permis de construire conformément aux dispositions d'urbanisme applicables.

La présente convention est consentie sous la condition que l'opération envisagée ne donne pas lieu à une surtaxe et que la nature du sous-sol ne comporte pas, au vu des prélèvements, études, analyses et sondages, de sujétions particulières nécessitant des fondations spéciales (pieux, radiers, etc...), ni des ouvrages de protection contre l'eau (cuvelage), et ne révèle pas de pollution particulière nécessitant des travaux spécifiques compte tenu des normes et de l'utilisation envisagées.

Mise en œuvre :

Dans la mesure d'un dépôt de la demande dans le délai sus-indiqué, il convient d'envisager les hypothèses suivantes, savoir :

- En cas d'absence de réponse de l'autorité administrative dans le délai d'instruction et en application de l'article L 424-2 du Code de l'urbanisme, le permis sera considéré comme accordé et la condition réalisée, dans la mesure où l'opération envisagée entre dans le champ d'application des autorisations pouvant être acquises tacitement (articles R 424-2 et R 424-3 du Code de l'urbanisme). L'obtention d'un permis tacite obligera le **BENEFICIAIRE** à faire procéder à son affichage tel qu'indiqué ci-dessous.



- Si le permis est accordé, expressément ou tacitement, le **BENEFICIAIRE** s'engage à faire procéder à son affichage sur le chantier sans délai, et à justifier du tout auprès du **PROMETTANT**, étant précisé que seul l'affichage sur le terrain fait courir à l'égard des tiers le délai de recours contentieux et ce à compter du premier jour d'une période continue de deux mois de cet affichage. Le **BENEFICIAIRE** devra, en conséquence, faire constater à ses frais, par exploit d'huissier cet affichage à deux reprises : dans les cinq jours suivant la mise en place de l'affichage et dans les cinq jours suivant l'expiration du délai de recours des tiers.

Le délai de réalisation de la présente condition suspensive sera prorogé jusqu'à la purge du délai de recours contentieux, gracieux, hiérarchique ou du retrait administratif ainsi que celui du déferé préfectoral.

- Si ce permis fait l'objet d'un recours contentieux dans les deux mois de son affichage, d'un recours gracieux ou hiérarchique dans le mois de son affichage et/ou d'un retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance, la condition suspensive sera réputée comme n'étant pas réalisée et les présentes comme caduques sauf si le **BENEFICIAIRE** décidait de renoncer au bénéfice de ladite condition, faisant alors son affaire personnelle desdits recours. Etant ici précisé que le délai de recours contentieux n'est pas prorogé par l'exercice d'un recours gracieux ou hiérarchique, conformément aux dispositions de l'article L 600-12-2 du Code de l'urbanisme.
- Si ce permis n'a pas fait l'objet ni d'un recours ni d'un retrait dans les délais sus-indiqués, la condition suspensive sera réputée comme étant réalisée.
- Le déferé préfectoral est recevable s'il est introduit dans un délai de deux mois courant à compter de la date d'obtention du permis de construire tacite ou de la date à laquelle la commune a transmis à la préfecture l'entier dossier de demande de permis de construire, si celle-ci est postérieure.

Si une démolition préalable est nécessaire à la réalisation de l'opération de construction, la demande du permis pourra porter à la fois sur la démolition et la construction. Le permis de construire autorisera dans ce cas la démolition.

Affichage du permis de construire

L'affichage sur le terrain du permis de construire est assuré par les soins du bénéficiaire du permis sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres.

Le panneau indique le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire, le nom de l'architecte auteur du projet architectural, la date de délivrance, le numéro du permis, la nature du projet et la superficie du terrain ainsi que l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.

Il indique également, en fonction de la nature du projet :

- Si le projet prévoit des constructions, la surface de plancher autorisée ainsi que la hauteur de la ou des constructions, exprimée en mètres par rapport au sol naturel.
- Si le projet porte sur un lotissement, le nombre maximum de lots prévus.
- Si le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, le nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs.
- Si le projet prévoit des démolitions, la surface du ou des bâtiments à démolir.



Le panneau d'affichage doit être installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient demeurent lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public pendant toute la durée du chantier.

Mandat par le promettant

En application des dispositions de l'article R 423-1 du Code de l'urbanisme, le **PROMETTANT** donne mandat au **BENEFICIAIRE** de faire dès maintenant les démarches pour l'obtention du permis de construire. Il s'engage à justifier de ce mandat à tout moment de la procédure.

Obtention de l'attestation de non-recours

Une attestation de non-recours en application de l'article R 600-7 du Code de l'urbanisme devra être obtenue pour la vente.

En l'absence de cette attestation, les présentes seront considérées comme caduques, et ce sauf si le bénéficiaire de cette condition suspensive renonce à s'en prévaloir.

Retrait du permis si non réalisation

Au cas où le permis de construire serait obtenu et que les présentes ne puissent se réaliser par le non-accomplissement de l'une des autres conditions suspensives le **BENEFICIAIRE** devra faire procéder au retrait de ce permis.

Obtention de prêts

Qu'il soit obtenu par le **BENEFICIAIRE** un ou plusieurs prêts.

Pour l'application de cette condition suspensive, il est convenu au titre des caractéristiques financières des prêts devant être obtenus :

- **Que leur montant total soit d'un maximum de TROIS CENT MILLE EUROS (300 000,00 EUR).**
- **Que les taux fixes d'intérêts, hors assurance, soient d'un maximum de 4,17 %**
- **Pour une durée maximum de 240 mois**
- **Que ce ou ces prêts soient garantis par une sûreté réelle portant sur le BIEN ou le cautionnement d'un établissement financier, à l'exclusion de toute garantie personnelle devant émaner de personnes physiques, ainsi que par une assurance décès invalidité.**

Il s'oblige à déposer le ou les dossiers de demande de prêts dans le délai de quinze jours calendaires à compter de la signature des présentes, et à en justifier à première demande du **PROMETTANT** par tout moyen de preuve écrite.

La condition suspensive sera réalisée en cas d'obtention d'un ou plusieurs accords définitif de prêts **au plus tard dans le délai de DOUZE MOIS à compter de la signature des présentes.** Cette obtention devra être portée à la connaissance du **PROMETTANT** par le **BENEFICIAIRE** au plus tard le dans les cinq (5) jours suivant l'expiration du délai ci-dessus.



A défaut de réception de cette lettre dans le délai fixé, le **PROMETTANT** aura la faculté de mettre le **BENEFICIAIRE** en demeure de lui justifier sous huitaine de la réalisation ou la défaillance de la condition.

Cette demande devra être faite par lettre recommandée avec avis de réception au domicile ci-après élu.

Passé ce délai de huit jours sans que le **BENEFICIAIRE** ait apporté les justificatifs, la condition sera censée défaillie et les présentes seront donc caduques de plein droit, sans autre formalité, et ainsi le **PROMETTANT** retrouvera son entière liberté mais le **BENEFICIAIRE** ne pourra recouvrer l'indemnité d'immobilisation qu'il aura, le cas échéant, versée qu'après justification qu'il a accompli les démarches nécessaires pour l'obtention du prêt, et que la condition n'est pas défaillie de son fait ; à défaut, l'indemnité d'immobilisation restera acquis au **PROMETTANT**.

Le **BENEFICIAIRE** déclare à ce sujet qu'à sa connaissance :

Il n'existe pas d'empêchement à l'octroi de ces prêts qui seront sollicités.

Il n'existe pas d'obstacle à la mise en place de l'assurance décès-invalidité.

Il déclare avoir connaissance des dispositions de l'alinéa premier de l'article 1304-3 du Code civil lequel dispose que :

"La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement."

Pour pouvoir bénéficier de la protection de la présente condition suspensive, le **BENEFICIAIRE** devra :

- justifier du dépôt de sa ou ses demandes de prêts auprès et du respect de ses obligations aux termes de la présente condition suspensive,

- et se prévaloir, au plus tard à la date ci-dessus, par télécopie ou courrier électronique confirmés par courrier recommandé avec avis de réception adressé au **PROMETTANT** à son domicile élu, du refus de ce ou ces prêts.

Il est rappelé qu'à défaut par le **BENEFICIAIRE** de se prévaloir de la non-réalisation de la présente condition suspensive, il sera réputé y avoir renoncé.

A l'intérieur du délai fixé pour l'obtention de son ou ses accords définitifs de prêts, le **BENEFICIAIRE** pourra renoncer au bénéfice de cette condition suspensive, soit en acceptant des prêts à des conditions moins favorables que celles ci-dessus exprimées, et en notifiant ces acceptations au **PROMETTANT**, soit en exprimant une intention contraire à celle ci-dessus exprimée, c'est-à-dire de ne plus faire appel à un emprunt. Cette volonté nouvelle fera, dans cette hypothèse, l'objet d'un écrit notifié au **PROMETTANT**.

Concernant les démarches liées à l'obtention du financement, le rédacteur des présentes attire l'attention du **BENEFICIAIRE** sur le risque d'escroquerie au crédit, lorsque :

- Le prêt est proposé à des conditions très, voire trop, avantageuses : sommes prêtées élevées, taux d'intérêt très faible, durées de remboursement particulièrement longues.

- Les conditions d'octroi sont très souples : aucune condition de revenus ni aucune garantie ne sont généralement exigées, le délai de disponibilité des fonds est très court.
- De l'argent est rapidement demandé, très souvent via un service de transfert d'argent international, pour couvrir de supposés frais (frais de dossier, d'assurance, d'authentification, de légalisation, frais administratifs, de transfert, de décaissement, etc.).
- L'établissement bancaire utilise des adresses de messagerie ou des sites aux noms rassurants, avec des noms commerciaux d'emprunt (les noms d'entreprises réelles ou proches de celles-ci peuvent être utilisés).

Il rappelle notamment :

- Qu'une entreprise qui accorde un crédit doit obligatoirement disposer d'un agrément. Avant de répondre à toute proposition commerciale et en cas de doute, il est conseillé de consulter le registre des agents financiers agréés (entreprises françaises et étrangères, autorisées à exercer des activités financières en France). La proposition peut aussi émaner d'un intermédiaire en opérations de banque et en services de paiement. Pour vérifier si l'intermédiaire est bien autorisé à exercer son activité en France, il convient de se référer au site internet de l'ORIAS, organisme chargé de tenir le registre des intermédiaires. Si l'entreprise ou la personne qui propose un crédit ne figure pas sur l'un de ces deux registres, il est conseillé de ne pas répondre à la proposition commerciale.
- Qu'en cas de doute, il convient de ne pas communiquer ses coordonnées et données personnelles, de ne fournir aucun document personnel (pièce d'identité, bulletin de salaire, justificatif de domicile, relevé d'identité bancaire (RIB), etc.), et de ne jamais verser aucune somme d'argent pour l'obtention d'un prêt ou le déblocage des fonds.
- Qu'il est interdit à toute personne physique ou morale qui apporte son concours, à quelque titre que ce soit, à l'obtention d'un prêt d'argent, de percevoir une somme d'argent avant le versement effectif des fonds prêtés.

Concernant l'assurance emprunteur, la rédaction des présentes attire l'attention du **BENEFICIAIRE** sur le fait qu'elle peut être souscrite auprès de l'établissement prêteur dans le cadre d'un contrat dit "de groupe", ou auprès d'un organisme d'assurance externe qu'il aura choisi en vertu de la loi numéro 2022-270 du 28 Février 2022. Cette loi prévoit en outre diverses dispositions pouvant dispenser du questionnaire médical et abaisse le délai de mise en œuvre du "droit à l'oubli" relatif à diverses pathologies référencées, tout en étendant son bénéfice.

CONDITIONS ET DÉCLARATIONS GÉNÉRALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'ÉVICTION

Le **PROMETTANT** garantira le **BENEFICIAIRE** contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le **PROMETTANT** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,



- que la consistance du **BIEN** n'a pas été modifiée de son fait par une annexion,
- qu'il n'a pas effectué de travaux de remblaiement, et qu'à sa connaissance il n'en a jamais été effectué,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que le **BENEFICIAIRE** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger le **BENEFICIAIRE** dans tous ses droits et actions relatifs au **BIEN**.

GARANTIE HYPOTHÉCAIRE

Le **PROMETTANT** s'obligera, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions.

SERVITUDES

Le **BENEFICIAIRE** profitera ou supportera les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

Le **PROMETTANT** déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale qui ne seraient pas relatés aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou droits de jouissance spéciale que celles ou ceux résultant, le cas échéant, de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme,
- ne pas avoir connaissance de faits ou actes tels qu'ils seraient de nature à remettre en cause l'exercice de servitude relatée aux présentes.

ETAT DU BIEN

Le **BENEFICIAIRE** prendra le **BIEN** dans l'état où il se trouve à ce jour, tel qu'il l'a vu et visité, le **PROMETTANT** s'interdisant formellement d'y apporter des modifications matérielles ou juridiques.

Il déclare que la désignation du **BIEN** figurant aux présentes correspond à ce qu'il a pu constater lors de ses visites.

Il n'aura aucun recours contre le **PROMETTANT** pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- des vices apparents,
- des vices cachés.

S'agissant des vices cachés, il est précisé que cette exonération de garantie ne s'applique pas :

- si le **PROMETTANT** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, sauf si le **BENEFICIAIRE** a également cette qualité,
- ou s'il est prouvé par le **BENEFICIAIRE**, dans le délai légal, que les vices cachés étaient en réalité connus du **PROMETTANT**.

Toutefois, le **PROMETTANT** est avisé que, s'agissant des travaux qu'il a pu exécuter par lui-même, la jurisprudence tend à écarter toute efficacité de la clause d'exonération de garantie des vices cachés.

Le **PROMETTANT** supportera le coût de l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens ou ceux de producteurs ou de détenteurs maintenant inconnus ou disparus, pouvant se trouver sur le **BIEN**.

Le propriétaire simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de cette 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 un tiers par complaisance ou négligence.

Le Code de l'environnement, en son article L 541-1-1, définit le déchet comme étant toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention de se défaire.

CONTENANCE DU TERRAIN

Le **PROMETTANT** ne confère aucune garantie de contenance du terrain.

IMPÔTS ET TAXES

Le **PROMETTANT** déclare être à jour des mises en recouvrement de la taxe foncière.

Le **BENEFICIAIRE** sera redevable à compter du jour de la signature de l'acte authentique des impôts et contributions.

Impôts locaux

Le **PROMETTANT** déclare être à jour des mises en recouvrement de la taxe foncière.

Le **BENEFICIAIRE** sera redevable à compter du jour de la signature de l'acte authentique des impôts et contributions.

Avantage fiscal lié à un engagement de location

Le **PROMETTANT** déclare ne pas souscrire actuellement à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements en échange de l'obligation de louer à certaines conditions.

CONTRAT D'AFFICHAGE

Le **PROMETTANT** déclare qu'il n'a pas été conclu de contrat d'affichage.

CHARGES ET CONDITIONS RÉSULTANT DE L'APPLICATION DE RÉGLEMENTATIONS PARTICULIÈRES

DISPOSITIONS SUR LES DIVISIONS D'IMMEUBLES

Conformément aux dispositions de l'article L 442-3 du Code de l'urbanisme, la division du sol a fait l'objet d'une déclaration préalable auprès

de la Mairie de SCIONZIER le 20 janvier 2026, un certificat de non-opposition a été délivré par cette Mairie le **13 février 2026**.

Les copies de la déclaration préalable et du certificat de non-opposition sont annexées.

Le titulaire de l'autorisation déclare ne pas avoir reçu de contestation (retrait ou recours).

L'article L 442-3 dispose que :

"Les lotissements qui ne sont pas soumis à la délivrance d'un permis d'aménager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. "

Pour qu'il y ait lieu à ce qu'une déclaration préalable soit possible, il est nécessaire que :

- le terrain soit en dehors d'un site classé ou dans les périmètres d'un site patrimonial remarquable, des abords des monuments historiques (c'est-à-dire hors des périmètres de protection des monuments historiques) ;
- que l'opération se fasse sans création ou aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots et propres au lotissement.

Etant ici précisé que, bien que l'article L 442-3 dispose que *"lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de non-opposition à la déclaration préalable, et ce pendant cinq ans à compter de cette même date"*. La jurisprudence du Conseil d'Etat retient que la déclaration préalable ne peut produire d'effet tant qu'elle n'a pas été mise en œuvre au travers d'un acte portant transfert de propriété ou de jouissance.

Le nouveau propriétaire déclare avoir parfaitement été informé que la déclaration préalable n'est pas une garantie d'obtention du permis de construire.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

INFORMATION RELATIVE À LA CONSTRUCTION - AUX AMÉNAGEMENTS ET AUX TRANSFORMATIONS

Dispositions générales

Le notaire soussigné informe le **BENEFICIAIRE** dans la mesure où il projette d'effectuer, des constructions, des aménagements et des transformations et ce quelle qu'en soit la destination :

- De ce qu'un certificat d'urbanisme constitue une information sur la constructibilité du terrain et non une autorisation de construire, et que préalablement avant toute construction un permis de construire régulier doit avoir été délivré au propriétaire ou transféré à son profit et ne pas être périmé.
- De l'obligation d'affichage du permis de construire (et du permis de démolir s'il y a lieu) sur les lieux des travaux et de la nécessité de faire constater dès le premier jour l'exécution de celle-ci. L'affichage doit être effectué de manière visible de la voie ou des espaces ouverts au public, et ce sur un panneau rectangulaire dont les dimensions doivent être supérieures à quatre-vingts centimètres. Ce panneau doit comporter l'identité du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, la nature du projet, la superficie du terrain, la superficie du plancher hors-œuvre nette autorisée, la hauteur des bâtiments projetés,

l'adresse de la Mairie où le dossier peut être consulté ainsi que la mention relative aux délais de recours ainsi qu'à l'obligation de notifier tout recours au bénéficiaire et à l'autorité ayant délivré le permis.

- Des dispositions des articles 1383 à 1387 du Code général des impôts, relatives au bénéfice de l'exonération temporaire de la taxe foncière sur les propriétés bâties et l'obligation corrélative de dépôt d'une déclaration auprès du centre des finances publiques du lieu de la situation de l'immeuble, de leur achèvement dans le délai de quatre-vingt-dix jours à compter de cet achèvement.
- De ce que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance-construction devra garantir les propriétaires successifs.
- Que le permis de construire (et le permis de démolir s'il y a lieu) ne devient définitif que s'il n'a fait l'objet :
 - d'aucun recours devant la juridiction administrative et ce dans le délai de deux mois qui court à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain,
 - d'aucun retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance.
- Que les travaux doivent être entrepris dans un délai de trois ans à compter de la notification et, passé ce délai, ces travaux ne doivent pas être interrompus plus d'un an. Ce délai est prorogeable deux fois pour une durée d'un an sous certaines conditions.
- Qu'aucune action en vue de l'annulation d'un permis de construire n'est recevable à l'expiration d'un délai de six mois à compter de l'achèvement de la construction.

Le **BENEFICIAIRE** déclare que le notaire soussigné l'a parfaitement informé qu'il devra effectuer, lors de l'achèvement de la construction, la déclaration d'achèvement des travaux dite "déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT)", document obligatoire permettant de signaler à l'administration l'achèvement des travaux et la conformité de la construction avec le permis de construire et la déclaration préalable.

Le **BENEFICIAIRE** est également informé que, selon l'état du terrain, il devra obtenir préalablement au permis de construire, un permis de démolir et une autorisation de défrichement.

Etude géotechnique

Pour information, les articles suivants du Code de la construction et de l'habitation sont littéralement rapportés :

- Article L 132-5

"En cas de vente d'un terrain non bâti constructible, une étude géotechnique préalable est fournie par le vendeur.

Cette étude est annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, l'étude est annexée au cahier des charges. Elle reste annexée au titre de propriété du terrain et suit les mutations successives de celui-ci.



Les ventes de terrains non bâtis destinés à la construction dans des secteurs où les dispositions d'urbanisme applicables ne permettent pas la réalisation de maisons individuelles n'entrent pas dans le champ d'application du présent article."

- Article L 132-6

"Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le maître d'ouvrage transmet l'étude mentionnée à l'article L. 132-5 aux personnes réputées constructeurs de l'ouvrage, au sens de l'article 1792-1 du code civil.

Lorsque cette étude n'est pas annexée au titre de propriété du terrain, il appartient au maître d'ouvrage de fournir lui-même une étude géotechnique préalable équivalente ou une étude géotechnique prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment.

Les contrats prévus au premier alinéa précisent que les constructeurs ont reçu un exemplaire de l'étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage et, le cas échéant, que les travaux qu'ils s'engagent à réaliser ou pour lesquels ils s'engagent à assurer la maîtrise d'œuvre intègrent les mesures rendues nécessaires par le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols."

- Article L 132-7

"Lorsqu'un contrat a pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs bâtiments d'habitation collectifs ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le constructeur de l'ouvrage est tenu :

1° Soit de suivre les recommandations de l'étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage, ou réalisée avec l'accord de celui-ci par le constructeur, qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment ;

2° Soit de respecter des techniques particulières de construction fixées par voie réglementaire.

Si l'étude géotechnique indique l'absence de risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur n'est pas tenu par cette obligation."

Le décret n° 2019-1223 du 25 novembre 2019 définit les techniques particulières de construction applicables, dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, aux constructeurs ayant conclu un contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements.

Ces constructeurs sont en effet tenus soit de suivre les recommandations de l'étude géotechnique de conception qui, contrairement à l'étude géotechnique préalable, n'est pas obligatoire, soit d'appliquer les techniques de construction prévues par le présent décret.

Raccordement aux réseaux

Les frais de raccordement aux réseaux de distribution, notamment d'eau s'il existe, et d'électricité de la construction à édifier par le **BENEFICIAIRE**, dans la mesure où le raccordement n'existerait pas à ce jour, seront intégralement supportés par ce dernier, et à défaut de réseau d'assainissement collectif ce seront les frais de création d'un dispositif d'assainissement individuel qui seront à supporter par lui, et également le ou les taxes afférentes.

Assurance-construction

Le **BENEFICIAIRE** reconnaît avoir été averti par le notaire soussigné de l'obligation qui est faite par les dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances, de souscrire dès avant toute ouverture du chantier de construction et/ou travaux de gros-œuvre ou de second-œuvre, une assurance garantissant le paiement des travaux de réparation des dommages relevant de la garantie décennale, ainsi qu'une assurance couvrant sa responsabilité au cas où il interviendrait dans la construction en tant que concepteur, entrepreneur ou maître d'œuvre, et que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance devra garantir les propriétaires successifs.

Il devra donc effectuer toutes les démarches nécessaires pour bénéficier de ce type d'assurance et se faire remettre par l'assureur le modèle d'attestation d'assurance comprenant les mentions minimales prévues par l'article L 243-2 du Code des assurances.

Dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage

Le notaire soussigné a informé le **BENEFICIAIRE** qu'un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage tel que visé par l'article L 4532-97 du Code du travail devra lui être remis par le coordonnateur des travaux lors de la réception de ceux-ci, et que ce dossier devra être transmis, lors de la prochaine mutation au nouveau propriétaire et un exemplaire devra être annexé à l'acte constatant cette mutation.

Toutefois, le notaire précise que ce dossier n'est pas obligatoire lorsque la construction est affectée à l'usage personnel du propriétaire, de son conjoint ou de ses ascendants ou descendants.

Conservation des factures des travaux

Le notaire rappelle au **BENEFICIAIRE** la nécessité de conserver les factures des travaux et achats de matériaux, ainsi que tous autres documents s'y rapportant, notamment pour le cas de revente et éventuellement pour la mise en œuvre de l'assurance dommages-ouvrage dans le cadre de la garantie décennale.

OBLIGATION D'ASSURANCE DE RESPONSABILITÉ ET DE DOMMAGES

Le **BENEFICIAIRE** reconnaît avoir été informé des dispositions des articles L 241-1, L 241-2, L 242-1, L 242-2, L 243-2 et L 243-3 du Code des assurances, desquelles il résulte notamment :



- en vertu de l'article L 241-1 que toute personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du Code civil doit être couverte par une assurance ;
- en vertu de l'article L 241-2 que celui qui fait réaliser pour le compte d'autrui des travaux de construction doit être couvert par une assurance de responsabilité garantissant les dommages visés aux articles 1792 et 1792-2 du Code civil et résultant de son fait ;
- qu'il en est de même lorsque les travaux de construction sont réalisés en vue de la vente ;
- en vertu de l'article L 242-1 que toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de construction doit souscrire, avant l'ouverture du chantier, pour son compte ou celui des propriétaires successifs, une assurance garantissant, en dehors de toute recherche de responsabilités, le paiement des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1 du Code civil, les fabricants et importateurs ou le contrôleur technique sur le fondement de l'article 1792 du Code civil ;
- en vertu de l'article L 243-2 que lorsqu'un acte intervenant avant l'expiration du délai de dix ans prévu à l'article 1792-4-1 du Code civil a pour effet de transférer la propriété ou la jouissance du bien, quelle que soit la nature du contrat destiné à conférer ces droits, à l'exception toutefois des baux à loyer, mention doit être faite dans le corps de l'acte de l'existence ou de l'absence d'assurance ;
- en vertu de l'article L 243-3, que les infractions aux dispositions des articles L 241-1 à L 242-1 ci-dessus rapportées sont sanctionnées d'une amende et d'un emprisonnement ou de l'une ou l'autre de ces deux peines, sauf s'il s'agit d'une personne physique construisant un logement pour l'occuper elle-même ou le faire occuper par son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint.

PROXIMITÉ DE SECTEURS D'ACTIVITÉS

L'immeuble se trouve à proximité de secteurs où sont exercées des activités soit agricoles, industrielles, artisanales, commerciales ou aéronautiques, en conséquence il est rappelé les dispositions de 1253 du Code civil :

"Le propriétaire, le locataire, l'occupant sans titre, le bénéficiaire d'un titre ayant pour objet principal de l'autoriser à occuper ou à exploiter un fonds, le maître d'ouvrage ou celui qui en exerce les pouvoirs qui est à l'origine d'un trouble excédant les inconvénients normaux de voisinage est responsable de plein droit du dommage qui en résulte.

Sous réserve de l'article L. 311-1-1 du code rural et de la pêche maritime, cette responsabilité n'est pas engagée lorsque le trouble anormal provient d'activités, quelle qu'en soit la nature, existant antérieurement à l'acte transférant la propriété ou octroyant la jouissance du bien ou, à défaut d'acte, à la date d'entrée en possession du bien par la personne lésée. Ces activités doivent être conformes aux lois et aux règlements et s'être poursuivies dans les mêmes conditions ou dans des conditions nouvelles qui ne sont pas à l'origine d'une aggravation du trouble anormal."

DROIT DE VISITE ET DE COMMUNICATION DES AUTORITÉS

L'article L 461-1 du Code de l'urbanisme dispose :

"Le préfet et l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3 ou leurs délégués, ainsi que les fonctionnaires et les agents mentionnés à l'article L. 480-1 peuvent visiter les lieux accueillant ou susceptibles d'accueillir des constructions, aménagements, installations et travaux soumis aux dispositions du présent code afin de vérifier que ces dispositions sont respectées et se faire communiquer tous documents se rapportant à la réalisation de ces opérations.

Le droit de visite et de communication prévu au premier alinéa du présent article s'exerce jusqu'à six ans après l'achèvement des travaux."

L'article L 461-4 du même Code précise que, lorsque, à l'issue de cette visite, il est établi qu'une construction, un aménagement, une installation ou des travaux ont été réalisés sans permis ou sans décision de non-opposition à déclaration préalable, ou en méconnaissance d'un permis ou d'une décision de non-opposition à déclaration préalable, le maître d'ouvrage peut être mis en demeure, dans un délai qui ne peut excéder six mois, de déposer, selon le cas, une demande de permis ou une déclaration préalable.

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Termites

Dans la mesure où le **BIEN** viendrait à se trouver lors de la constatation authentique de la réalisation des présentes dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant une zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être, le **PROMETTANT** devra rapporter à ses frais au **BENEFICIAIRE** une attestation sur l'état parasitaire de moins de six mois de date.

Il est convenu que si cet état révèle la présence de termites, le **BENEFICIAIRE** pourra renoncer au bénéfice des présentes.

Le **PROMETTANT** déclare qu'il n'a pas lui-même constaté la présence dans l'immeuble de termites.

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 trouve **en zone 3**, ainsi révélé par l'état des risques ci-après.

Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aérodrômes

L'immeuble **ne se trouve pas** dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodrômes, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

Le **BIEN** dont il s'agit, compte tenu de son usage actuel et de sa situation, n'est concerné ni par l'exigence d'un raccordement à un assainissement collectif ni par l'exigence d'avoir un assainissement individuel, ainsi déclaré par le **PROMETTANT**.

Etat des risques

Un état des risques en date du 15 janvier 2026 est annexé.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **PROMETTANT** 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.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNÉES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de service (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 (Géorisques).
- La base de données des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'Environnement, de l'énergie et de la mer.

Une copie de ces consultations est annexée.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Les parties sont informées des dispositions suivantes du Code de l'environnement :

- Celles de l'article L 514-20 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur les lieux :

"Lorsqu'une installation soumise à autorisation, ou à enregistrement, a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente 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 à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente."

- Celles de l'article L 125-7 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :



"Sans préjudice de l'article L 514-20 et de l'article L 125-5, lorsqu'un terrain situé en zone d'information sur les sols mentionné à l'article L 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, 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 à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de demander 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'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente."

En outre, pour ce qui concerne le traitement des terres qui seront excavées, elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans des décharges appropriées au caractère dangereux, non dangereux ou inerte des déchets.

Le PROMETTANT déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation ou à enregistrement sur les lieux ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- qu'à sa connaissance :
 - l'activité exercée dans l'immeuble n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;
 - l'immeuble n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement ;
 - il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;
 - il n'a jamais été exercé sur les lieux ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;
 - il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;
- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de "détenteur", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, toute ou partie d'une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

FISCALITE

RÉGIME FISCAL DE LA VENTE

Le **PROMETTANT** n'est pas une personne assujettie au sens de l'article 256 du Code général des impôts.

Le **BENEFICIAIRE** ayant la qualité d'assujetti au sens de l'article 256 A du Code général des impôts, déclare conformément aux dispositions de l'article 1594-0 G A du Code général des impôts :

- Que le terrain acquis est destiné par lui à la construction d'un immeuble à usage commercial et artisanal.
- Qu'il s'engage à effectuer dans un délai de quatre ans à compter de ce jour, sauf prorogation valablement obtenue, les travaux nécessaires pour l'édification de cette construction. La demande de prorogation du délai, si elle est nécessaire, doit être formulée au plus tard dans le mois qui suit l'expiration du délai précédemment imparti. Elle est adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception, elle doit être motivée et préciser la consistance des travaux prévus dans l'engagement primitif sur lesquels porte la prorogation demandée ainsi que le montant des droits dont l'exonération est subordonnée à leur exécution.
- Qu'il s'oblige à en justifier auprès du service des impôts dans le mois de l'achèvement des travaux. Il pourra substituer à cet engagement de construire un engagement de revendre dans un délai de cinq ans et bénéficier des dispositions de l'article 1115 du Code général des impôts dans la mesure où elles existeront à cette époque. Cette substitution devra avoir lieu dans le solde du délai de quatre ans lui profitant.

Il est précisé pour les terrains destinés à la construction d'immeubles non affectés à l'habitation pour les trois quarts au moins de leur superficie totale, que l'exonération est applicable dans la limite des surfaces occupées par les constructions, notamment voies d'accès, cours, aires de stationnement, terrains nécessaires à l'entrepôt des biens qui font l'objet d'une exploitation, pelouses et jardins, sous réserve que la superficie du terrain affecté à un tel usage soit en rapport avec l'importance des constructions, le surplus du prix non soumis à la taxe sur la valeur ajoutée étant imposable au tarif de droit commun de l'article 1594D du Code général des impôts.

TAXE SUR LA CESSION DE TERRAIN DEVENU CONSTRUCTIBLE

Taxe prévue par l'article 1529 du Code général des impôts

Article 1529 II du Code général des impôts

La taxe sur la première cession d'un terrain devenu constructible n'est pas due, le cédant ne relevant pas du régime d'imposition des plus-values des particuliers.

Taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts

Le terrain ayant fait l'objet d'un classement en zone constructible antérieur au 14 janvier 2010, la taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts n'est pas exigible.

PLUS-VALUES

Le **PROMETTANT** déclare sous sa responsabilité qu'il ne sera pas soumis à l'impôt sur les plus-values compte tenu de sa qualité.

FACULTÉ DE SUBSTITUTION

Il est toutefois convenu que la réalisation des présentes par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit du **BENEFICIAIRE** soit au profit de toute autre personne physique ou morale que ce dernier se réserve de désigner; mais dans ce cas, il restera solidairement obligé, avec la personne désignée, au paiement du prix et à l'exécution de toutes les charges et conditions stipulées aux présentes sans exception ni réserve. Il est toutefois précisé au **BENEFICIAIRE** que cette substitution ne pourra avoir lieu qu'à titre gratuit et ne pourra pas en toute hypothèse être soumise aux dispositions des articles L 313-40 et suivants du Code de la consommation.

Dans la mesure où les présentes entrent dans le champ d'application des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le **BENEFICIAIRE** initial tout comme le bénéficiaire de la substitution bénéficieront chacun du délai de rétractation, toutefois la volonté finale du bénéficiaire de la substitution de se rétracter laissera l'acte initial subsister dans toutes ses dispositions, par suite le **BENEFICIAIRE** initial qui n'aurait pas exercé son droit de rétractation restera engagé. Si, au contraire, les présentes n'entrent pas dans le champ d'application de ces dispositions, la substitution ne sera possible qu'au profit d'un acquéreur n'entrant pas lui-même dans le cadre de ces dispositions, et en toute hypothèse le cédant restera tenu solidairement de l'exécution du contrat.

Le **BENEFICIAIRE** devra informer le **PROMETTANT** de l'exercice de cette substitution.

En cas d'exercice de la substitution, les sommes avancées par le **BENEFICIAIRE** ne lui seront pas restituées, il devra faire son affaire personnelle de son remboursement par le substitué.

Le **BENEFICIAIRE** restera solidairement débiteur avec son substitué de toutes sommes que celui-ci pourra devoir au **PROMETTANT** en exécution des présentes.

Cette faculté de substitution pourra être exercée par lettre simple ou courriel adressé au notaire chargé de rédiger l'acte de vente.

Les parties toutefois sont informées des conséquences suivantes inhérentes à l'exercice de cette faculté :

- Le présent avant-contrat obligera le **PROMETTANT** et la personne substituée dans tous ses termes, tant civils que fiscaux. La substitution ne pourra en aucune mesure modifier l'économie des présentes, à défaut elle serait considérée comme inopérante vis-à-vis du **BENEFICIAIRE** originaire.
- Dans la mesure où la loi imposerait d'informer de l'identité du **BENEFICIAIRE** le titulaire du droit de préemption applicable en l'espèce, la substitution entraînera une nouvelle purge de ce droit de préemption et fera courir un nouveau délai attaché à cette purge.

Aux termes de l'article 52 de la loi numéro 93-122 du 29 janvier 1993, les cessions de contrats tels que celui-ci sont interdites entre professionnels de

l'immobilier même pour les sociétés civiles effectuant des opérations immobilières à titre accessoire.

DISPOSITION TRANSITOIRES

SINISTRE PENDANT LA DURÉE DE VALIDITÉ DES PRÉSENTES

En cas de sinistre de nature soit à rendre le **BIEN** inutilisable soit à porter atteinte de manière significative à leur valeur, le **BENEFICIAIRE** aurait la faculté :

- soit de renoncer purement et simplement à la vente et de se voir immédiatement remboursé de toutes sommes avancées par lui le cas échéant ;
- soit de maintenir l'acquisition du **BIEN** alors sinistré totalement ou partiellement et de se voir attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par la ou les compagnies d'assurances concernées, sans limitation de ces indemnités fussent-elles supérieures au prix convenu aux présentes. Le **PROMETTANT** entend que dans cette hypothèse le **BENEFICIAIRE** soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU PROMETTANT

Au cas de dissolution volontaire dudit **PROMETTANT** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants droit, fussent-ils des personnes protégées, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

CONDITION DE SURVIE DU BÉNÉFICIAIRE

Au cas de décès du **BENEFICIAIRE** s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution judiciaire du **BENEFICIAIRE** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, celles-ci seront caduques.

Pour ce qui concerne l'indemnité d'immobilisation si elle existe, il y a lieu de distinguer :

- le principe : l'indemnité d'immobilisation ne sera pas due et celle versée devra être restituée,
- l'exception : si le décès ou la dissolution judiciaire survient après la réalisation des conditions suspensives, l'indemnité versée restera acquise au **PROMETTANT**, la partie le cas échéant non encore versée ne sera pas due par les ayants droit sauf si ce non versement résulte d'un retard de paiement.

En cas de pluralité de bénéficiaires personnes physiques, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les bénéficiaires.

PROVISION SUR LES FRAIS DE LA VENTE

A titre de provision sur frais, le **BENEFICIAIRE** verse au compte de l'office notarial dénommé en tête des présentes, la somme de quatre cents euros (400,00 eur).



Il autorise d'ores et déjà l'office notarial à effectuer sur ladite somme tout prélèvement rendu nécessaire tant pour la publicité foncière si elle est requise que pour les frais de recherche, correspondance, demande de pièces, documents divers, frais fiscaux et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique, dans les conditions et délais prévus aux présentes.

Cette somme viendra en compte sur les frais lors de la réalisation de l'acte authentique.

Toutefois, en cas de non-réitération par acte authentique du présent avant-contrat par défaillance du **BENEFICIAIRE**, sauf s'il s'agit de l'exercice de son droit de rétractation s'il existe ou de la non-réalisation de la condition suspensive d'obtention d'un prêt, cette somme demeurera intégralement et forfaitairement acquise au notaire rédacteur au titre de l'application des dispositions du troisième alinéa de l'article L 444-1 du Code de commerce.

PAIEMENT SUR ÉTAT - PUBLICITÉ FONCIÈRE - INFORMATION

L'acte est soumis au droit d'enregistrement sur état de **CENT VINGT-CINQ EUROS (125,00 EUR)**.

Le **BENEFICIAIRE** dispense le notaire soussigné de faire publier l'acte au service de la publicité foncière, se contentant de requérir ultérieurement à cette publication, s'il le juge utile, à ses frais. Il déclare avoir été informé par le notaire soussigné que la publication d'une promesse de vente au service de la publicité foncière a pour effet de la rendre opposable aux tiers que s'il s'agit d'une promesse de vente synallagmatique, la publication d'une promesse unilatérale n'a que pour effet d'informer les tiers de l'existence de la promesse sans pour autant rendre l'acte opposable. En conséquence, seule la publication d'une promesse synallagmatique s'oppose à la régularisation de la vente au profit d'un autre acquéreur.

Il est précisé que les présentes n'opèrent pas de transfert de propriété au sens de l'article 28 du décret numéro 55-22 du 4 janvier 1955, leur publication n'est donc pas obligatoire.

En outre, les parties entendent utiliser la possibilité qui est réservée par l'alinéa deux de l'article 1196 du Code civil pour différer le transfert de propriété à la date de la signature de l'acte authentique de vente.

POUVOIRS

Les parties confèrent à tout clerc ou collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, ainsi qu'à ceux le cas échéant du notaire en participation ou en concours, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, tous pouvoirs nécessaires à l'effet :

- de signer toutes demandes de pièces, demandes de renseignements, et lettres de purge de droit de préemption préalables à la vente ;
- de dresser et signer tous actes qui se révéleraient nécessaires en vue de l'accomplissement des formalités de publicité foncière des présentes dans l'éventualité où l'une des parties demanderait la publication du présent acte au service de la publicité foncière, d'effectuer toutes précisions pour mettre les présentes en conformité avec la réglementation sur la publicité foncière.



ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure ou siège social respectif.

En outre, et à défaut d'accord amiable entre les parties, toutes les contestations qui pourront résulter des présentes seront soumises au tribunal judiciaire de la situation du **BIEN**.

COMMUNICATION DES PIECES ET DOCUMENTS

Le **BENEFICIAIRE** pourra prendre connaissance de toutes les pièces et documents ci-dessus mentionnés directement en l'office notarial dénommé en tête des présentes, sans que ce dernier ait l'obligation de les lui adresser à mesure de leur réception, sauf avis contraire écrit de sa part ou nécessité de l'informer de sujétions particulières révélées par ces pièces et documents.

ABSENCE DE FACULTÉ DE RÉTRACTATION

Les conditions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables.

En conséquence, le **BENEFICIAIRE** ne bénéficie pas de la faculté de rétractation.

AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix ; elles reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des présentes des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

RENONCIATION À L'IMPRÉVISION

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances rendant l'exécution d'un contrat excessivement onéreuse, changement imprévisible lors de la conclusion de celui-ci.

Ce mécanisme est prévu à l'article 1195 du Code civil dont les dispositions sont littéralement rapportées :

"Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation.

En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe".

Les parties 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 d'entre elles. Par suite, elles ne pourront pas solliciter judiciairement la renégociation des présentes s'il survient un événement imprévisible rendant l'exécution excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles. Toutefois cette renonciation n'aura d'effet que pour les événements qui n'auront pas été prévus aux termes des présentes.

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."

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 Electronique 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 et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union 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 personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles 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. Elles 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 personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : dpo.not@adnov.fr.

Si les 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 en-tête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Envoyé en préfecture le 26/02/2026

Reçu en préfecture le 26/02/2026

Publié le



ID : 074-217402643-20260218-DELV2026_S111-DE

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.

**DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE
COMMUNE DE SCIONZIER**

**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL N° DELV2026_S112
SEANCE DU 25 FEVRIER 2026**

L'an deux mille vingt-six, le vingt-cinq février à dix-neuf heures, le conseil municipal, légalement convoqué s'est réuni en salle consulaire de la mairie, en séance publique sous la présidence de Monsieur Sandro PEPIN, Maire.

Etaient présents : M. G. RICHARD, Mme A. DUFOUR, M. J. DUSSAIX, M. J.-M. DELISLE, Mme S. CALDI, M. A. LAMALLEM, adjoints au Maire.

Mme M. DEVILLAZ, Mme J. DUMONT, Mme N. GROGNUX-GAUTHIER, Mme S. DONAT-MAGNIN, M. F. TANLI, Mme L. CARPANO CAUX, M.M. ANQUEZ, M.Q.MONNET, Mme F. PAKIREL, M. L. MAGANA, Mme M. GONCALVES, M. G. PERRISSIN-FABERT, Mme I. COLAIN, Mme J. VICENTE, M. D. MACHEDA, M. J-Y.PATUREL conseillers municipaux.

Etaient absents excusés :

Mme C. NIGEN qui donne pouvoir à M. S. PÉPIN
M. L. MALGRAND qui donne pouvoir à Mme S. DONAT-MAGNIN
M. J. GAL qui donne pouvoir à M. Q. MONNET
M. J-F DEBIOL

Etaient absentes :

Mme K.CARTIER
Mme S. KHELIFI

Monsieur Gérald RICHARD est élu secrétaire de séance.

Nombre des membres en exercice : 29
Nombre de votants : 26

Nombre de présents : 23
Date de convocation : 19.02.2026

**OBJET : INTENTION D'ACQUISITION D'UN TERRAIN AUX ABORDS DU
GROUPE SCOLAIRE DU CHÂTEAU**

La commune de Scionzier est en finalisation de négociation pour l'acquisition de la parcelle cadastrée OI 0026 d'une superficie de 1152 m² sous réserve de l'avis des domaines sollicité le 05 février 2026.

Considérant que la parcelle constitue un foncier stratégique a deux niveaux :

- Premièrement, pour créer une extension de la cour d'école du groupe scolaire du Château et cela en pleine terre intégrale,

- Deuxièmement, pour finaliser une liaison douce directe entre le groupe scolaire du Château et le parc du Château

Considérant qu'il convient de préserver les espaces aux abords du Château ;

Considérant que les propriétaires ont fait part de leur intérêt pour un accostage financier de la transaction, sous réserve de la confirmation par l'avis des domaines.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- **CONFIRME** l'intérêt de la commune pour l'acquisition de la parcelle cadastrée OI 0026 d'une superficie de 1152 m² située rue du Château ;
- **AUTORISE** la signature de tout acte préparatoire à cette opération.

Le Secrétaire,

Gérald RICHARD

Le Maire,

Sandro PEPIN

Acte certifié exécutoire par télétransmission le : 26 FEV. 2026

Publié sur le site internet de la commune le : 26 FEV. 2026

**DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE
COMMUNE DE SCIONZIER**

**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL N° DELV2026_S113
SEANCE DU 25 FEVRIER 2026**

L'an deux mille vingt-six, le vingt-cinq février à dix-neuf heures, le conseil municipal, légalement convoqué s'est réuni en salle consulaire de la mairie, en séance publique sous la présidence de Monsieur Sandro PEPIN, Maire.

Etaient présents : M. G. RICHARD, Mme A. DUFOUR, M. J. DUSSAIX, M. J.-M. DELISLE, Mme S. CALDI, M. A. LAMALLEM, adjoints au Maire.

Mme M. DEVILLAZ, Mme J. DUMONT, Mme N. GROGNUX-GAUTHIER, Mme S. DONAT-MAGNIN, M. F. TANLI, Mme L. CARPANO CAUX, M.M. ANQUEZ, M.Q.MONNET, Mme F. PAKIREL, M. L. MAGANA, Mme M. GONCALVES, M. G. PERRISSIN-FABERT, Mme I. COLAIN, Mme J. VICENTE, M. D. MACHEDA, M. J-Y.PATUREL conseillers municipaux.

Etaient absents excusés :

Mme C. NIGEN qui donne pouvoir à M. S. PÉPIN
M. L. MALGRAND qui donne pouvoir à Mme S. DONAT-MAGNIN
M. J. GAL qui donne pouvoir à M. Q. MONNET
M. J-F DEBIOL

Etaient absentes :

Mme K.CARTIER
Mme S. KHELIFI

Monsieur Gérald RICHARD est élu secrétaire de séance.

Nombre des membres en exercice : 29
Nombre de votants : 26

Nombre de présents : 23
Date de convocation : 19.02.2026

**OBJET : AVENANT N°01 A LA PROMESSE SYNALLAGMATIQUE ENTRE LA
COMMUNE DE SCIONZIER ET HALPADES**

Vu la délibération n°DELV2025_S406 du conseil municipal du 16 juillet 2025 portant sur la signature d'une promesse synallagmatique entre la commune de Scionzier et Halpades pour la réalisation de 30 logements sociaux aux Cliaoués ;

Il est rappelé que la commune de Scionzier et la société Halpades ont signé une promesse pour la cession d'un foncier aux Cliaoués pour la réalisation de 30 logements sociaux en conformité

avec la convention de Plan Urbain Régional signée dans le cadre de la requalification du quartier du Crozet.

Suite à l'obtention du permis initial qui a été déposé de manière concomitante à la requalification de la rue du Pré Rouge, il est nécessaire de réaliser des ajustements.

En effet, l'emprise foncière nécessaire à la réalisation des travaux de voirie publique nécessite une rétrocession à l'euro symbolique d'Halpades au profit de la commune car les travaux d'aménagement de la rue du Pré Rouge impactent le tènement initial concerné par la promesse. La voirie réalisée ainsi que l'emprise de la stèle demeureront propriété communale.

Le programme immobilier nécessite un nouveau cheminement de réseau d'eaux usées qui sera conditionné à la rédaction d'une servitude de réseaux entre la commune de Scionzier et Halpades pour la réalisation du branchement d'assainissement.

Ces modifications nécessitent de proroger la promesse actuelle, le tout détaillé dans l'avenant n°01 annexé à la présente délibération.

Sont annexés également les plans fonciers relatif à la rétrocession à la commune ainsi que le plan de réalisation du branchement d'assainissement.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- **APPROUVE** l'avenant n°01 à la promesse synallagmatique entre la commune de Scionzier et la société Halpades ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire ou son représentant à signer l'ensemble des documents nécessaires à la mise en œuvre de cette délibération jusqu'à l'acte notarié de vente.

Le Secrétaire,

Gérald RICHARD

Le Maire,

Sandro PEPIN

Acte certifié exécutoire par télétransmission le :

26 FEV. 2026

Publié sur le site internet de la commune le :

26 FEV. 2026

Envoyé en préfecture le 26/02/2026

Reçu en préfecture le 26/02/2026

Publié le

ID : 074-217402643-20260225-DELV2026_S113-DE



Avenant n°1 à la promesse synallagmatique de vente signée le 28 juillet 2025

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

- **La Commune de SCIONZIER**, en Haute-Savoie, dont la Mairie est située Maison de l'Industrie 2 place du Foron CS 10108 74950, identifiée au SIREN sous le numéro 217 402 643,

Représentée par son maire en exercice M. Sandro PEPIN, en vertu d'une délibération du Conseil municipal en date du 16 juillet 2025, reçue en Préfecture le 24 juillet 2025.

dénommée ci-après "**le VENDEUR**" ou « **la Commune** »

D'UNE PART,

ET

- **HALPADES SOCIETE ANONYME D'HLM**, ayant son siège social à ANNECY, 6, avenue de Chambéry, identifiée au Répertoire National des Entreprises et de leurs Etablissements sous le numéro SIREN 325 720 258 et au Registre du Commerce et des Sociétés d'ANNECY (Haute-Savoie), représentée par son Directeur Général, **Monsieur Stephen MARTRES**, en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration du 24 juin 2024, se réservant la faculté de se substituer partiellement, toute personne qu'il appartiendra,

dénommée ci-après "**l'ACQUEREUR**" ou « **HALPADES** »

EXPOSE :

La Commune de SCIONZIER et la société HALPADES ont signé une promesse synallagmatique de vente en date du 28 juillet 2025 portant sur la cession d'un tènement

permettant la réalisation, par HALPADES, de logements individuels mitoyens et petits collectifs, de 30 logements, dont 24 logements locatifs sociaux et 6 logements en BRS.

Le délai de réalisation des conditions suspensives mentionné à la promesse était de 7 mois à compter de la signature de la promesse soit au plus tard le 28 février 2026.

CECI EXPOSE, les parties conviennent d'apporter les modifications suivantes à la promesse de vente régularisée :

ARTICLE 1: PROROGATION DU DELAI DE REALISATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES

Afin de permettre la réalisation des conditions suspensives, dont le délai ne serait pas automatiquement prorogé, les parties conviennent de reporter le délai de réalisation des conditions suspensives au 15 août 2026.

En conséquence, la réitération de la promesse, modifiée par le présent avenant, se fera le 15 septembre 2026 au plus tard.

ARTICLE 2 : - RECTIFICATION MATERIELLE DE L'ARTICLE 5 « PRIX – REGIME FISCAL DE LA VENTE » DE LA PROMESSE DE VENTE

L'article 5 « PRIX » de la promesse synallagmatique de vente du 28 juillet 2025 stipule que :

« [...] *L'ACQUEREUR ayant la qualité d'assujetti au sens de l'article susvisé, déclare conformément aux dispositions de l'article 1594-0 G A du Code général des impôts :*

- *Que le terrain acquis est destiné par lui à la construction de logements individuels mitoyens et petits collectifs de 24 logements locatifs sociaux et 6 logements en BRS.*
- **Qu'il s'engage à effectuer dans un délai de quatre ans à compter de ce jour, sauf prorogation valablement obtenue, les travaux nécessaires pour l'édification de ces logements.** *Les travaux ont l'objet et la consistance suivante de logements individuels mitoyens et petits collectifs de 24 logements locatifs sociaux et 6 logements en BRS [...].*

Précision étant ici faite que, l'engagement de construire dans les 4 ans, à prendre par HALPADES, débutera, non pas au jour de la signature de la promesse mais au jour de la signature de l'acte authentique, selon les termes du A, I de l'article 1594-0-G du CGI. L'acte authentique comportera cet engagement de construire.



ARTICLE 3 : RETROCESSION A LA COMMUNE DE L'EMPRISE CORRESPONDANT AU FUTUR TROTTOIR ELARGI ET A LA STELE

Une stèle se trouve actuellement à l'est de la parcelle section O n°626 (anciennement cadastrée section O n°396). L'emprise de cette stèle, son pourtour, ainsi qu'une partie de trottoir devant être élargi, dans la continuité sud de la stèle, seront rétrocédés à l'euro symbolique, par HALPADES à la Commune concomitamment à l'acte authentique réitérant les termes de la promesse synallagmatique de vente du 28 juillet 2025, modifiée par le présent avenant. L'emprise approximative figure sous hachures vertes à l'extrait de plan ci-joint.

ARTICLE 4 : CONSTITUTION DE SERVITUDE POUR LES RESEAUX EU

L'article 6 bis « CONDITIONS SUSPENSIVES » de la promesse synallagmatique de vente du 28 juillet 2025 érigeait en condition suspensive :

« Obtention d'une servitude de réseaux d'eaux usées sur les parcelles cadastrées section O n° 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383 et 384 pour la desservitude des parcelles acquises aux présentes, étant précisé que les frais d'aménagement et d'entretien du réseau d'eaux usées seront supportés :

- *par le fonds dominant si la capacité du réseau n'est déterminée que pour sa seule opération*
- *ou s'ils sont dimensionnés pour le raccordement également du fonds servant, les frais devront être répartis entre le fonds servant et le fonds dominant selon une règle de calcul équitable en fonction de l'usage de chacun des fonds ».*

Désormais la réalisation du programme nécessitera la constitution d'une servitude de passage de réseaux EU sur les fonds servants cadastrés section O n°383, 439, 436 et 384p, en lieu et place de celle mentionnée à la promesse synallagmatique de vente.

La constitution de cette nouvelle servitude sera une condition suspensive de la promesse synallagmatique étant précisé que les frais d'aménagement et d'entretien du réseau d'eaux usées seront supportés :

- par le fonds dominant si la capacité du réseau n'est déterminée que pour sa seule opération
- ou s'ils sont dimensionnés pour le raccordement également du fonds servant, les frais devront être répartis entre le fonds servant et le fonds dominant selon une règle de calcul équitable en fonction de l'usage de chacun des fonds

Il est précisé que les réseaux EU des bâtiments à édifier à l'est du tènement seront raccordés du côté de la rue du Pré Rouge.

ARTICLE 6 : AUTRES CLAUSES INCHANGEES

Toutes les autres dispositions de la promesse synallagmatique de vente susvisée du 28 juillet 2025 restent inchangées.

ARTICLE 7 : ENREGISTREMENT

Les parties conviennent de ne pas soumettre les présentes à la formalité de l'enregistrement.

Signé en deux exemplaires.

Pour le VENDEUR

La Commune de SCIONZIER

M. Sandro PEPIN

Le Maire

Pour l'ACQUEREUR,

HALPADES S.A. d'HLM

Stephen MARTRES

Directeur Général

LISTE DES ANNEXES :

- Document d'arpentage

Envoyé en préfecture le 26/02/2026

Reçu en préfecture le 26/02/2026

Publié le



ID : 074-217402643-20260225-DELV2026_S113-DE

- Plan de division
- Extrait du plan schématisant la zone à rétrocéder
- Plan de dévoiement du fossé et de raccordement des EU

Commune :
SCIONZIER (264)

Numéro d'ordre du document
d'arpentage : 2444M
Document vérifié et numéroté le 13/01/2026
A CDIF Bonneville
Par Blandine VAUCHER
Géomètre du Cadastre
Signé

Centre Des Impôts Foncier de BONNEVILLE
45 Rue Pierre de Coubertin
BP 131

74136 BONNEVILLE Cedex
Téléphone : 04 50 97 19 01

cdf.bonneville@dgfi.finances.gouv.fr

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLI

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

CERTIFICATION (Art 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)

Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires sous-signés (3)
a été établi (1) :

A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;
B - En conformité d'un piquetage : _____ effectué sur le terrain ;
C - D'après un plan d'arpentage ou d'ouvrage, dont copie ci-jointe, dressé
le _____ par _____ géomètre à _____
Les propriétaires ci-dessous ont pris connaissance des informations portées
au dos de la mise 6463.

A _____, le _____

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan renouvelé par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc.).
(3) Préciser les noms et qualité de la personne s'il est différent du propriétaire (mandataire, avocat, représentant qualifié de l'autorité compétente, etc.).

Envoyé en préfecture le 26/02/2026

Reçu en préfecture le 26/02/2026

Publié le

ID : 074-217402643-20260225-DELV2026_S113-DE

Quatre du plan : Plan non régulier

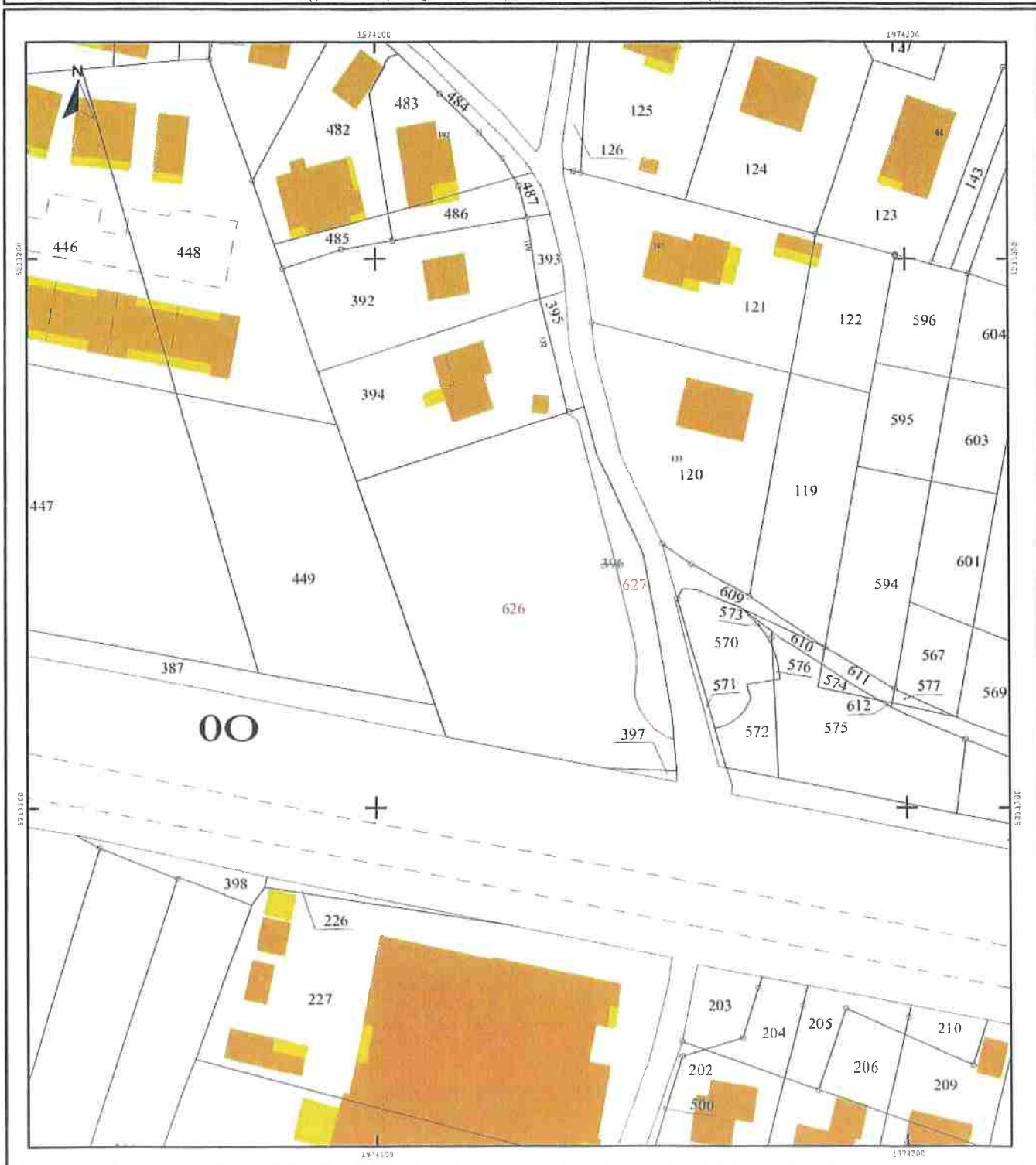
Echelle d'origine : 1/1000
Echelle d'édition : 1/1000
Date de l'édition : 13/01/2026
Support numérique : _____

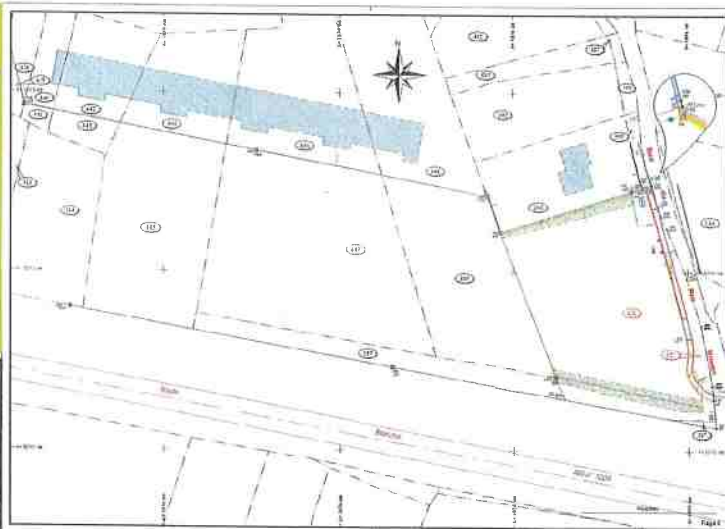
D'après le document d'arpentage
dressé

Par EMILIE BLANC (2)

Ref. : 6099

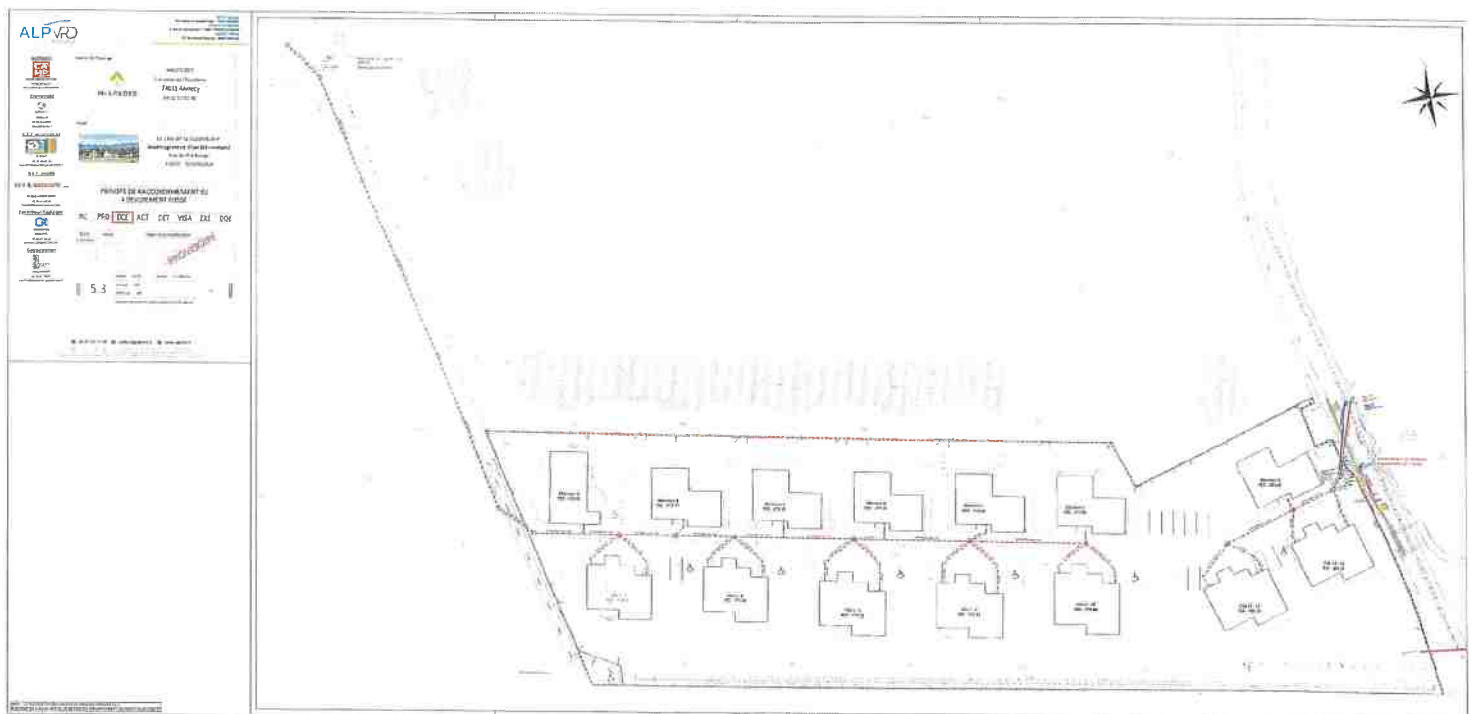
Le 13/01/2026



[illegible]

Faillage	+ 8.15
Egoût maxi.	+ 5.90
R+1	+ 2.77
RDC	± 0.00 / 479.3

Envoyé en préfecture le 26/02/2026
Reçu en préfecture le 26/02/2026
Publié le 
ID : 074-217402843-20260225-DEL2026_S113-DE



**DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE
COMMUNE DE SCIONZIER**

**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL N° DELV2026_S114
SEANCE DU 25 FEVRIER 2026**

L'an deux mille vingt-six, le vingt-cinq février à dix-neuf heures, le conseil municipal, légalement convoqué s'est réuni en salle consulaire de la mairie, en séance publique sous la présidence de Monsieur Sandro PEPIN, Maire.

Etaient présents : M. G. RICHARD, Mme A. DUFOUR, M. J. DUSSAIX, M. J.-M. DELISLE, Mme S. CALDI, M. A. LAMALLEM, adjoints au Maire.

Mme M. DEVILLAZ, Mme J. DUMONT, Mme N. GROGNUX-GAUTHIER, Mme S. DONAT-MAGNIN, M. F. TANLI, Mme L. CARPANO CAUX, M.M. ANQUEZ, M.Q.MONNET, Mme F. PAKIREL, M. L. MAGANA, Mme M. GONCALVES, M. G. PERRISSIN-FABERT, Mme I. COLAIN, Mme J. VICENTE, M. D. MACHEDA, M. J-Y.PATUREL conseillers municipaux.

Etaient absents excusés :

Mme C. NIGEN qui donne pouvoir à M. S. PÉPIN
M. L. MALGRAND qui donne pouvoir à Mme S. DONAT-MAGNIN
M. J. GAL qui donne pouvoir à M. Q. MONNET
M. J-F DEBIOL

Etaient absentes :

Mme K.CARTIER
Mme S. KHELIFI

Monsieur Gérald RICHARD est élu secrétaire de séance.

Nombre des membres en exercice : 29
Nombre de votants : 26

Nombre de présents : 23
Date de convocation : 19.02.2026

**OBJET : CONVENTION CONSTITUTIVE D'UN GROUPEMENT DE COMMANDES
POUR LA REALISATION DE TRAVAUX DE RESEAUX D'EAU POTABLE,
D'ENFOUISSEMENT DES RESEAUX SECS ET DE VOIRIE SUR LE CHEMIN DE LA
SAUPHAZ ET LA RUE DE LA VIGNE**

Vu les articles L2113-1, L2113-6 et L2113-7 du Code de la Commande publique relatifs au groupement de commandes ;

Le programme de travaux consiste au renouvellement du réseau d'eau potable, pour l'enfouissement des réseaux secs et la requalification de la voirie sur le chemin de la Sauphaz et la rue de la Vigne à Scionzier.

Ces travaux font appels aux compétences de 2 collectivités, la Commune de Scionzier et le SYANE.

L'objet des travaux est le changement de la conduite d'eau potable, la réfection du réseau d'eaux pluviales, l'enfouissement des réseaux secs ainsi que la réfection des enrobés.

Le projet est allotit de la façon suivante :

Lot 1 : terrassement et VRD

- Partie 1a : terrassement et VRD, part commune de Scionzier
- Partie 1b : terrassement et VRD, part SYANE

Lot 2 : travaux revêtements bitumineux

- Partie 2a : travaux revêtements bitumineux, part commune de Scionzier
- Partie 2b : travaux revêtements bitumineux, part SYANE

Lot 3 : Travaux de génie électrique

- Lot 3 : travaux de génie électrique, part SYANE

Le coût des travaux est réparti entre les 2 maîtres d'ouvrages dont le montant des travaux déterminera la clé de répartition entre les différents maîtres d'ouvrage pour le paiement des coûts de frais d'huissier, des frais de publication, des frais du coordinateur SPS ainsi que des frais annexes.

Il est précisé que concernant la maîtrise d'œuvre, le SYANE et la mairie de Scionzier paient chacun leurs parts.

La commune de Scionzier aura la charge de réaliser les consultations des entreprises d'achat public.

La commission MAPA du groupement de commande sera composée des représentants de la commune de Scionzier ainsi que de la commission du Syane.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- **APPROUVE** la constitution d'un groupement de commande composé du SYANE et de la commune de Scionzier, afin de réaliser les travaux de voirie et réseaux divers .
- **APPROUVE** le projet de convention constitutive du dit groupement présenté.
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tout document s'y rapportant.

Le Secrétaire,

Gérald RICHARD

Le Maire,

Sandro PEPIN

Acte certifié exécutoire par télétransmission le : 26 FEV. 2026

Publié sur le site internet de la commune le :

26 FEV. 2026



« CHEMIN DE LA SAUPHAZ » Commune de SCIONZIER

CONVENTION CONSTITUTIVE DE GROUPEMENT DE COMMANDES

ENTRE LES DIFFERENTES COLLECTIVITES SUIVANTES :

La Commune de Scionzier, représentée par son Maire, **Monsieur Sandro PEPIN**, en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 25 février 2026, et désigné dans ce qui suit par « la Commune »,

Et

Le Syndicat des Energies et de l'Aménagement Numérique de la Haute Savoie, représenté par son Président en exercice, **Monsieur Joël BAUD-GRASSET** habilité par délibération du Bureau Syndical en date du 5 février 2026 et désigné dans ce qui suit par « le SYANE »

EXPOSE

Un programme d'aménagement de voirie, de renouvellement des canalisations d'eau potable, et d'enfouissement des réseaux secs est prévu sur la Commune de Scionzier.

Ces travaux font appels aux compétences de deux collectivités, la Commune et le SYANE. Conscients qu'une coordination est nécessaire pour mener à bien ces chantiers, elles ont décidé de réaliser ce projet dans le cadre d'un groupement de commandes.

Les travaux suivants doivent être menés conjointement, à savoir :

- **Pour la Commune :**
Renouvellement des canalisations d'eau potable ;
Aménagement de la voirie et canalisation des eaux pluviales
- **Pour le SYANE :**
Enfouissement du réseau public de distribution d'électricité ;
Création et modernisation du réseau d'éclairage public ;
Enfouissement du réseau de télécommunications

Cela étant exposé, il est décidé ce qui suit :

ARTICLE 1 – OBJET

La commune de SCIONZIER et le SYANE constituent un groupement de commandes régi par les dispositions des articles L2113-6, L2113-7 et L2113-8 de l'ordonnance n°2018-1074 du 26 novembre 2018 portant partie législative du code de la commande publique.

Le groupement de commandes ainsi constitué aura pour mission de procéder à l'organisation des mises en concurrence de tous les marchés relatifs à cette opération, marchés dont la désignation doit être commune aux deux Maîtres d'Ouvrage, à savoir les marchés de travaux.

L'allotissement du marché de travaux sera établi conjointement entre les deux collectivités. Les actes d'engagement, le Cahier des Clauses Administratives Particulières, le Cahier des Clauses Techniques Particulières, le Détail Quantitatif et Estimatif, le Bordereau des Prix Unitaires et les annexes techniques (plans, ...) seront distincts par maître d'ouvrage et par prestations.

Pour chaque lot, le marché est confié à un seul lauréat : entreprise unique ou groupement d'entreprises disposant d'un mandataire identifié.

La commune de SCIONZIER et le SYANE s'engagent à signer avec le(s) contractant(s) retenu(s), les marchés répondant aux besoins tels que ceux-ci ressortent des programmes qui ont été arrêtés par le groupement au titre de l'opération précitée.



ARTICLE 2 – REGLES APPLICABLES AU GROUPEMENT ET ENGAGEMENT DE CHAQUE MEMBRE

Le groupement est soumis, pour la procédure de passation des marchés publics dans le domaine visé à l'article 1, au respect de l'intégralité des règles applicables aux collectivités locales définies ou régies dans l'ordonnance susvisée et le décret n° 2018-1075 du 3 décembre 2018 portant partie réglementaire de la commande publique.

ARTICLE 3 – MODALITES GENERALES DE FONCTIONNEMENT DU GROUPEMENT

3.1 - Désignation et mission du coordonnateur

La commune de SCIONZIER est coordonnateur du groupement et sera à ce titre chargée, dans le respect des règles de la commande publique des missions suivantes :

- Centraliser les besoins des membres du groupement,
- Choisir la procédure de passation des marchés en accord avec l'autre membre du groupement.
- Rédiger le Règlement de la Consultation, le Cahier des Clauses Administratives Particulières et l'Avis d'Appel Public à la Concurrence des entreprises, en fonction des besoins définis par les membres du groupement, le CCTP en collaboration avec le maître d'œuvre retenue par les collectivités adhérentes,
- Gérer les opérations de consultation normalement dévolues au pouvoir adjudicateur (envoi de l'avis de publication, envoi des dossiers aux candidats, réception des offres),
- convoquer la Commission d'attribution et tenir son secrétariat,
- Informer les candidats de la suite donnée aux offres,
- Transmettre les pièces des marchés au contrôle de légalité,
- Transmettre aux membres du groupement les pièces du marché pour la partie les concernant.

3.2 Obligations des adhérents

- Chaque membre du groupement s'engage à communiquer au coordonnateur une évaluation sincère de ses besoins relatifs à l'objet défini à l'article 1 de la présente convention.
- Solliciter l'ensemble des subventions auprès des organismes susceptibles de financer ce projet.
- Rédiger les pièces techniques et administratives des marchés publics, en lien avec le coordonnateur,

- Réaliser un rapport d'analyse pour les parties les concernant, puis, pour les lots communs, coordonner ces analyses afin d'obtenir un rapport unique.
- Signer et notifier les marchés dont il a la maîtrise d'ouvrage totale ou partielle après l'éventuelle délibération des organes délibérants de chaque membre,
- Prendre en charge la part financière qui leur incombe au vu de l'exécution du marché. Par conséquent, chaque membre procède au paiement en direct des entreprises.
- Suivre l'exécution administrative et financière de la partie le concernant. A ce titre, chaque membre du groupement émet ou fait émettre ses ordres de service et gère la passation des avenants le concernant dans le respect de la réglementation.
- Les adhérents à la présente convention sont solidairement responsables de l'exécution du marché. Il est précisé ici qu'en cas d'avenant au marché en cours d'exécution, chaque membre aura la charge de la mise en œuvre de celui-ci et la CAO compétente en cas d'avenant de plus de 5% sera celle de la collectivité concernée.

ARTICLE 4 – REPRESENTATION DES MEMBRES DU GROUPEMENT

Il est créé une commission de groupement, composée d'un représentant titulaire et d'un représentant suppléant de la commission d'appel d'offres de chaque membre du groupement. Elle est présidée par un des représentants du coordonnateur.

Hormis ces représentants, le président peut inviter des personnes compétentes dans la matière qui fait l'objet de la consultation.

La commission peut également être assistée par des agents des deux collectivités, compétents dans la matière qui fait l'objet de la consultation ou en matière de marchés publics.

La Commission du Groupement sera chargée de donner un avis sur le classement des offres et de proposer un titulaire pour chaque lot.

Il est précisé que l'assemblée délibérante compétente pour attribuer et autoriser la signature du marché, est celle de chaque membre du groupement. En application de l'article L. 2122-21-6 du Code général des collectivités territoriales (CGCT) qui précise que pour les communes, l'assemblée délibérante autorise le maire à signer les marchés publics après consultation collective.

L'assemblée délibérante de chaque collectivité doit donc être saisie après avis de la commission pour attribuer le marché et autoriser le représentant de la collectivité à signer le marché le concernant.

ARTICLE 5 – COMMISSION TECHNIQUE

Une commission technique est chargée par la commission d'attribution de l'assister dans les tâches préparatoires. Elle est composée des services compétents des collectivités membres, et de leur maîtrise d'œuvre respective.



ARTICLE 6 - FINANCEMENT DE LA COMMANDE

Le projet est alloté de la façon suivante :

- Lot 1 : Terrassement et VRD
 - Lot 1a : Partie Commune
 - Lot 1b : Partie SYANE
- Lot 2 : Revêtements bitumineux
 - Lot 2a : Partie Commune
 - Lot 2b : Partie SYANE
- Lot 3 : Travaux de génie électrique - SYANE

Il est rappelé que chaque lot sera attribué à un seul prestataire : entreprise ou groupement d'entreprises solidaire disposant d'un mandataire identifié.

Les frais d'huissier, les frais de publication, les frais du coordinateur sécurité ainsi que tous les frais des prestations annexes éventuelles seront répartis entre les membres du groupement selon la clé de répartition définie ci-dessus.

Cette clé de répartition sera recalculée aux montants définitifs des marchés après attribution.

Si des dégâts sont occasionnés lors du chantier, les enrobés supplémentaires seront repris selon la même clé de répartition ci-dessus.

Cependant, si un seul maître d'ouvrage souhaite réaliser des enrobés en plus du quantitatif estimé, il en assurera le financement intégral.

ARTICLE 7 – FRAIS DE FONCTIONNEMENT

Les fonctions de coordonnateur sont exercées gracieusement par la commune de SCIONZIER.

Les frais de procédure (frais de publicité, frais pour mise en place de panneau d'information notamment) seront répartis entre les membres du groupement.

Un état des dépenses de publicité et autres factures seront présentés par le coordonnateur puis annexé à la présente. Un titre de recette sera alors émis et donnera lieu au versement de la part correspondante pour chaque collectivité.

ARTICLE 8 – ENTREE EN VIGUEUR DE LA CONVENTION DE GROUPEMENT DE COMMANDES– DUREE

À la suite de la réception par le coordonnateur de toutes les délibérations constitutives des collectivités membres du groupement, il est procédé à la signature de la présente convention par l'ensemble des parties et la date d'effet de la convention est celle de la notification de la convention à tous les membres, à la diligence du coordonnateur.

Le présent groupement est conclu pour une durée allant jusqu'au terme des missions

confiées au coordonnateur, soit jusqu'à l'attribution du marché par la commission.

ARTICLE 9 – MODIFICATION DE LA CONVENTION DE CONSTITUTION DE GROUPEMENT DE COMMANDES

La présente convention peut subir des modifications. Celles-ci prennent la forme juridique d'un avenant et doivent être acceptées par les membres du groupement.

ARTICLE 10 – ACTIONS EN JUSTICE

Le coordonnateur défendra les intérêts du groupement en justice, s'il y a lieu, pour ce qui ressortirait de la procédure de passation du marché.

Fait à SCIONZIER, le

Fait à POISY, le

Le Maire de la commune
de SCIONZIER

Le Président du
SYANE

Monsieur
Sandro PEPIN

Monsieur
Joël BAUD-GRASSET

**DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE
COMMUNE DE SCIONZIER**

**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL N° DELV2025_S115
SEANCE DU 25 FEVRIER 2026**

L'an deux mille vingt-six, le vingt-cinq février à dix-neuf heures, le conseil municipal, légalement convoqué s'est réuni en salle consulaire de la mairie, en séance publique sous la présidence de Monsieur Sandro PEPIN, Maire.

Etaient présents : M. G. RICHARD, Mme A. DUFOUR, M. J. DUSSAIX, M. J.-M. DELISLE, Mme S. CALDI, M. A. LAMALLEM, adjoints au Maire.

Mme M. DEVILLAZ, Mme J. DUMONT, Mme N. GROGNUX-GAUTHIER, Mme S. DONAT-MAGNIN, M. F. TANLI, Mme L. CARPANO CAUX, M.M. ANQUEZ, M.Q.MONNET, Mme F. PAKIREL, M. L. MAGANA, Mme M. GONCALVES, M. G. PERRISSIN-FABERT, Mme I. COLAIN, Mme J. VICENTE, M. D. MACHEDA, M. J-Y.PATUREL conseillers municipaux.

Etaient absents excusés :

Mme C. NIGEN qui donne pouvoir à M. S. PÉPIN
M. L. MALGRAND qui donne pouvoir à Mme S. DONAT-MAGNIN
M. J. GAL qui donne pouvoir à M. Q. MONNET
M. J-F DEBIOL

Etaient absentes :

Mme K.CARTIER
Mme S. KHELIFI

Monsieur Gérald RICHARD est élu secrétaire de séance.

Nombre des membres en exercice : 29

Nombre de votants : 26

Nombre de présents : 23

Date de convocation : 19.02.2026

OBJET : MODIFICATIONS DES TARIFS DE LOCATION DE LA SALLE DES FETES ET DE LA SALLE POLYVALENTE.

Il est proposé au Conseil municipal d'approuver les nouveaux tarifs de location de la salle des fêtes et de la salle polyvalente tels que transcrits dans le tableau ci-joint et prenant effet à compter du 7 janvier 2026, à la suite du changement de marché sur la partie nettoyage des salles.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- **APPROUVE** les nouveaux tarifs de location de la salle des fêtes et de la salle polyvalente à compter du 7 janvier 2026 tels qu'annexés à la présente.

TARIF LOCATION DE LA SALLE DES FETES

	Tarif 2026
Particuliers, commerçants et sociétés de Scionzier	490,00 €
Particuliers, commerçants et sociétés hors extérieur à Scionzier	770,00 €
Associations de Scionzier	
De 1 à 2 réservations / an	Gratuit
De 3 à 20 réservations / an	110,00 €
De 21 à 40 réservations / an	90,00 €
De 41 à 60 réservations / an	60,00 €
Associations extérieures de Scionzier	540,00 €
Décès (uniquement pour les familles dont le défunt était domicilié à SCIONZIER)	100,00 €
Location des salles de réunion au 1er étage (uniquement associations de Scionzier)	Gratuit
Caution	700,00 €
Location verres	100,00 €
Location vaisselles complète	150,00 €
Nettoyage de la salle principale, cuisine, bar, hall et des sanitaires ¹	176,76 €
Protocole sanitaire ²	72,00 €
Mise à dispo d'un micro	50,00 €
Intervention société de sécurité	150,00€

¹Tarif applicable obligatoirement à chaque location de salle.

²Tarif applicable obligatoirement en cas de protocole sanitaire en vigueur (COViD).



TARIF LOCATION DE LA SALLE POLYVALENTE

	Tarif 2026
Particuliers, commerçants et sociétés de Scionzier	Pas de location
Particuliers, commerçants et sociétés hors extérieur à Scionzier	Pas de location
Associations de Scionzier	
De 1 à 2 réservations / an	Gratuit
A partir de la 3ème réservations / an	900,00 €
Associations extérieures de Scionzier	1 250,00 €
Caution	2 000,00 €
Location verres	100,00 €
Location vaisselles complète	150,00 €
Nettoyage de la salle principale, hall, cuisine et sanitaires ¹	129,70 €
Protocole sanitaire ²	120,00 €
Sonorisation	120,00 €
Intervention société de sécurité	150,00€

¹Tarif applicable obligatoirement à chaque location de salle.

²Tarif applicable obligatoirement en cas de protocole sanitaire en vigueur (COViD).

Le Secrétaire,

Gérald RICHARD

Le Maire,

Sandro PEPIN

Acte certifié exécutoire par télétransmission le : 2 6 FEV. 2026

Publié sur le site internet de la commune le : 2 6 FEV. 2026

**DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE
COMMUNE DE SCIONZIER**

**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL N° DELV2026_S116
SEANCE DU 25 FEVRIER 2026**

L'an deux mille vingt-six, le vingt-cinq février à dix-neuf heures, le conseil municipal, légalement convoqué s'est réuni en salle consulaire de la mairie, en séance publique sous la présidence de Monsieur Sandro PEPIN, Maire.

Etaient présents : M. G. RICHARD, Mme A. DUFOUR, M. J. DUSSAIX, M. J.-M. DELISLE, Mme S. CALDI, M. A. LAMALLEM, adjoints au Maire.

Mme M. DEVILLAZ, Mme J. DUMONT, Mme N. GROGNUX-GAUTHIER, Mme S. DONAT-MAGNIN, M. F. TANLI, Mme L. CARPANO CAUX, M.M. ANQUEZ, M.Q.MONNET, Mme F. PAKIREL, M. L. MAGANA, Mme M. GONCALVES, M. G. PERRISSIN-FABERT, Mme I. COLAIN, Mme J. VICENTE, M. D. MACHEDA, M. J-Y.PATUREL conseillers municipaux.

Etaient absents excusés :

Mme C. NIGEN qui donne pouvoir à M. S. PÉPIN
M. L. MALGRAND qui donne pouvoir à Mme S. DONAT-MAGNIN
M. J. GAL qui donne pouvoir à M. Q. MONNET
M. J-F DEBIOL

Etaient absentes :

Mme K.CARTIER
Mme S. KHELIFI

Monsieur Gérald RICHARD est élu secrétaire de séance.

Nombre des membres en exercice : 29
Nombre de votants : 26

Nombre de présents : 23
Date de convocation : 19.02.2026

OBJET : DENOMINATION D'UN ESPACE PUBLIC SUR LA COMMUNE

Il est rappelé qu'il appartient au conseil municipal de dénommer toute nouvelle voie ou espace sur la commune, qu'elle soit publique ou privée.

A ce jour, le parc aux abords du château est en cours de finitions.

Il est nécessaire de dénommer ce nouvel espace.

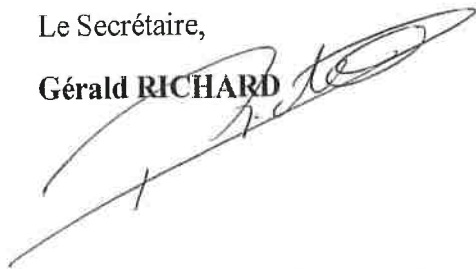
Il est proposé de dénommer ce parc : **Parc du Château**

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- **APPROUVE** la dénomination du parc aux abords du château : Parc du Château.

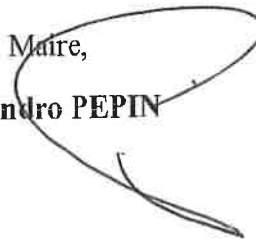
Le Secrétaire,

Gérald RICHARD



Le Maire,

Sandro PEPIN



Acte certifié exécutoire par télétransmission le :

26 FEV. 2026

Publié sur le site internet de la commune le :

26 FEV. 2026

Envoyé en préfecture le 26/02/2026

Reçu en préfecture le 26/02/2026

Publié le



ID : 074-217402643-20260225-DELV2026_S116-DE



**DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE
COMMUNE DE SCIONZIER**

**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL N° DELV2026_S117
SEANCE DU 25 FEVRIER 2026**

L'an deux mille vingt-six, le vingt-cinq février à dix-neuf heures, le conseil municipal, légalement convoqué s'est réuni en salle consulaire de la mairie, en séance publique sous la présidence de Monsieur Sandro PEPIN, Maire.

Etaient présents : M. G. RICHARD, Mme A. DUFOUR, M. J. DUSSAIX, M. J.-M. DELISLE, Mme S. CALDI, M. A. LAMALLEM, adjoints au Maire.

Mme M. DEVILLAZ, Mme J. DUMONT, Mme N. GROGNUX-GAUTHIER, Mme S. DONAT-MAGNIN, M. F. TANLI, Mme L. CARPANO CAUX, M.M. ANQUEZ, M.Q.MONNET, Mme F. PAKIREL, M. L. MAGANA, Mme M. GONCALVES, M. G. PERRISSIN-FABERT, Mme I. COLAIN, Mme J. VICENTE, M. D. MACHEDA, M. J-Y.PATUREL conseillers municipaux.

Etaient absents excusés :

Mme C. NIGEN qui donne pouvoir à M. S. PÉPIN
M. L. MALGRAND qui donne pouvoir à Mme S. DONAT-MAGNIN
M. J. GAL qui donne pouvoir à M. Q. MONNET
M. J-F DEBIOL

Etaient absentes :

Mme K.CARTIER
Mme S. KHELIFI

Monsieur Gérald RICHARD est élu secrétaire de séance.

Nombre des membres en exercice : 29
Nombre de votants : 26

Nombre de présents : 23
Date de convocation : 19.02.2026

**OBJET: AUTORISATION DE SIGNATURE DE LA CONVENTION
CONSTITUTIVE DE MUTUALISATION PORTANT SUR LES LOGICIELS
D'INSTRUCTION DU DROIT DES SOLS ET DE LA CARTOGRAPHIE**

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L5211-4-3 ;

Vu la délibération du bureau communautaire n°DEL2022_23 en date du 12 mai 2022 autorisant la signature de la convention initiale ;

Vu la délibération du conseil communautaire n°DEL2024_06 modifiant les délégations accordées par le conseil communautaire au Président en vertu de l'article L5211-10 du CGCT l'autorisant à conclure les conventions nécessaires à l'exercice des compétences de la 2CCAM d'une durée inférieure ou égale à 3 ans ;

Considérant qu'afin de permettre une mise en commun de moyens, un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre peut se doter de biens qu'il partage avec ses communes membres, selon des modalités prévues par un règlement de mise à disposition, y compris pour l'exercice par les communes de compétences qui n'ont pas été transférées antérieurement à l'établissement public de coopération intercommunale.

Considérant qu'en 2022, sur demande des communes membres, la 2CCAM a adhéré au groupement d'intérêt économique « Régie de Gestion des Données Savoie Mont-Blanc » afin d'organiser la mise à disposition des logiciels d'instruction du droit des sols et de cartographie.

Considérant l'intérêt d'une part, des communes signataires de se doter de logiciels communs pour le suivi des dossiers d'urbanisme, et d'autre part de la nécessité de rationaliser l'achat public et d'assurer une bonne gestion des deniers publics.

Considérant que la convention initiale de mise à disposition des logiciels d'instruction du droit des sols et de cartographie intervenue entre la 2CCAM et les communes signataires est arrivée à échéance le 31 décembre 2025.

Il est nécessaire de signer une nouvelle convention permettant de définir les modalités de mise à disposition de droits d'utilisation sur les logiciels d'instruction du droit des sols (RIS. Métier NEXT'ADS et RIS. Métier SVE) et de cartographie (RIS. Net Gestion avancée V3) par la 2CCAM aux communes signataires.

Cette convention prévoit notamment que :

- La 2CCAM s'engage en sa qualité de membre de la « RGD », à souscrire auprès de cette dernière et à mettre à la disposition des communes signataires les droits d'accès et d'utilisation sur les logiciels d'instruction du droit des sols (RIS. Métier NEXT'ADS et RIS. Métier SVE) et de cartographie (RIS. Net Gestion avancée V3)
- Les communes s'engagent à respecter les limites d'utilisation des données communiquées par la RGD SAVOIE MONT BLANC. Chaque commune signataire des présentes s'engage à acquitter auprès de la 2CCAM sa quote-part des charges liées à ses droits d'accès et d'utilisation des logiciels.
- La durée de cette convention de groupement de commande est fixée à 3 ans à compter du 1^{er} janvier 2026, soit jusqu'au 31 décembre 2028

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- **AUTORISE** la signature de la convention constitutive de mutualisation portant sur les logiciels d'instruction du droit des sols et de cartographie entre les dix communes et la communauté de communes Cluses Arve et montagnes ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tous les documents nécessaires à la mise en œuvre de cette délibération.

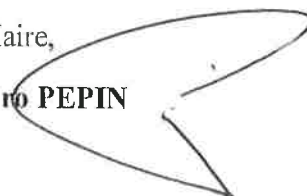
Le Secrétaire,

Gérald RICHARD



Le Maire,

Sandro PEPIN



Acte certifié exécutoire par télétransmission le : 26 FEV. 2026

26 FEV. 2026

Publié sur le site internet de la commune le :



**Convention constitutive de mutualisation portant sur l'usage
des logiciels d'instruction du droit des sols et de cartographie**

Entre d'une part,

La Communauté de communes Cluses Arve et montagnes (2CCAM), 2 Av. Charles Poncet, 74300 Cluses,
Siret : 200 033 116 00118
Prise en la personne Monsieur Jean Philippe Mas, Président, agissant en vertu de la décision du
Président n° DP15_26 en date du 27 janvier 2026
Ci-après désigné « La 2CCAM »,
D'une part

Et

La commune d'Arâches-la-frasse,

Siret :

Prise en la personne de Madame/Monsieur le Maire, agissant en vertu de la
délibération n°

La commune de Cluses,

Siret :

Prise en la personne de Madame/Monsieur le Maire, agissant en vertu de la
délibération n°

La commune de Le Reposoir,

Siret :

Prise en la personne de Madame/Monsieur le Maire....., agissant en vertu de la
délibération n°

La commune de Magland,

Siret :

Prise en la personne de Madame/Monsieur le Maire, agissant en vertu de la
délibération n°

La commune de Marnaz,

Siret :

Prise en la personne de Madame/Monsieur le Maire, agissant en vertu de la
délibération n°

La commune de mont-Saxonnex,

Siret :

Prise en la personne de Madame/Monsieur le Maire, agissant en vertu de la délibération n°

La commune de Nancy/Cluses,

Siret :

Prise en la personne de Madame/Monsieur le Maire, agissant en vertu de la délibération n°

La commune de Saint-Sigismond,

Siret :

Prise en la personne de Madame/Monsieur le Maire, agissant en vertu de la délibération n°

La commune Scionzier,

Siret :

Prise en la personne de Madame/Monsieur le Maire, agissant en vertu de la délibération n°

La commune Thyez,

Siret :

Prise en la personne de Madame/Monsieur le Maire, agissant en vertu de la délibération n°

Ci-après désignées collectivement « les communes utilisatrices »

Préambule

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L5211-4-3 ;

Considérant qu'aux termes de la disposition susmentionnée, afin de permettre une mise en commun de moyens, un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre peut se doter de biens qu'il partage avec ses communes membres selon des modalités prévues par un règlement de mise à disposition, y compris pour l'exercice par les communes de compétences qui n'ont pas été transférées antérieurement à l'établissement public de coopération intercommunale.

Considérant qu'en 2022, sur demande des communes membres, la 2CCAM a adhéré au groupement d'intérêt économique « Régie de Gestion des Données Savoie Mont-Blanc » afin d'organiser la mise à disposition des logiciels d'instruction du droit des sols et de cartographie.

Considérant l'intérêt d'une part, des communes signataires de se doter de logiciels communs pour le suivi des dossiers d'urbanisme, et d'autre part de la nécessité de rationaliser l'achat public et d'assurer une bonne gestion des deniers publics,

Considérant que la convention initiale de mise à disposition des logiciels d'instruction du droit des sols et de cartographie intervenue entre la 2CCAM et les communes signataires est arrivée à échéance le 31 décembre 2025,

Les parties ont convenues et ont arrêté par les présentes ce qui suit :

Article 1 : Objet

La présente convention a pour objet de définir les modalités de mise à disposition de droits d'utilisation sur les logiciels d'instruction du droit des sols (RIS. Métier NEXT'ADS et RIS. Métier SVE) et de cartographie (RIS. Net Gestion avancée V3) par la 2CCAM aux communes signataires.

Article 2 : Propriété des logiciels - Droits de la 2CCAM sur les logiciels

Les logiciels objet des présentes sont la propriété du groupement d'intérêt public « Régie de Gestion des Données Savoie Mont-Blanc »

La 2CCAM, en sa qualité de membre du groupement d'intérêt public « Régie de Gestion des Données Savoie Mont-Blanc » souscrit auprès de cet organisme, en son nom et pour le compte des communes membres, un droit d'accès initial aux logiciels d'instruction du droit des sols (RIS. Métier NEXT' ADS et RIS. Métier SVE) et de cartographie (RIS. Net Gestion avancée V3) et un abonnement annuel pour leur l'utilisation.

La « Régie de Gestion des Données Savoie Mont-Blanc » (RGD) assure notamment

- L'hébergement des logiciels
- La mise à jour des logiciels d'instruction et de cartographie
- Assure les opérations de maintenance curatives et évolutive des logiciels

Article 3 : Engagement de la 2CCAM

La 2CCAM s'engage en sa qualité de membre de la « RGD », à souscrire auprès de cette dernière et à mettre à la disposition des communes signataires les droits d'accès et d'utilisation sur les logiciels d'instruction du droit des sols (RIS. Métier NEXT' ADS et RIS. Métier SVE) et de cartographie (RIS. Net Gestion avancée V3)

Elle s'engage en outre, à respecter notamment la confidentialité des données auxquelles elle pourrait avoir accès du fait de l'exécution des présentes à l'égard des communes signataires, à informer ces dernières des éventuelles évolutions des coûts des droits d'accès et d'utilisation des logiciels, à les informer de toutes difficultés dans ses rapports avec la « RGD » susceptibles d'impacter l'exécution des présentes, à associer les communes signataires dans l'exécution des présentes par une bonne circulation de l'information.

Article 4 : Engagement des communes utilisatrices

Chaque commune s'engage à une utilisation conforme des logiciels pour ses propres besoins et s'interdit de mettre à disposition de toute personne étrangère de ses services les droits d'accès aux logiciels.

Les communes s'engagent à respecter les limites d'utilisation des données communiquées par la RGD SAVOIE MONT BLANC.

Elles reconnaissent particulièrement avoir été informées que les données fournies par la RGD SAVOIE MONT BLANC ne doivent pas être utilisées pour une diffusion de type Internet ou Extranet sans l'accord écrit de la RGD SAVOIE MONT BLANC.

Chaque commune signataire des présentes s'engage à acquitter auprès de la 2CCAM sa quote-part des charges liées à ses droits d'accès et d'utilisation des logiciels.

A ce titre, les communes s'engagent à :

- Inscrire annuellement à leur budget les crédits nécessaires au règlements des coûts portant sur ses droits d'utilisation,
- S'acquitter des titres de recettes émis par la 2CCAM dans les délais de paiement réglementaire

Article 5 : Modalité financières

La mission de la 2CCAM ne donne pas lieu à une rémunération.

Les dépenses nécessaires à la mise en place des logiciels sont pris en charge par les communes signataires conformément au plan de financement annexé aux présentes.

Les frais relatifs aux abonnements souscrits par la 2CCAM feront l'objet d'une refacturation annuelle aux communes signataires conformément au plan de financement.

Les factures seront émises par la 2CCAM une fois par an et transmise à chaque commune adhérente pour la quotepart des charges lui incombant

Les communes signataires pourront souscrire directement auprès de la RGD SAVOIE MONT BLANC des modules supplémentaires. Dans ce cas, elles bénéficient d'une remise accordée par la « RGD » de 50% pratiquée sur le coût de la souscription supplémentaire.

Article 6 : Taxe sur la valeur ajoutée

Le régime de la TVA applicable aux prestations servies en vertu des présentes suit le régime de TVA appliqué par la RGD SAVOIE MONT BLANC pour la facturation à ses membres.

Au jour de la conclusion des présentes, les prestations servies par la RGD SAVOIE MONT BLANC à ses membres ne sont pas soumises à TVA, en conséquence les contributions des communes signataires ne seront pas soumise à la TVA.

Toutefois, si les prestations servies par la RGD SAVOIE MONT BLANC venaient à être soumises à TVA, les contributions des communes signataires deviendront de plein soumises à cette taxe sans qu'il ne soit nécessaire de procéder par voie d'avenant pour une prise en compte de cette taxe.

Article 7 : Modification de la convention

Toute modification des présentes doit faire l'objet d'un avenant approuvé dans les mêmes termes par toutes les parties.

Les décisions des assemblées délibérantes des communes signataires autorisant la signature d'un avenant sont notifiées à toutes les parties à la présente convention.

La modification prend effet à compter de la date où toutes les délibérations autorisant l'avenant sont rendues exécutoire.

Article 8 : Date d'effet et durée de la convention

La présente convention prend effet à compter du 1^{er} janvier 2026, elle est conclue pour une durée de 3 ans.

Article 9 : Conditions et effets du retrait d'une commune de la convention

Toute commune signataire peut décider de se retirer de la présente convention. La décision de retrait doit être notifiée au président de la 2CCAM par lettre recommandée avec accusé de réception accompagnée de la décision du conseil municipal actant la décision.



En tout état de cause, la décision de retrait devra être notifiée 3 mois au moins avant sa date d'effet fixée au 31 décembre de l'année civile en cours.

La commune sortante reste redevable de l'intégralité de sa contribution aux frais de souscription et d'utilisation des logiciels pour l'année en cours.

Dès réception de la décision de retrait de la présente convention d'une commune, la 2CCAM averti sans délai la RGD SAVOIE MONT BLANC et lui demande de procéder à la fermeture de accès aux logiciels de la commune concernée à la date d'effet du retrait, soit au 31 décembre de l'année en cours.

Les frais liés aux prestations de services résultant de la décision de retrait sont à la charge exclusive de la commune sortante.

Article 9 : Règlement de litiges

Pour tout différend né à l'occasion de l'exécution des présentes, les parties s'engagent, avant toute procédure contentieuse, à se rapprocher en vue trouver une solution à l'amiable aux difficultés ainsi nées.

En cas d'échec de la tentative de résolution amiable du différend, la partie la plus diligente saisi le tribunal administratif de Grenoble qui a seul compétence pour connaître des présentes.

Fait en 11 exemplaires, à Cluses le ____/____/____

Communauté de communes Cluses
Arve et Montagnes

Le Président
Jean-Philippe MAS

Commune d'Arâches-la-Frasse

Madame le Maire
Alexandra Fourgeaud

Commune de Cluses

La première Adjointe
Nadine Salou

Commune du Reposoir

Madame le Maire
Marie Pierre Pernat



Commune de Magland

Le Maire

Johann Ravailier

Commune de Marnaz

Madame le Maire

Chantal Vannson

Commune du Mont-Saxonnex

Le Maire

Frédéric Caul-Futy

Commune de Nancy

Le Maire

Alain Roux

Commune de Saint-Sigismond

Le Maire

Eric Missillier

Commune de Scionzier

Le Maire

Sandro Pépin

Commune de Thyez

Le Maire

Fabrice Gyselinck

Envoyé en préfecture le 26/02/2026

Reçu en préfecture le 26/02/2026

Publié le

ID : 074-217402643-20260225-DELV2026_S117-DE

LOGICIELS D'INSTRUCTION DU DROIT DES SOLS ET DE CARTOGRAPHIE

PROJECTION DE FACTURATION AU TITRE DE L'EXERCICE 2026 (hors actualisation de mars)

Structures		Population	Abonnement Annuel RIS, Métier SVE aucune facture 2026	Abonnement Annuel RIS, Métier NEXT ADS du 01-01-2026 au 31-12-2026 avec adhésion GIP		Abonnement Annuel RIS, Net Gestion avancée année 2026		TOTAL pour 2026 par commune
			Par collectivité	Global	Répartition / hab	Global	Répartition / hab	
ACTIVITÉ INSTRUCTION	2CCAM	47 145		6 936,00 €		38 590,18		
	Arâches-la-Frasse	1 935			284,68 €		1 583,88 €	1 868,56 €
	Mont-Saxonnex	1 727			254,08 €		1 413,62 €	1 667,70 €
	Nancy-sur-Cluses	477			70,18 €		390,44 €	460,62 €
	Le Reposoir	549			80,77 €		449,38 €	530,15 €
	Saint-Sigismond	624			91,80 €		510,77 €	602,57 €
	Cluses	17 401			2 560,05 €		14 243,46 €	16 803,50 €
	Magland	3 328			489,62 €		2 724,11 €	3 213,73 €
	Marnaz	5 723			841,97 €		4 684,52 €	5 526,49 €
	Scionzier	8 944			1 315,85 €		7 321,04 €	8 636,89 €
	Thyez	6 437			947,02 €		5 268,96 €	6 215,97 €
TOTAL		47 145		6 936,00 €	6 936,00 €	38 590,18	38 590,18 €	45 526,18 €