

APL
1025879



102587901
APL/APL/
**L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,
LE
À**

**Maître Arnaud PLOTTIN, Notaire au sein de la SAS Notaires Conseils Associés,
titulaire de trois offices notariaux, notaire à la résidence de Meylan (Isère), 27, Boulevard
des Alpes, identifié sous le numéro CRPCEN 38010,**

À reçu, à la requête des parties ci-après identifiées, le présent acte contenant :

BAIL A CONSTRUCTION

1 IDENTIFICATION DES PARTIES

1.1. BAILLEUR

La **COMMUNE DE LA PLAGNE TARENTEISE**, Commune, personne morale de droit public située dans le département de la Savoie, dont l'adresse est à LA PLAGNE TARENTEISE (73210), Mairie Place du Général De Gaulle, identifiée au SIREN sous le numéro 200055499.

Dénommée ci-après par le vocable le "BAILLEUR".

1.2. PRENEUR

La société dénommée, COLOSSES LOISIRS, au capital de 26 311,55 euros, dont le siège est à la Plagne Bellecôte, 73210 LA PLAGNE TARENTEISE, identifiée au SIREN sous le numéro 402713945 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CHAMBERY.

Dénommée ci-après par le vocable le "PRENEUR".

2 PRESENCE - REPRESENTATION

- La **COMMUNE DE LA PLAGNE TARENTEISE** est représentée à l'acte par son maire en exercice, Monsieur Jean-Luc BOCH, spécialement autorisé à l'effet des présentes en

vertu d'une délibération du conseil municipal en date du +++, devenue exécutoire par suite de sa transmission à la Préfecture de Savoie le +++ et sa publication sur le site internet de la Commune le +++.

- La société COLOSSES LOISIRS est représentée à l'acte par Messieurs William et Damien COTE à qualité de co-gérants désignés aux termes de l'assemblée générale ordinaire du 29 décembre 2019 dont le procès-verbal est demeuré ci-annexé, ayant pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des articles 2 et 10 des statuts et spécialement autorisés à cet effet en vertu d'une assemblée générale ordinaire en date du +++ dont le procès-verbal est demeuré ci-annexé.

3 DECLARATIONS

Les parties attestent par elles-mêmes ou leurs représentants que rien ne peut limiter à ce jour ni remettre en cause leur capacité pour l'exécution des engagements figurant aux présentes et elles déclarent notamment :

- Que leur identité est conforme à celle figurant en tête des présentes.
- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement judiciaire ou liquidation judiciaire, ou d'une procédure similaire, ni susceptibles de l'être.
- Qu'elles ne font l'objet d'aucune action pouvant remettre en cause leur faculté de contracter aux présentes.

4 DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

Concernant la COMMUNE DE LA PLAGNE TARENTOISE :

- Délibération du conseil municipal approuvant expressément la conclusion du présent bail à construction, avec date de transmission en préfecture et d'affichage sur le site internet de la commune.
- Avis de situation au répertoire SIRENE.

Concernant la société COLOSSES LOISIRS :

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.
- Délibération assemblées générales approuvant les présentes.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

5 EXPOSE

Préalablement au bail à construction objet des présentes, ont exposé ce qui suit:

5.1. PROPRIETE DU TERRAIN

Le BAILLEUR est propriétaire d'un terrain situé à LA LAGNE TARENTOISE, lieudit Plagne Bellecote, formant la parcelle cadastrée M 2488 d'une superficie de 567 m², qui sera plus amplement désigné ci-après.

5.2. CONVENTIONS ANTERIEURES CONCLUES SUR LE TERRAIN

5.2.1. Bail à construction du 31 août 1995

Les parties déclarent avoir régularisé, suivant acte reçu par Maître Jean-Jacques FLEURY, notaire à AIME (Savoie), le 31 août 1995, un bail à construction portant sur le terrain

ci-dessus désigné, afin de permettre au PRENEUR de réaliser des travaux d'extension du bâtiment existant, conformément au permis de construire numéro 7315094 B1019 qui lui avait été délivré le 15 novembre 1994, et au permis modificatif numéro 7315095 B1011 du 29 mai 1995.

Ce bail a construction avait été consenti pour une durée de 25 années commençant à courir dès la signature, pour se terminer le 31 août 2020. Le loyer du bail avait été stipulé à la somme annuelle de VINGT MILLE FRANCS (20 000,00 FRF) payable au plus tard le 31 décembre de chaque année et révisable annuellement selon la variation de l'indice du coût de la construction.

Les parties précisent qu'au terme contractuel du bail, le PRENEUR a sollicité du BAILLEUR la conclusion d'un nouveau bail à construction afin de lui permettre d'entreprendre des travaux sur les constructions existantes (rénovation et extension). Compte tenu des contraintes de construction existantes sur le secteur où se trouve le BIEN, et de l'absence de projet précisément défini par le PRENEUR, les parties sont convenues, aux termes d'un avenant en date du 19 octobre 2020, de proroger d'une année la durée du bail, soit jusqu'au 31 août 2021.

5.2.2. Baux dérogatoires

Les parties déclarent qu'à la date du 31 août 2021, le bail à construction régularisé entre elles s'est éteint et la propriété des ouvrages réalisés par le PRENEUR en exécution dudit bail a été transférée au BAILLEUR conformément aux dispositions de l'article L 251-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Les parties précisent cependant que pour permettre au PRENEUR de poursuivre l'exploitation du restaurant d'altitude « les Colosses » **dans l'attente de la conclusion d'un nouveau bail à construction lorsque son projet de rénovation du bâti pourraient être entrepris**, elles ont régularisé, le 10 janvier 2022, un bail dérogatoire au sens de l'article L 145-5 du Code de commerce.

Ce bail a été conclu pour une durée débutant le 1^{er} septembre 2021 et expirant à la date de démarrage des travaux de rénovation du bâti, sans que cette durée ne puisse excéder un (1) an, décompté depuis l'extinction du bail à construction, soit jusqu'au 31 août 2022 au plus tard. Le loyer du bail dérogatoire a été fixé à la somme de CINQ MILLE TROIS CENT EUROS (5 300,00 EUR).

Le 30 août 2021, un dossier de demande de permis de construire pour l'extension du bâtiment a été déposé par le PRENEUR. Au cours de l'instruction de ce dossier, des pièces complémentaires ont été sollicitées par la mairie de LA PLAGNE TARENTEISE. Lesdites pièces complémentaires n'ayant pas été produites par le PRENEUR dans les délais réglementaires, cette demande de permis de construire a fait l'objet d'un rejet tacite.

Le 28 juin 2022, un nouveau dossier de demande de permis de construire pour l'extension du restaurant d'altitude a été déposé par le PRENEUR. Au cours de l'instruction de ce dossier, des pièces complémentaires ont été sollicitées par la mairie de LA PLAGNE TARENTEISE. Lesdites pièces complémentaires n'ayant pas été produites par le PRENEUR dans les délais réglementaires, cette demande de permis de construire a fait l'objet d'un rejet tacite.

Le projet de rénovation du bâti qui avait été envisagé par le PRENEUR n'ayant pu être exécuté dans le délai du bail dérogatoire susvisé, les parties sont convenues, suivant acte du 2 juin 2023, de conclure un nouveau bail dérogatoire d'une durée de deux (2) années ayant commencé à courir le 31 août 2022 pour se terminer le 31 août 2024.

Il est ici précisé que conformément aux dispositions de l'article L 145-5 du Code de commerce, la durée cumulée des baux dérogatoires conclus entre les parties n'a pas excédé trois (3) ans.

Ainsi, suivant courrier en date du 29 août 2023 adressé au PRENEUR, le BAILLEUR l'a interrogé sur l'avancement du projet de rénovation envisagé, et lui a rappelé l'échéance contractuelle du bail dérogatoire fixée au 31 août 2024.

Suivant courrier du 4 juillet 2024, le BAILLEUR a notifié au PRENEUR l'extinction du bail dérogatoire à la date du 31 août 2024, et la réalisation de l'état de lieux de sortie le 30 août 2024.

Le 30 août 2024, l'état des lieux de sortie s'est tenu contradictoirement avec le PRENEUR.

5.3. PROJET DE CONSTRUCTIONS ET DE RENOVATION DU PRENEUR – BESOINS DU PRESENT **ACTE**

En vue de permettre la conclusion d'un nouveau bail à construction à son profit, le PRENEUR a proposé au BAILLEUR un projet d'extension du bâti existant et lui a remis les descriptifs suivants :

- Plans masse en date du 24 septembre 2024,
- Plans des façades établis en date du 5 novembre 2024,
- Plans des niveaux R-1 et R+1 en date du 20 septembre 2024, et plan du rez-de-chaussée en date du 5 novembre 2024,
- Tableau des surfaces,
- Cerfa de demande de permis de construire (version signée en date du +++, à déposer),
- Devis des travaux prévus,
- Calendrier détaillé des travaux envisagés.

Le BAILLEUR, ès qualité de propriétaire du BIEN, déclare approuvé le projet du PRENEUR tel que décrit dans les documents ci-dessus. Cette approbation du BAILLEUR est délivrée uniquement en sa qualité de cocontractant aux présentes, et ne saurait en revanche préjuger de l'instruction qui pourra être ultérieurement faite du dossier de permis de construire qui sera déposé auprès de la mairie de LA PLAGNE TARENTEISE.

Le BAILLEUR rappelle par ailleurs que conformément aux dispositions de l'article L 251-4 du Code de la construction et de l'habitation, le PRENEUR « *est tenu du maintien des constructions en bon état d'entretien et des réparations de toute nature. Il n'est pas obligé de reconstruire les bâtiments s'ils ont péri par cas fortuit ou force majeure ou, s'agissant des bâtiments existant au moment de la passation du bail, par un vice de construction antérieur audit bail. Il répond de l'incendie des bâtiments existants et de ceux qu'il a édifiés.* »

De sorte que le projet de construction présenté par le PRENEUR comprend, outre la réalisation d'une extension du bâti, telle qu'envisagée dans les descriptifs susvisés, la rénovation du restaurant actuel.

Le BAILLEUR déclare que ces deux aspects (extension et rénovation) du projet sont déterminants de son consentement aux présentes, de sorte qu'il y a lieu de stipuler une condition résolutoire pour le cas où le PRENEUR n'exécuterait pas, dans les délais convenus, les travaux mis à sa charge.

5.4. STIPULATION EN LIEN AVEC LA COMMANDE PUBLIQUE

Les parties déclarent que la conclusion du présent bail fait suite à une sollicitation du PRENEUR, lequel souhaite poursuivre, sous cette forme, l'exploitation du BIEN.

Les parties affirment qu'en aucune façon la conclusion du présent bail à construction et l'exécution des travaux mis à la charge du PRENEUR (rénovation et extension) ne vise à satisfaire un intérêt ou un besoin de la COMMUNE DE LA PLAGNE TARENTEISE.

Enfin, les parties rappellent qu'en vertu des dispositions légales régissant le statut des baux à construction, le PRENEUR se trouvera, par la conclusion des présentes, titulaire de droits réels immobiliers sur les ouvrages existants et ceux à exécuter.

Le BAILLEUR ne deviendra propriétaire desdits ouvrages qu'à l'expiration du bail, de sorte que, compte tenu de la durée de la présente convention, il ne résultera de l'exécution des travaux envisagés aucun avantage direct et immédiat pour le BAILLEUR.

5.5. DOMANIALITE - DECLASSEMENT

Le représentant de la COMMUNE LA PLAGNE TARENTEISE déclare que le BIEN dépend de son domaine privé et dépendait déjà de ce domaine lors de la conclusion du bail à construction du 31 août 1995.

Cependant, compte tenu des conséquences qu'impliquerait, pour la validé du présent bail à construction, la circonstance que le BIEN dépende en réalité du domaine public communal, il a été décidé, à l'occasion du Conseil municipal en date du +++, de prononcer ou entériner le déclassement du BIEN du domaine public, après avoir constaté sa désaffectation de fait.

Cette délibération est par ailleurs devenue exécutoire par suite de sa publication sur le site internet de la Commune, et de sa transmission en Préfecture de Savoie le +++.

Le représentant de la COMMUNE DE LA PLAGNE TARENTEISE déclare que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales ne s'est pas encore totalement écoulé mais il certifie qu'à ce jour la Commune n'a reçu aucune notification de recours.

De même, le représentant de la COMMUNE DE LA PLAGNE TARENTEISE rappelle que la délibération susvisée demeure susceptible de faire l'objet d'un retrait administratif ou d'être déféré devant le Tribunal administratif par le Préfet, dans le cadre de son contrôle de légalité.

Le représentant de la COMMUNE DE LA PLAGNE TARENTEISE certifie en tout état de cause égard que le BIEN ne répond pas à la définition de la domanialité publique au sens des articles L 2111-1 et L 2111-2 du Code général de la propriété des personnes publiques, en ce sens où ce BIEN n'a pas, depuis son déclassement, été classé dans le domaine public, ni affecté à l'usage direct du public ou à une mission de service public tout en ayant fait l'objet d'un aménagement indispensable.

Ceci exposé, il est passé au bail à construction.

6 BAIL A CONSTRUCTION

Le BAILLEUR, par ces présentes, donne à bail à construction, dans les termes des articles L 251-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, au PRENEUR qui accepte, le BIEN dont la désignation suit.

Conformément aux dispositions de l'article L 251-3 du Code de la construction et de l'habitation, ce « *bail à construction confère au preneur un droit réel immobilier* » librement cessible et susceptible d'être hypothéqué.

7 IDENTIFICATION DU BIEN

7.1. DESIGNATION

A LA PLAGNE TARENTEISE (SAVOIE) 73210 Lieu-dit Plagne Bellecote,

Le restaurant d'altitude "Les Colosses" édifié sur sous-sol, rez-de-chaussée et un étage, et se composant ainsi :

- Au sous-sol : garage, trois réserves, cave, vestiaires et lingerie,
- Au rez-de-chaussée : entrée, salle de restaurant, cuisine, sanitaires, local technique et local poubelle
- A l'étage : combles et bureaux.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
M	2488	Plagne Bellecote	00 ha 05 a 67 ca

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

Sont demeurés ci-annexés :

- Extrait de plan cadastral,
- Extrait géoportail,
- Plan des constructions existantes.

7.2. DESTINATION

De convention expresse entre les parties, il est arrêté que les ouvrages existants et ceux à exécuter par le PRENEUR en vertu du présent bail, recevront la destination suivante, à l'exclusion de toute autre :

Restauration, bar, brasserie, sur place ou à emporter, achat et vente de tout produit alimentaire, organisation et participation de/à tous séminaires, expositions, évènements culturels, artistiques ou festifs, cours de cuisine, à l'exclusion de tout autre usage.

7.3. EFFET RELATIF

Le BAILLEUR est propriétaire du terrain d'assiette du BIEN depuis des temps immémoriaux, antérieurs au 1^{er} janvier 1956.

7.4. SERVITUDES

Le BAILLEUR déclare qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur le BIEN et qu'à sa connaissance à l'exception de celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de l'urbanisme, de la loi, il n'en existe aucune autre que celles éventuellement indiquées au présent acte et celles pouvant résulter du cahier des charges régissant la station de LA PLAGNE dont le PRENEUR reconnaît avoir parfaite connaissance.

8 DIAGNOSTICS

8.1.1. Diagnostics immobiliers

Le BAILLEUR déclare avoir fait réaliser par le cabinet **+++**, en date du **+++**, un dossier de diagnostics immobiliers comprenant :

- Diagnostic amiante,
- Diagnostic de performance énergétique.

Le PRENEUR reconnaît que ce dossier lui a été remis dès avant ce jour, et, connaissance prise des conclusions de ces diagnostics, déclare prendre le BIEN dans son état actuel, sans recours contre le BAILLEUR.

8.1.2. Etat des risques

Un état des risques en date du **+++** est annexé.

Le PRENEUR déclare que ledit état lui a été remis dès avant ce jour.

Celui-ci comportait notamment un extrait du document graphique situant le BIEN au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1^o au 4^o de l'article R 125-23 du Code de l'environnement.

Le BAILLEUR 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.

8.1.3. Etat des risques de pollution des sols

Un état des risques de pollution des sols est annexé.

8.1.4. Aléa – Retrait gonflement des argiles

Le terrain est concerné par la cartographie des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols établie par les ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

La carte d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel identifie quatre catégories de zones :

- Les zones d'exposition forte, qui correspondent à des formations essentiellement argileuses, épaisses et continues, où les minéraux argileux gonflants sont largement majoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau très sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition moyenne, qui correspondent à des formations argileuses minces ou discontinues, présentant un terme argileux non prédominant, où les minéraux argileux gonflants sont en proportion équilibrée et dont le comportement géotechnique indique un matériau moyennement sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition faible, qui correspondent à des formations non argileuses mais contenant localement des passées ou des poches argileuses, où les minéraux argileux gonflants sont minoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau peu ou pas sensible au phénomène, selon l'endroit où on le mesure.
- Les territoires qui ne sont pas classés dans l'une des trois zones précédentes sont des zones d'exposition résiduelle, où la présence de terrain argileux n'est, en l'état des connaissances, pas identifiée.

En l'espèce le terrain se trouve dans une zone d'aléa faible.

8.2. DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES

8.2.1. 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 la 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 secteur 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 de l'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 la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur 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.

Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article. »

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.

8.2.2. Déclarations du BAILLEUR

Le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance :

- qu'il n'a exercé sur le BIEN aucune activité soumise au régime des installations classées pour la protection de l'environnement dont l'exploitation nécessite une autorisation, un enregistrement ou une déclaration ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté à un moment quelconque, une installation classée ou soumise à déclaration ou enregistrement ou autorisation ou encore plus antérieurement un établissement dangereux, insalubre ou inconnu au sens de la loi du 19 décembre 1917 ;
- que ses investigations lui permettent de supposer :
 - O qu'il n'existe pas sur le terrain de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article L.541-3 du Code de l'environnement ;
 - O que l'activité exercée dans le BIEN 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 ;
- que le BIEN n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle et qu'il n'a jamais été exercé sur les lieux des activités dangereuses ou à inconvénient pour la santé et l'environnement ;
- qu'il ne dispose pas d'informations particulières sur la présence dans le BIEN de déchets éventuels.
- qu'il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de substances dangereuses pour la santé et l'environnement telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations ;
- qu'il ne s'est pas produit de son chef ou de celui de ses ayants-cause, sur le BIEN, d'incident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, selon les dispositions de l'article L.211-5 du Code de l'environnement, et qu'il n'a reçu du préfet aucune prescription à ce titre ;
- qu'il n'a pas connaissance d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, selon les dispositions de l'article L.211-5 du Code de l'environnement et qu'il n'a reçu du Préfet aucune prescription à ce titre.

8.2.3. Responsabilité environnementale

Toute atteinte non négligeable aux éléments ou aux fonctions des écosystèmes ou aux bénéfices collectifs tirés par l'homme de l'environnement engage la responsabilité de son auteur, qui sera tenu d'en assurer la réparation, en vertu des dispositions des articles 1246 et 1247 du Code civil. Il est fait observer que les dépenses exposées pour prévenir la réalisation imminente d'un dommage, pour éviter son aggravation ou pour en réduire les conséquences constituent un préjudice réparable (article 1251 du Code civil).

8.2.4. Obligation générale d'élimination des déchets

Le propriétaire doit supporter le coût de la gestion jusqu'à l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur l'immeuble.

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



Sont exclus de la réglementation sur les déchets les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente, les sédiments déplacés au sein des eaux de surface aux fins de gestion des eaux et des voies d'eau, de prévention des inondations, d'atténuation de leurs effets ou de ceux des sécheresses ou de mise en valeur des terres, s'il est prouvé que ces sédiments ne sont pas dangereux, les effluents gazeux émis dans l'atmosphère, le dioxyde de carbone capté et transporté en vue de son stockage géologique et effectivement stocké dans une formation géologique, la paille et les autres matières naturelles non dangereuses issues de l'agriculture ou de la sylviculture et qui sont utilisées dans le cadre de l'exploitation agricole ou sylvicole, et les matières radioactives (article L 541-4-1 de ce Code).

Les terres prennent un statut de déchet dès qu'elles sont extraites du site de leur excavation.

Selon les dispositions de l'article L 541-2 du Code de l'environnement, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

Il est fait observer que le simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de son 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 complaisance ou négligence.

En outre, les parties sont dûment informées des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement selon lesquelles lorsque dans un terrain, faisant l'objet d'une transaction, n'a pas été exploitée une installation soumise à autorisation ou à enregistrement et en présence d'informations rendues publiques en application de l'article L 125-6 de ce Code faisant état d'un risque de pollution des sols l'affectant, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire.

Il est précisé qu'"à défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre 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'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente" (article L 125-7 du même code).

8.2.5. Déclarations relatives aux appareils contenant du pyralène

Le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance il n'existe pas de transformateur à pyralène dans le BIEN.

8.2.6. Déclarations relatives aux cuves et réservoirs

Le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas dans le BIEN, de cuve à fioul. Le BAILLEUR déclare qu'il existe cependant une cuve alimentée par ANTARGAZ.

9 SITUATION LOCATIVE

Le BAILLEUR déclare que le BIEN est libre de tout contrat de location **et convention d'occupation** de quelque nature que ce soit.

10 DUREE

Le présent bail à construction est consenti et accepté pour une durée de DIX-HUIT (18) ANNEES qui commencera à courir le 5 décembre 2024 pour se terminer le 4 juin 2043.

En aucun cas, le présent bail à construction ne pourra faire l'objet d'une prorogation par tacite reconduction.

11 CONDITIONS FINANCIERES

11.1. LOYER

Le bail à construction est consenti et accepté moyennant, outre la remise à son expiration des constructions édifiées et améliorations et aménagements réalisés par le PRENEUR sur le BIEN, ainsi qu'il est stipulé aux présentes, le versement d'un loyer annuel de VINGT-CINQ MILLE EUROS (25 000,00 EUR) que le PRENEUR s'oblige à payer au BAILLEUR, au compte de la Commune de LA PLAGNE TARENTOISE tenu par le Trésorerie de MOUTIERS, en une fois, par avance, le 5 janvier de chaque année.

Concernant le loyer exigible pour l'année en cours, le PRENEUR verse ce jour au BAILLEUR, par la comptabilité du notaire soussigné, la somme de MILLE SIX CENT SOIXANTE SIX EUROS ET SOIXANTE SEPT CENTIMES (1 666,67 EUR) représentant le *prorata temporis* de loyer annuel pour l'année 2024 sur lequel est appliqué la franchise annuelle ci-dessous visée.

Concernant le loyer dû au titre de la dernière année du bail, il sera également fait un *prorata temporis* sur la base du loyer annuel qui sera alors applicable.

11.2. FRANCHISE PARTIELLE DE LOYER

A titre exceptionnel, le BAILLEUR accorde au PRENEUR une franchise partielle de loyer destinée à permettre au PRENEUR de supporter une charge économique adaptée à la consistance du BIEN jusqu'à l'achèvement des travaux de rénovation et d'extension qu'il s'engage à exécuter.

En conséquence, le BAILLEUR consent au PRENEUR une franchise partielle de loyer d'un montant annuel de CINQ MILLE EUROS (5 000,00 EUR) qui sera pratiquée sur le loyer annuel dû pour les années 2024, 2025 et 2026.

Concernant l'année 2027, au cours de laquelle l'achèvement des travaux devra intervenir, la franchise de loyer sera consentie uniquement sur le 1^{er} semestre, de sorte que son montant sera réduit à DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS (2 500,00 EUR).

Les franchises partielles de loyer accordées sont synthétisées de la manière suivante :

Annuité	Montant du loyer annuel (hors indexation)	Franchise annuelle	Application de l'indexation du loyer	Loyer annuel pratiqué après franchise
2024	25 000,00 eur	5 000,00 eur	Non	Au <i>prorata temporis</i> , sur une base de 20 000,00 eur
2025	25 000,00 eur	5 000,00 eur	Oui	20 000,00 eur, à indexer
2026	25 000,00 eur	5 000,00 eur	Oui	20 000,00 eur, à indexer
2027	25 000,00 eur	2 500,00 eur (intégralement appliquée sur le 1 ^{er} semestre)	Oui	22 500,00 eur (10 000,00 eur au titre du 1 ^{er} semestre puis 12 500,00 eur au titre du 2 nd), à indexer
2028 et ultérieures jusqu'au terme du bail	25 000,00 eur	Aucune	Oui	25 000,00 eur, à indexer



Etant ici précisé qu'en cas de retard dans l'achèvement des travaux, aucune franchise supplémentaire ne sera appliquée par le BAILLEUR qui percevra l'intégralité du loyer dès l'année 2028.

11.3. ABSENCE D'OPTION A LA TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Le Bailleur déclare **ne pas opter** pour l'assujettissement dudit Loyer à la taxe sur la valeur ajoutée (T.V.A.).

11.4. INDEXATION ANNUELLE DU LOYER

Conformément aux dispositions des articles L 251-5 et L 251-7 du Code de la construction et de l'habitation, les parties entendent déroger aux règles légales de révision du loyer du bail et conviennent de ce qui suit :

Le loyer stipulé aux présentes sera indexé de plein droit, chaque année, à la date anniversaire du bail, sans l'accomplissement d'aucune formalité, proportionnellement aux variations de l'Indice du Coût de la Construction (ICC) tel qu'établi et publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (I.N.S.E.E.).

Pour la première indexation du loyer, l'indice de référence sera l'indice du 1^{er} trimestre 2024 publiée le **+++**, soit **++++**, et l'indice de révision sera celui du même trimestre calendaire de l'année suivante. Pour les indexations suivantes seront comparés lors de chaque indexation, l'indice de révision utilisé pour l'indexation précédente qui servira d'indice de référence et l'indice du même trimestre de l'année suivante qui servira d'indice de révision.

Si à l'une des dates à laquelle la clause d'indexation doit entrer en jeu, un des indices n'est pas publié, le loyer sera payé provisoirement à l'ancien taux. Un réajustement interviendra lors de la publication de l'indice et un rappel de loyer sera alors dû rétroactivement par le PRENEUR ou à son profit.

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice ci-dessus et si un nouvel indice était publié pour se substituer à celui actuellement en vigueur, le loyer se trouverait automatiquement indexé sur ce nouvel indice sans aucune formalité. Le passage de l'indice précédent au nouvel indice s'effectuant en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

Si aucun indice de remplacement n'est publié, les parties conviennent de lui substituer un indice choisi d'un commun accord entre elles. A défaut d'accord amiable, cet indice sera déterminé par un expert désigné par les parties.

Faute d'accord entre les parties sur l'identité de cet expert, celui-ci sera désigné par le Président du Tribunal Judiciaire d'ALBERTVILLE à la requête de la partie la plus diligente, par ordonnance de référé. Les frais et honoraires de la procédure ainsi que ceux de l'expert seront supportés par le PRENEUR. Dans tous les cas, l'expert aura tous les pouvoirs de mandataire commun des parties et nullement les pouvoirs d'un arbitre et sa décision sera définitive et sans recours. L'indice déterminé par l'expert liera les parties et entrera en application à compter de la disparition de l'indice stipulé à l'origine.

Dans l'attente de la décision de l'expert, le PRENEUR devra verser à titre provisionnel aux mêmes échéances que celles convenues pour le loyer une somme égale à celle acquittée précédemment, le réajustement du loyer intervenant rétroactivement à la date d'effet de l'indexation.

La renonciation à l'indexation ne pouvant résulter que d'un accord exprès et écrit, le fait de ne pas avoir immédiatement ajusté le loyer n'entraînera aucune déchéance dans le droit du BAILLEUR de réclamer l'application ultérieure de l'indice avec effet rétroactif.

12 CONDITIONS PARTICULIERES

12.1. ENGAGEMENT DE CONSTRUCTION – PERMIS DE CONSTRUIRE

Le PRENEUR s'oblige à édifier ou faire édifier à ses frais, sur le BIEN objet des présentes, des constructions conformes aux plans et descriptifs visés dans l'exposé qui précède et qui demeurent ci-annexés.

Il est ici rappelé qu'à titre de condition essentielle et déterminante du consentement du BAILLEUR aux présentes, les travaux de construction réalisés par le PRENEUR comprendront :

- La rénovation totale des ouvrages existants, selon les descriptifs joints, conformément à l'obligation d'entretien mise à la charge du preneur à bail à construction en vertu de l'article L 251-4 du Code de la construction et de l'habitation.
- La construction d'une extension selon descriptifs joints et l'autorisation d'urbanisme qui devra être accordée au PRENEUR.

Pour satisfaire à cette obligation, le PRENEUR s'oblige :

- à déposer auprès de la Mairie de LA PLAGNE TARENTEISE, **au plus tard le 15 janvier 2025**, un dossier complet de demande de permis de construire, conforme à la réglementation en vigueur et à en justifier au BAILLEUR et au notaire soussigné par la production du récépissé de dépôt signé par la mairie.
- à remettre aux services instructeurs, dans les délais réglementaires, toutes pièces complémentaires ou documents nécessaires à l'instruction de la demande de permis de construire

Le PRENEUR ne pourra apporter au projet de construction ainsi défini aucune modification d'exécution sans avoir obtenu préalablement par écrit l'accord du BAILLEUR à leur sujet.

Une fois sont permis de construire obtenu, le PRENEUR procèdera à son affichage régulier conformément aux dispositions légales et réglementaires, et sollicitera, à l'expiration des délais de recours :

- du tribunal administratif, une attestation de non recours contentieux,
- de la mairie, un attestation de non recours gracieux et de non retrait.

12.2. DELAI D'EXECUTION DES TRAVAUX

Le PRENEUR s'oblige à respecter les délais d'exécution suivants :

- à débiter son chantier (rénovation et extension) au plus tard le 1^{er} mai 2026 et à en justifier par la production de la déclaration réglementaire d'ouverture du chantier signée par la mairie de LA PLAGNE TARENTEISE, ainsi qu'une attestation du maître d'œuvre et d'exécution.
- à achever les travaux de rénovation et construction au plus tard le 15 juin 2027, et) en justifier par la production :
 - o du procès-verbal de réception (le cas échéant avec réserves),
 - o d'une attestation du maître d'œuvre et d'exécution,
 - o du formulaire complété avec mention de dépôt en mairie, de la déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux prévue par l'article L462-1 du Code de l'urbanisme.

La déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité de travaux sera le cas échéant accompagnée d'une attestation établie par un contrôleur technique indiquant que les travaux réalisés respectent les règles d'accessibilité applicables aux établissements recevant du public, et, si nécessaire, le respect des règles en matière de construction parasismiques et paracycloniques.

Les travaux seront poursuivis de façon continue (hors saison hivernale) et sans aucune interruption sauf cependant pour le cas de force majeure ne provenant pas du fait des entrepreneurs qui en seront chargés, tels que grèves ou intempéries pouvant nuire à la bonne exécution ou compromettre la solidité des ouvrages. En cas de force majeure définie comme il

précède, l'époque prévue pour l'achèvement sera différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aura mis obstacle à la poursuite des travaux.

Le PRENEUR devra cependant justifier auprès du BAILLEUR et dans un délai d'un (1) mois maximum, de la survenance des événements invoqués et solliciter du maître d'œuvre une attestation confirmant leur incidence sur son chantier.

12.3. DETERMINATION DE L'ACHEVEMENT

Le PRENEUR s'oblige à poursuivre l'exécution des travaux jusqu'à leur complet achèvement ainsi que des éléments d'infrastructure ou d'équipement qui peuvent être nécessaires à la desserte et, d'une manière générale, à la mise en fonctionnement de l'immeuble projeté.

Les constructions devront être édifiées, et les travaux exécutés, conformément aux règles de l'art, aux prescriptions réglementaires et administratives et aux obligations résultant du permis de construire.

Il est convenu entre BAILLEUR et PRENEUR que l'opération de construction et rénovation projetée ne sera réputée achevée que lorsqu'auront été exécutés les ouvrages et que seront installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, du BIEN. Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions ne seront pas pris en considération lorsqu'ils n'auront pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendront pas les ouvrages ou éléments ci-dessus visés impropres à leur utilisation.

L'achèvement de l'immeuble formalisé par le récépissé de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT), prévue par l'article L.462-1 du Code de l'urbanisme, devra être notifié sans retard au BAILLEUR, et au plus tard le 15 juin 2027.

Le PRENEUR devra en outre adresser au BAILLEUR, dans le même délai, une attestation du maître d'œuvre et d'exécution confirmant l'achèvement des travaux, ainsi que le procès-verbal de réception (le cas échéant avec réserves) régularisé avec les entreprises intervenues pour l'exécution des travaux.

La constatation de l'achèvement par le BAILLEUR et le PRENEUR ou, à défaut d'accord, par une tierce personne choisie d'un commun accord entre eux ou, en cas de difficulté sur ce choix, désignée par le président du tribunal judiciaire d'ALBERTVILLE sur la seule requête de la partie la plus diligente, n'emportera par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions, ni renonciation au droit du BAILLEUR d'exiger cette conformité.

12.4. DETERMINATION DE LA CONFORMITE DES TRAVAUX

Le PRENEUR s'oblige à obtenir de l'administration une attestation certifiant la non-opposition à la conformité des travaux avec le permis de construire.

Il s'oblige également à notifier cette attestation au BAILLEUR.

Le PRENEUR, ayant seul la qualité de maître de l'ouvrage, restera seul qualifié tant pour donner les instructions nécessaires à la poursuite des travaux que pour prononcer la réception d'abord provisoire, puis définitive des constructions projetées.

Pour vérifier la conformité des travaux prévus au présent bail à construction avec les plans et devis qui déterminent les conditions techniques dans lesquelles les travaux doivent être réalisés, le BAILLEUR disposera d'un délai de CINQ (5) mois à compter de la constatation de l'achèvement de l'immeuble dans les conditions ci-dessus exposées.

Au cours de ce délai, le BAILLEUR pourra notifier au PRENEUR, par lettre recommandée, les défauts de conformité qu'il aura constatés. Cette notification conservera, au profit du BAILLEUR, tous recours et actions contre le PRENEUR. Par contre, une fois expiré le délai ci-dessus prévu, le BAILLEUR ne pourra plus élever de nouvelles contestations relatives à la conformité.

La constatation de la conformité des constructions par le BAILLEUR et le PRENEUR ou, à défaut d'accord, par une tierce personne choisie d'un commun accord entre eux ou, en cas de difficulté sur ce choix, désignée par le Président du Tribunal Judiciaire d'ALBERTVILLE sur

la seule requête de la partie la plus diligente, n'emportera par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions, ni renonciation au droit du bailleur d'exiger cette conformité.

Enfin, le PRENEUR s'oblige à remettre, en format électronique et papier, le Dossier des ouvrages exécutés (DOE) et le Dossier d'Intervention Ulérieure sur l'Ouvrage (DIUO), dans l'année suivant la réception sans réserve des travaux.

12.5. CLAUSE DE PROROGATION DES DELAIS D'EXECUTION DES TRAVAUX

Les parties conviennent expressément que si le permis de construire que le PRENEUR déposera en exécution des stipulations de l'article 12.1 venait à faire l'objet d'un recours contentieux ou était déféré devant le Tribunal administratif dans le cadre du contrôle de légalité exercé par le préfet, les dates indiquées à l'article 12.2 pour le démarrage du chantier et l'achèvement des travaux seront automatiquement prorogées jusqu'à l'expiration de la procédure en cause, sans que cette prorogation ne puisse toutefois être supérieure à **six (6) mois**.

Durant ce délai, il appartiendra au PRENEUR d'entreprendre toute démarche visant le cas échéant à régulariser l'autorisation d'urbanisme obtenue, ou à conclure un protocole d'accord transactionnel permettant l'abandon du recours contentieux.

Il est également convenu entre les parties que le jeu de la présente clause aura pour effet de reporter, pour la durée de la prorogation opérée, la date à laquelle l'attestation de non contestation de la conformité de travaux devra être remise au BAILLEUR en vertu des stipulation de l'article 12.4.

En tout état de cause, les parties conviennent que la présente clause de prorogation ne pourra jouer que dans les cas limitativement énoncés ci-dessus, et qu'ainsi le PRENEUR ne pourra se prévaloir d'un quelconque retard dans le dépôt ou l'obtention de son permis de construire pour justifier un report de la date de démarrage et d'achèvement des travaux.

12.6. SYNTHÈSE DES ÉCHÉANCES

Les délais auxquels le PRENEUR s'oblige pour l'exécution des travaux lui incombant en vertu des présentes sont les suivants :

Evènements	Echéances ultimes	Justificatifs
Dépôt du dossier complet de demande de permis de construire	15 janvier 2025	Récépissé de dépôt signé par la mairie
Obtention du permis de construire	15 septembre 2025	Arrêté de permis de construire
Purge des délais de recours, retrait et déféré préfectoral à l'encontre du permis de construire	15 décembre 2025 (sauf prorogation visée au paragraphe 12.5)	Attestations de non-recours du tribunal administratif et de non-retrait de la mairie
Démarrage des travaux	1 ^{er} mai 2026 (sauf prorogation visée au paragraphe 12.5)	Déclaration réglementaire d'ouverture du chantier et attestation du maître d'œuvre d'exécution
Achèvement des travaux	15 juin 2027 (sauf prorogation visée au paragraphe 12.5)	Procès-verbal de réception des travaux, attestation du maître d'œuvre d'exécution et récépissé signé de dépôt de la déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux
Conformité des travaux	31 décembre 2027	Attestation de non-opposition à la conformité établie par la mairie

12.7. CONDITION RESOLUTOIRE

Le BAILLEUR reconnaît avoir consenti à la conclusion du présent bail à construction sur la base de seuls descriptifs visés au paragraphe 5.3, nonobstant l'absence de dépôt à ce jour, par le PRENEUR, de demande de permis de construire.

Pour autant, le BAILLEUR déclare que la concrétisation du projet de construction du PRENEUR constitue une condition essentielle et déterminante de son consentement au bail à construction, sans laquelle il n'aurait pas régularisé cet acte.

Par conséquent, il est expressément convenu entre les parties que le présent bail à construction se trouve assorti d'une condition résolutoire en cas de survenance de l'un des événements suivants :

- Absence de dépôt par le PRENEUR, au plus tard le 15 janvier 2025, d'un dossier de demande de permis de construire dont il sera justifié par le récépissé de dépôt signé par la mairie.

- Absence d'obtention par le PRENEUR, au plus tard le 15 septembre 2025, d'un arrêté exprès de permis de construire autorisant la réalisation de son projet tel que décrit par les descriptifs visés à l'article 5.3.

Il est ici rappelé qu'en cas de recours contentieux ou de déféré préfectoral contre l'arrêté de permis de construire, l'article 12.5 pourra être mis en œuvre par la partie la plus diligente.

La présente clause résolutoire est stipulée dans l'intérêt conjoint des parties qui pourront chacune s'en prévaloir jusqu'à un (1) mois après les échéances de réalisation ou défaillance de ces conditions.

Passé le délai d'un (1) mois suivant la réalisation d'une condition résolutoire, sans qu'aucune des parties n'ait manifesté expressément, par courrier recommandé avec accusé de réception notifié à l'autre, son intention de faire valoir la résolution du bail, elles seront réputées avoir renoncé auxdites conditions.

12.8. ENTRETIEN DES CONSTRUCTIONS

Le PRENEUR devra pendant tout le cours du bail conserver en bon état d'entretien le BIEN (parcelle et constructions existantes) ainsi que les constructions édifiées et tous les aménagements qu'il y aura apportés, et effectuer à ses frais, et sous sa responsabilité, les réparations de toute nature, y compris les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil et par l'usage, ainsi que le remplacement de tous éléments de la construction et de son aménagement au fur et à mesure que le tout se révélera nécessaire.

Le PRENEUR devra notamment effectuer à ses frais et sous sa responsabilité tous travaux de ravalement prescrits par l'autorité publique aux époques et dans le temps imparti à cet effet. En cas de retard dans l'exécution de ces travaux, il supportera toutes amendes et pénalités de manière que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Le BAILLEUR aura droit de faire visiter la propriété et les constructions par son architecte ou son mandataire une fois par an, à ses frais, pour s'assurer de l'exécution de tous travaux d'entretien, de réparation petites ou grosses.

Le PRENEUR répondra de l'incendie des constructions édifiées quelle qu'en soit la cause. En cas de sinistre, le PRENEUR sera tenu de procéder à la reconstruction de l'immeuble ou à la remise en état des parties endommagées ou à la reconstruction des fractions détruites, tel que cela est ci-après exposé au paragraphe "Assurances".

Si les constructions sont détruites par cas fortuit, ou force majeure, le PRENEUR ne sera pas obligé de reconstruire le bâtiment détruit, et la résiliation du bail pourra, à la demande de l'une ou l'autre partie, être prononcée par décision judiciaire qui statuera également sur les indemnités qui pourraient alors être dues.

Afin de permettre au BAILLEUR d'apprécier l'état de conservation et d'entretien du BIEN et des constructions réalisées par le PRENEUR, il est convenu entre les parties que le PRENEUR transmettra au BAILLEUR, au plus tard le 31 janvier 2038 :

- au plus tard le 31 janvier 2038, un diagnostic technique global sur l'état du clot et du couvert, précisant les travaux à entreprendre pour assurer la bon entretien ou la conservation des constructions,
- les rapports des contrôles périodiques obligatoires,
- la liste des travaux qu'il projette de réaliser d'ici l'arrivée à échéance du bail.

Il est également convenu entre les parties qu'une mise à jour de ces documents pourra être sollicitée annuellement par le BAILLEUR et devra alors être produite par le PRENEUR au tard le 31 janvier de l'année suivante, et ce, jusqu'au 31 janvier 2043.

Des visites techniques en présence du BAILLEUR pourront se tenir, à sa demande, au minimum une fois par an.

Au cas où le PRENEUR n'aurait pas respecté le délai de transmission des documents visés ci-dessus, il sera redevable, envers le BAILLEUR, à titre de clause pénale non réductible, d'une indemnité forfaitaire, fixée, à QUATRE CENTS EUROS (400,00 EUR) par jour jusqu'à la fourniture des pièces attendues, et payable à la fin de chaque semaine.

Le versement de cette indemnité ne fera pas obstacle au droit du BAILLEUR d'exiger l'exécution des conditions du bail ou de poursuivre sa résiliation.

12.9. CONSTRUCTIONS NOUVELLES EN COURS DE BAIL – DEMOLITION

Toute nouvelle construction comme tous travaux excédant l'entretien courant ou la conservation ou toute modification de la destination en cours de bail devra faire l'objet d'une demande motivée à soumettre à l'accord préalable du BAILLEUR. L'accord du BAILLEUR résultera nécessaire d'un écrit autorisant les travaux envisagés. Le silence conservé par le BAILLEUR suite à une demande de travaux supplémentaires émanant du PRENEUR sera assimilé à un refus.

Cependant, eu égard à la nature des droits conférés au PRENEUR par le présent bail, le BAILLEUR ne pourra s'opposer à l'exécution de travaux envisagés par le PRENEUR que s'ils sont de nature à diminuer la valeur du BIEN ou des constructions, ou les rendre non conforme à une réglementation ou leur destination.

En conséquence, le PRENEUR pourra exiger du BAILLEUR qu'il motive son refus.

Il en sera de même s'agissant des travaux de démolition que le PRENEUR pourra souhaiter entreprendre.

12.10. CONSTITUTION ET ACQUISITION DE DROITS REELS

Le PRENEUR pourra librement céder ou grever d'hypothèques son droit au présent bail à construction et les constructions qu'il aura édifiées sur le BIEN qui en est l'objet.

Il pourra aussi consentir, conformément à la loi, les servitudes passives indispensables à la réalisation des constructions prévues au bail ; toutes autres servitudes ne pourront être conférées qu'avec le consentement du BAILLEUR.

Le BAILLEUR donne également tous pouvoirs au PRENEUR à l'effet d'acquérir les servitudes, mitoyennetés, droits de passage nécessaires à la réalisation des constructions prévues au présent bail à construction. Ces pouvoirs sont conférés au PRENEUR dans l'intérêt commun du BAILLEUR et du PRENEUR et en contrepartie des engagements contractés par le PRENEUR envers le BAILLEUR. En conséquence, ces pouvoirs sont stipulés irrévocables. Ils expireront à la date de délivrance de l'attestation certifiant la conformité. Le PRENEUR devra, dans le délai de trois (3) mois à compter de la délivrance de ladite attestation, rendre compte au BAILLEUR conformément aux dispositions de l'article 1993 du Code civil. Il est convenu au surplus que les sommes qui pourraient être payées à des tiers, au titre de ces acquisitions et en exécution des conventions passées par le PRENEUR, seront supportées exclusivement par ce dernier qui s'y oblige.

À l'expiration du bail à construction par arrivée du terme contractuel ou résiliation amiable ou judiciaire, toutes les servitudes autres que celles indispensables à la réalisation des constructions prévues et celles à la constitution desquelles le BAILLEUR aurait consenti, ainsi

que hypothèques conférées par le PRENEUR et ses ayants cause, s'éteindront de plein droit. Toutefois, si le bail prend fin avant son terme contractuel par résiliation amiable ou judiciaire, les hypothèques visées au premier alinéa et inscrites, suivant le cas, avant la publication de la demande en justice tendant à obtenir cette résiliation ou avant la publication de l'acte ou de la convention la constatant, ne s'éteindront qu'à la date primitivement convenue pour l'expiration du bail.

12.11. CESSION - APPORT EN SOCIETE

Le PRENEUR pourra céder, conformément à la loi, tout ou partie de ses droits ou les apporter en société. Les cessionnaires ou la société bénéficiaire de l'apport devront s'engager directement envers le BAILLEUR à l'exécution de toutes les conditions du présent bail à construction.

Les cessionnaires demeureront tenus solidairement entre eux et avec le PRENEUR, vis-à-vis du BAILLEUR, des mêmes obligations que le PRENEUR, et celui-ci en reste garanti jusqu'à l'achèvement des constructions que le PRENEUR s'est engagé à édifier aux termes du présent contrat.

Toutefois, en cas de fusion de la société preneuse, la société issue de la fusion ou la société bénéficiaire de l'apport sera substituée de plein droit à la société preneuse dans tous les droits et obligations découlant du présent bail à construction. Le BAILLEUR, dans la mesure seulement où l'obligation de garantie ne pourrait plus être assurée dans les termes de la convention, pourra demander au tribunal à y substituer éventuellement toutes les garanties que le tribunal jugera suffisantes.

Toute cession ou tout apport en société devra être notifié par exploit d'huissier au BAILLEUR qui conservera tous droits vis-à-vis tant du PRENEUR que de ceux que ce dernier se sera substitué, avec solidarité et sans division entre eux.

Une copie exécutoire de l'acte sera délivrée au BAILLEUR aux frais du cessionnaire.

12.12. LOCATIONS

Le BAILLEUR aura, à tous moments, la possibilité de vérifier par lui-même que les locaux de restaurant d'altitude sont bien exploités.

En cas de manquement à cette obligation, le BAILLEUR sera fondé à agir en résiliation du présent bail, avec pour conséquence qu'en cas de résiliation prononcée, les constructions édifiées deviendront la propriété du BAILLEUR sans indemnité.

Le PRENEUR pourra louer, sous-louer ou donner en location gérance librement tout ou partie des constructions édifiées pour une durée ne pouvant excéder celle du présent bail.

En conséquence, à l'expiration du bail, par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, tous baux, locations ou conventions d'occupation quelconque consentis par le PRENEUR ou ses ayants-cause, prendront fin de plein droit, à l'exception de ceux conclus avec le concours du BAILLEUR.

Le BAILLEUR dispense le PRENEUR de lui signifier les locations, sous-locations ou location-gérance. Toutefois, à première demande du BAILLEUR, le PRENEUR lui indiquera par écrit l'identité des locataires, la nature de leurs relations contractuelles et leur durée.

12.13. CONTRIBUTIONS

Le PRENEUR acquittera pendant toute la durée du bail, en sus du prix du bail ci-après stipulé, les impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature auxquels le terrain loué et les constructions qui seront édifiées par ses soins peuvent et pourront être assujetties.

12.14. ASSURANCES

Le PRENEUR sera tenu d'assurer, dès le début des travaux, et de maintenir assurées contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux et autres risques, les constructions qu'il se propose d'édifier. Il devra également contracter une assurance contre les risques civils.

Ces assurances seront contractées de manière à permettre la reconstruction à l'identique de l'immeuble ou sa remise en état, ou la reconstitution des parties détruites. Le PRENEUR justifiera de ces assurances et de l'acquis exact des primes à toute demande du BAILLEUR.

Le BAILLEUR aura toujours le droit de se substituer au PRENEUR pour payer les primes des assurances et de souscrire les polices d'assurances complémentaires si le PRENEUR ne satisfait pas aux obligations qui lui sont imposées par la présente clause. Dans l'une ou l'autre de ces hypothèses, le PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR le montant des primes ainsi que les frais entraînés par la souscription des nouvelles polices d'assurances, s'il y a lieu.

En cas de sinistre survenu au bâtiment édifié pendant la durée du bail, le PRENEUR sera tenu de procéder à la reconstruction ou à la remise en état des parties détruites à ses frais, risques et périls exclusifs sans recours ni répétition contre le BAILLEUR, l'indemnité versée par la ou les compagnies d'assurances sera employée à la reconstruction de l'immeuble ou à sa remise en état ou à la reconstitution des parties détruites, le tout sauf décision commune contraire des parties. Pour assurer au BAILLEUR l'exécution par le PRENEUR des engagements ainsi souscrits, celui-ci délègue et transporte au profit du BAILLEUR le montant de toutes les indemnités qui pourraient lui être allouées de ce chef. Par suite, celles-ci seront versées entre les mains d'un tiers séquestre désigné soit amiablement par les parties, soit par ordonnance du président du tribunal judiciaire du lieu de la situation de l'immeuble rendue à la requête de la partie la plus diligente. Cette ordonnance déterminera en outre l'étendue et les modalités de la mission du séquestre. Pour assurer au BAILLEUR l'effet du transport ci-dessus consenti, notification en sera faite aux compagnies d'assurances intéressées.

Pour la reconstruction et remise en état, le PRENEUR devra obtenir les autorisations administratives (permis de construire ou autres) également nécessaires et sera tenu de faire toute délégation en vue de l'obtention de ces autorisations.

Pour le cas de non-obtention des autorisations administratives, et plus généralement pour le cas d'impossibilité de reconstruire le ou les bâtiments sinistrés ou de remettre en état les parties détruites, il est d'ores et déjà convenu ce qui suit :

- S'agissant d'un sinistre partiel, le présent bail se poursuivra jusqu'à sa date d'expiration conventionnelle : l'obligation de construire du PRENEUR comme l'accession du BAILLEUR à la propriété du bâtiment seront limitées aux portions de l'immeuble non détruites par le sinistre ; la redevance due par le PRENEUR au BAILLEUR sera réduite proportionnellement.
- S'agissant d'un sinistre ayant entraîné la destruction totale des bâtiments édifiés, le présent bail prendra fin de plein droit à la date de refus de délivrance de l'autorisation de construire et au plus tard douze (12) mois après la date du sinistre ; cette résiliation n'entraînera aucune indemnité ni dommages-intérêts au profit de l'une ou l'autre des parties, le BAILLEUR reprendrait son terrain ou les vestiges résultant de la destruction du ou des bâtiments.

Dans l'un comme l'autre cas, l'indemnité qui sera due par les compagnies d'assurances au titre du sinistre considéré reviendra aux deux parties (BAILLEUR et PRENEUR) dans les proportions suivantes :

- le BAILLEUR aura droit à une portion de l'indemnité proportionnelle au nombre d'années écoulées depuis l'achèvement des constructions par rapport à la durée conventionnelle du présent bail ;
- le PRENEUR aura droit au reliquat de l'indemnité, c'est-à-dire à une portion de cette indemnité proportionnelle au nombre d'années restant à courir sur la durée de la convention par rapport à la durée conventionnelle du bail.

Chacune des parties supportera, dans les mêmes proportions, tous frais, impôts ou taxes pouvant grever la perception par elles de la portion de l'indemnité lui revenant.

12.15. RESILIATION

Le présent bail pourra être résilié de plein droit pour défaut de paiement de son prix, des impôts et charges, de défaut d'assurance, d'entretien du BIEN et des constructions, de non-respect des caractéristiques des constructions, des délais, de l'obligation d'assurance, d'inexécution d'une obligation du bail, un mois après commandement de payer ou mise en demeure mentionnant expressément cette clause résolutoire et la volonté du BAILLEUR de s'en prévaloir.

Toutefois, dans le cas où le PRENEUR aurait conféré des sûretés hypothécaires ou autres droits réels à des tiers, aucune résiliation du présent bail, tant amiable que judiciaire, ne

pourra, sous peine d'inopposabilité à ces derniers, intervenir à la requête du BAILLEUR, avant l'expiration d'un délai d'un mois à partir de la date à laquelle le commandement de payer ou la mise en demeure d'exécuter auront été dénoncés aux titulaires de ces droits réels.

Si, dans les deux mois de cette dénonciation, ces derniers n'ont pas signifié au BAILLEUR leur substitution pure et simple dans les obligations du PRENEUR, la résiliation pourra intervenir.

Les conséquences fiscales de la résiliation sont les suivantes :

- si la résiliation a lieu après dix-huit années de bail, il y a une imposition au titre des revenus fonciers basée sur une assiette correspondant au prix de revient de l'immeuble déduction faite d'un abattement de 8% par an lorsque la résiliation se passe entre dix-huit et trente ans de bail, et l'imposition peut être étalée sur quinze ans sauf si revente de l'immeuble entre temps ;
- si la résiliation a lieu après moins de dix-huit années de bail, il y a une imposition au titre des revenus fonciers correspondant à la valeur des constructions dans les conditions de droit commun.

En outre, le notaire précise aux parties qu'une résiliation anticipée moyennant une indemnité constitue une mutation soumise aux droits d'enregistrement des mutations à titre onéreux d'immeubles.

12.16. CLAUSE PENALE GENERALE

Sauf stipulation spécifique prévue dans le présent bail, le non-respect de l'une des charges et conditions du présent bail, après mise en demeure de s'y conformer et restée sans effet pendant plus d'un (1) mois, pourra entraîner l'application d'une pénalité forfaitaire de MILLE EUROS (1 000,00 EUR) par jour de manquement constaté par chacune des parties.

La présente clause pénale visant à compenser l'inexécution fautive de l'une des parties, il est expressément convenu qu'elle ne pourra pas trouver en s'appliquer si le non respect des charges et conditions du bail est provoqué par la survenance d'un cas de force majeure, conformément aux dispositions de l'alinéa 1 de l'article 1218 du Code civil.

12.17. PROPRIETE DES CONSTRUCTIONS

- Au cours du bail :

Les constructions édifiées et tous travaux et aménagements effectués par le PRENEUR resteront sa propriété et celle de ses ayants cause pendant toute la durée du présent bail à construction.

- À la fin du bail :

A l'expiration du bail, par arrivée du terme ou par résiliation amiable ou judiciaire, toutes les constructions édifiées par le PRENEUR ou ses ayants-cause et tous aménagements réalisés par lui sur le terrain loué, comme toutes améliorations de quelque nature qu'elles soient, deviendront de plein droit la propriété du BAILLEUR, sans qu'il soit besoin d'aucun acte pour constater cette accession.

Le PRENEUR pourra être amené à procéder à la régularisation du droit à déduction dont il a bénéficié sur la taxe sur la valeur ajoutée qui a grevé les immobilisations réalisées depuis moins de vingt ans.

Les parties conviennent, d'ores et déjà, que la remise des constructions, à l'extinction du bail par la survenance de son terme, se fera sans indemnité.

Dans l'état actuel du droit fiscal lorsque la remise des constructions au BAILLEUR est effectuée sans indemnité il faut distinguer selon la durée du bail. Si la durée du bail est supérieure ou égale à trente ans, la remise des constructions ne donne lieu à aucune imposition. Par contre, si la durée est comprise entre dix-huit et trente ans, la remise s'analyse en un supplément de loyer

constitutif pour le BAILLEUR d'un revenu foncier. L'impôt n'est toutefois dû que sur le prix de revient des constructions sous déduction d'une décote égale à 8 % par année de bail au-delà de la dix-huitième. Cet impôt peut être échelonné sur quinze ans. Si la vente du bien intervient avant les quinze ans, le solde restant dû est exigible.

12.18. SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Pendant le cours du présent bail à construction, il y aura pour l'exécution des engagements résultant des présentes, solidarité et indivisibilité entre le PRENEUR et ses ayants cause ; ils supporteront, en outre, les frais de toutes les significations à leur faire.

13 CONDITIONS GENERALES

1) - Le PRENEUR prendra le BIEN dans son état actuel, sans pouvoir exercer aucun recours contre le BAILLEUR pour quelque cause que ce soit, et notamment, pour mauvais état du sol et du sous-sol, vices même cachés, comme aussi sans aucune garantie d'erreur dans la désignation et dans la contenance indiquée, quelle que puisse être la différence en plus ou en moins.

2) - Le PRENEUR fera son affaire personnelle de toutes servitudes administratives qui peuvent grever le terrain loué et qui résulteraient des plans d'urbanisme et des prescriptions d'ordre réglementaire ainsi que des servitudes de toute nature pouvant grever le terrain loué sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe.

À cet égard, le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance il n'existe pas d'autres servitudes que celles résultant des conventions le cas échéant rapportées aux présentes.

Le BAILLEUR déclare :

- qu'il n'a personnellement créé ni laissé acquérir aucune servitude quelconque sur le bien loué ;
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, de toutes prescriptions administratives, des règles d'urbanisme, des anciens titres de propriété et du permis de construire susvisé ;
- que le terrain loué n'est grevé d'aucune servitude ou empêchement quelconque (notamment existence de canalisations) susceptible de mettre obstacle à l'édification et à l'exploitation de la construction envisagée par le PRENEUR ;
- que le terrain loué n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation classée.

3) - Le PRENEUR devra prendre toutes les dispositions utiles pour n'apporter aucun trouble de quelque nature qu'il soit aux propriétés voisines, particulièrement en ce qui concerne l'exécution des travaux prévus aux présentes.

14 DECLARATIONS FISCALES

Le BAILLEUR déclare ne pas opter pour la soumission du présent bail à construction à la taxe sur la valeur ajoutée, le loyer ci-dessus convenu devant à cet égard être regardé comme un loyer ni hors taxe, ni taxe sur la valeur ajoutée incluse, la contribution sur les revenus locatifs ne sera pas due au titre de ce contrat, les présentes ne se rapportant pas à un immeuble bâti achevé depuis au moins quinze ans.

15 FORMALITE FUSIONNEE

Ce bail sera soumis à la formalité fusionnée, aux frais du PRENEUR, dans le mois de sa date, auprès du service de la publicité foncière de CHAMBERY avec exonération de la taxe de publicité foncière en application des dispositions de l'article 743 1° du Code général des impôts.

16 DISPENSE DU DROIT D'ENREGISTREMENT

Conformément à l'article 3 quinquies de la loi de finances du 1^{er} janvier 2023, les baux à durée limitée de plus de douze ans sont exonérés du droit d'enregistrement.

17 CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière prévue à l'article 879 du Code général des impôts, les parties déclarent que la valeur cumulée des loyers et la valeur résiduelle des constructions en fin de bail sont évaluées, en ce qui concerne les biens du ressort de ce service de publicité foncière, pour la durée du bail, à +++.

18 INSCRIPTIONS

Si lors de l'accomplissement de cette formalité l'existence d'inscription(s) grevant le terrain présentement loué du chef du BAILLEUR ou des précédents propriétaires se révélait, le BAILLEUR devra rapporter les mainlevées et justificatifs de radiation dans le mois de la dénonciation amiable qui lui aura été faite au domicile ci-après élu de l'état contenant la ou les inscriptions.

19 DISPOSITIONS FINALES

19.1. CONCLUSION DU CONTRAT

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

19.2. DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

L'article 1112-1 du Code civil impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix. L'ensemble des informations dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.

Les parties reconnaissent être informées qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de leur responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat si le consentement du cocontractant a été vicié.

Chacune des parties déclare avoir rempli ce devoir d'information préalable.

19.3. POUVOIRS

Pour l'accomplissements des formalités de publicité foncière, les parties, agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes à l'effet de dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes, notamment pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires et cadastraux et ceux de l'état civil, et rectifier, s'il y a lieu, toute désignation et toute origine de propriété.

19.4. COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au BAILLEUR.

19.5. FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes, et de leurs suites s'il y a lieu, sont à la charge du PRENEUR, qui s'y oblige.

19.6. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leur demeure ou siège respectif.

19.7. MODALITES DE DELIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE

Le notaire rédacteur adressera, à l'attention au PRENEUR, une copie authentique sur support papier ou sur support électronique des présentes qu'ultérieurement, notamment en cas de demande expresse de ce dernier, de son mandataire, de son notaire, ou de son ayant droit.

Néanmoins, le notaire lui adressera, immédiatement après la signature des présentes, une copie scannée de l'acte s'il a été signé sur support papier, ou une copie de l'acte électronique s'il a été signé sous cette forme.

Cet envoi se fera par courriel à l'adresse du PRENEUR qui a été utilisée pour correspondre avec lui durant toute la durée du dossier.

19.8. MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES 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 délégué, 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 : cil@notaires.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.

19.9. FORMALISME LIE 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 sur vingt-trois pages

Comprenant

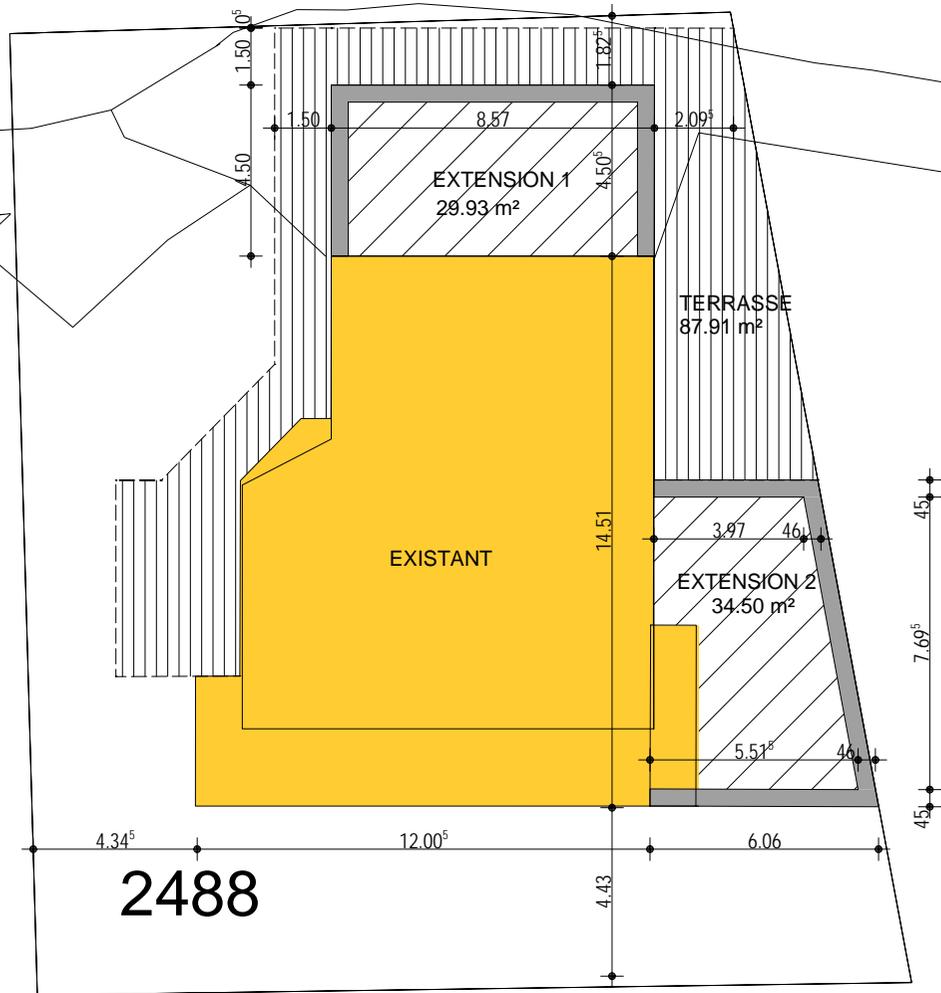
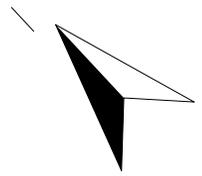
- renvoi approuvé :
- blanc barré :
- ligne entière rayée :
- nombre rayé :
- mot rayé :

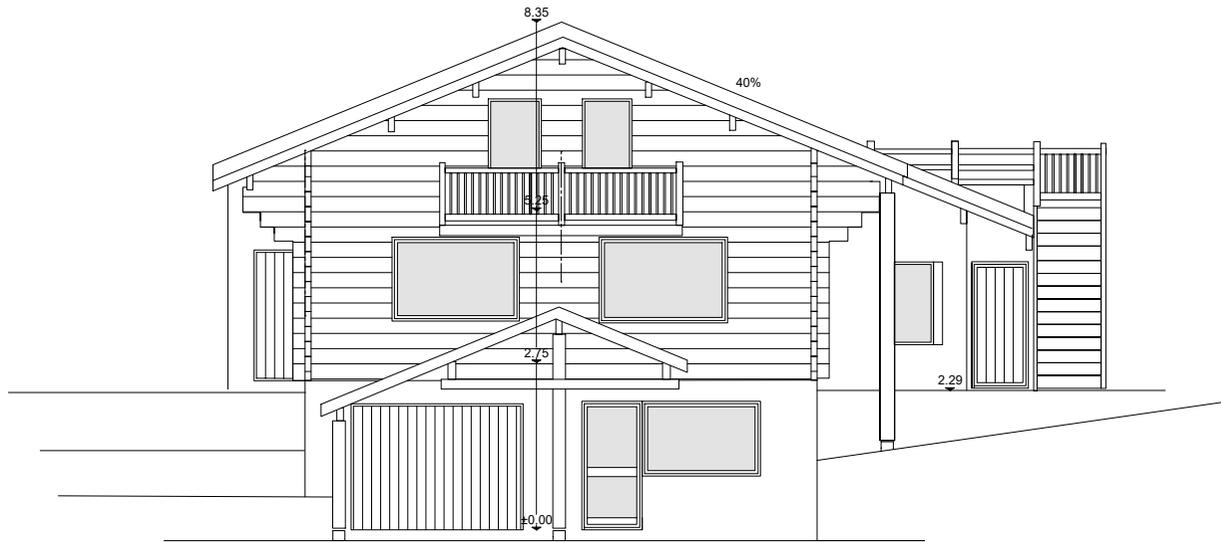
Paraphes

Fait et passé aux lieu(x), jour(s), mois et an ci-dessus indiqués.

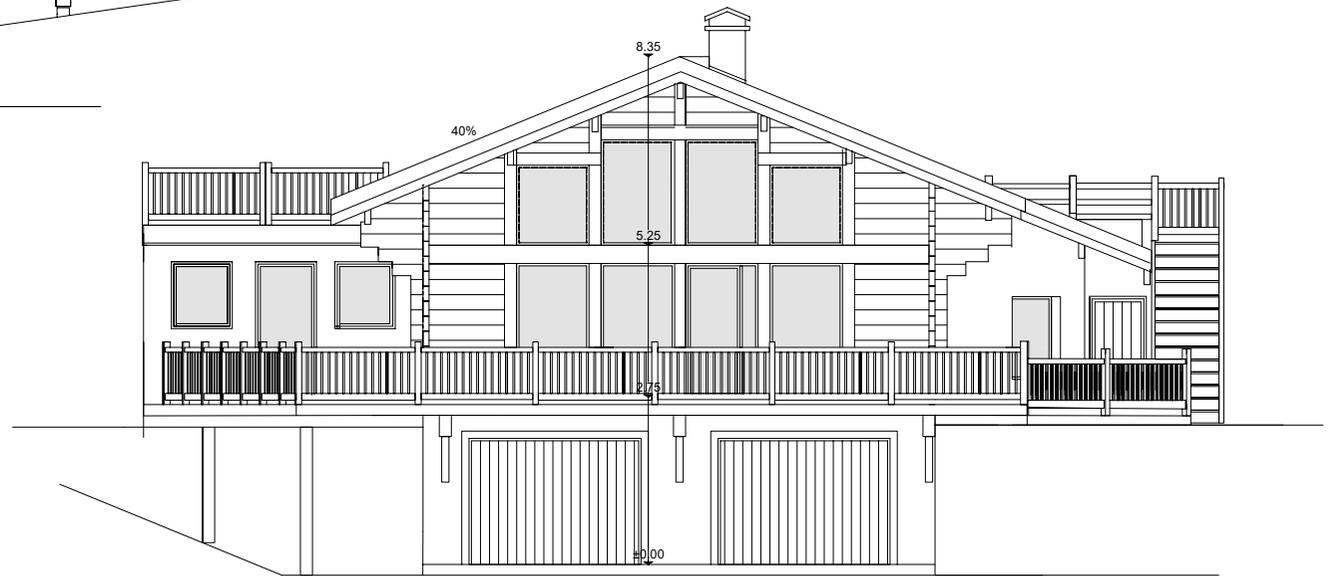
Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.

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.

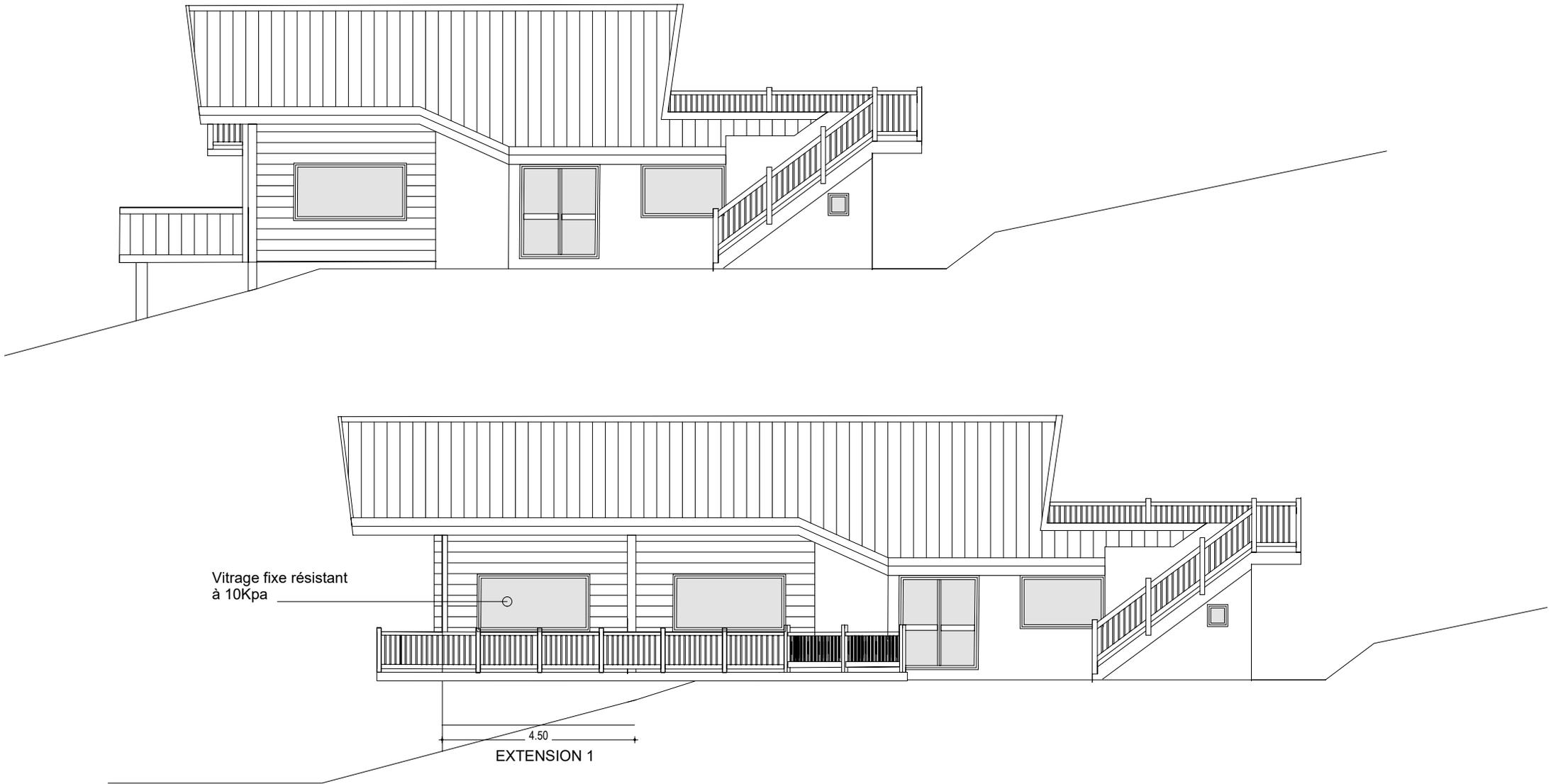


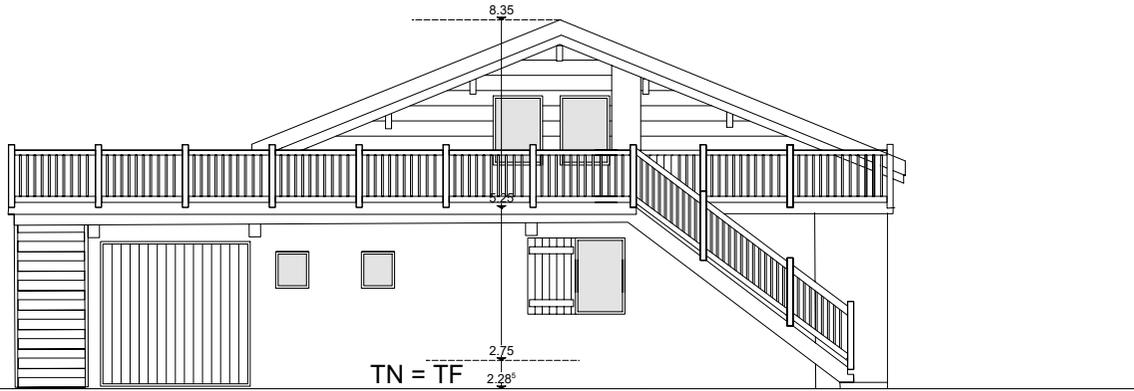


ETAT ACTUEL N.E

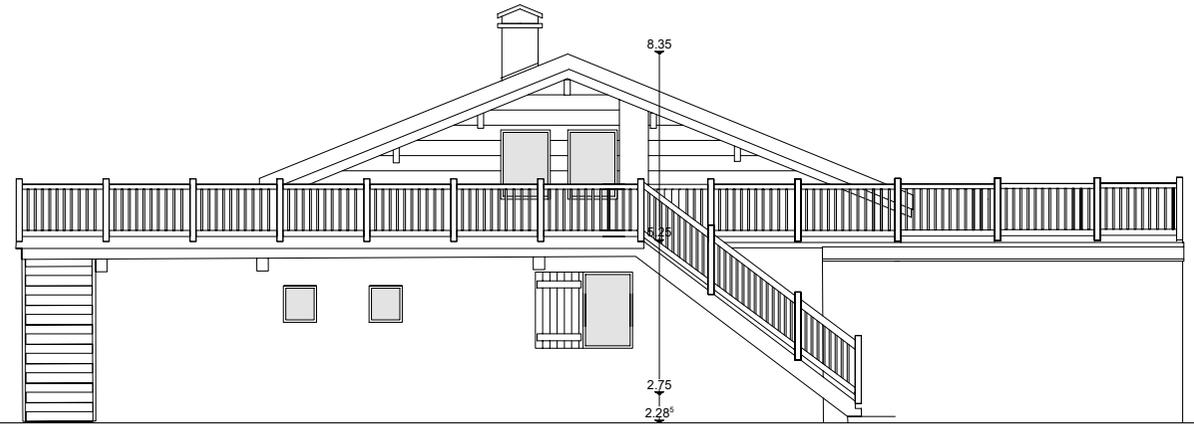


PROJET

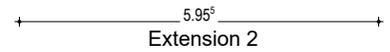




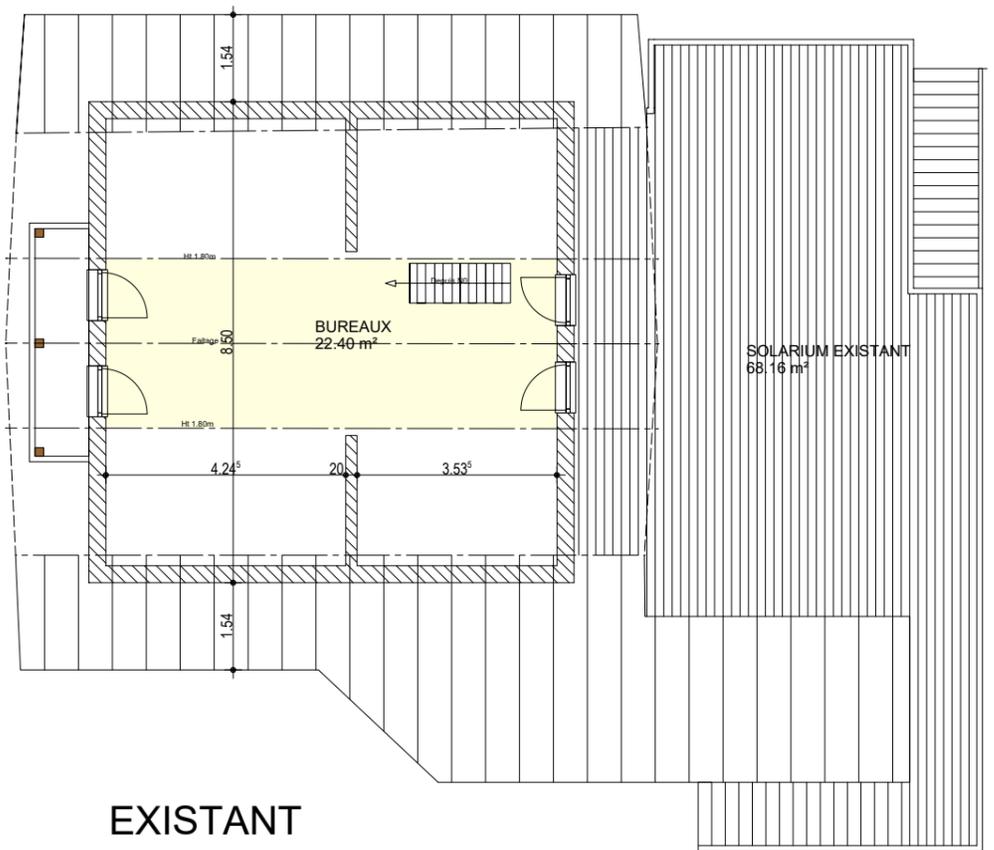
ETAT ACTUEL S.O



PROJET S.O

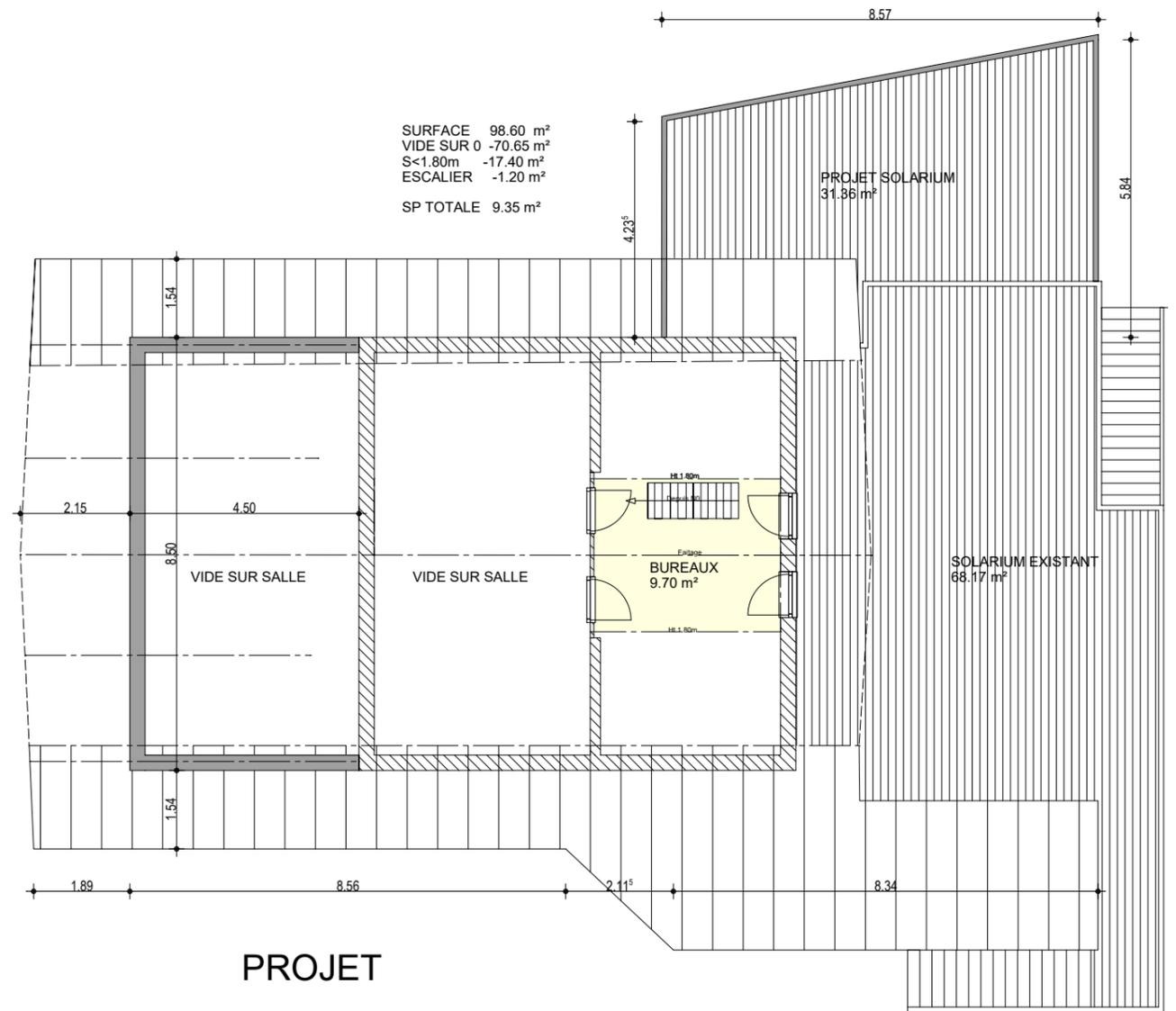


SURFACE 63.00 m²
 S<1.80m -39.40 m²
 ESCALIER -1.20 m²
 SP TOTALE 22.40 m²



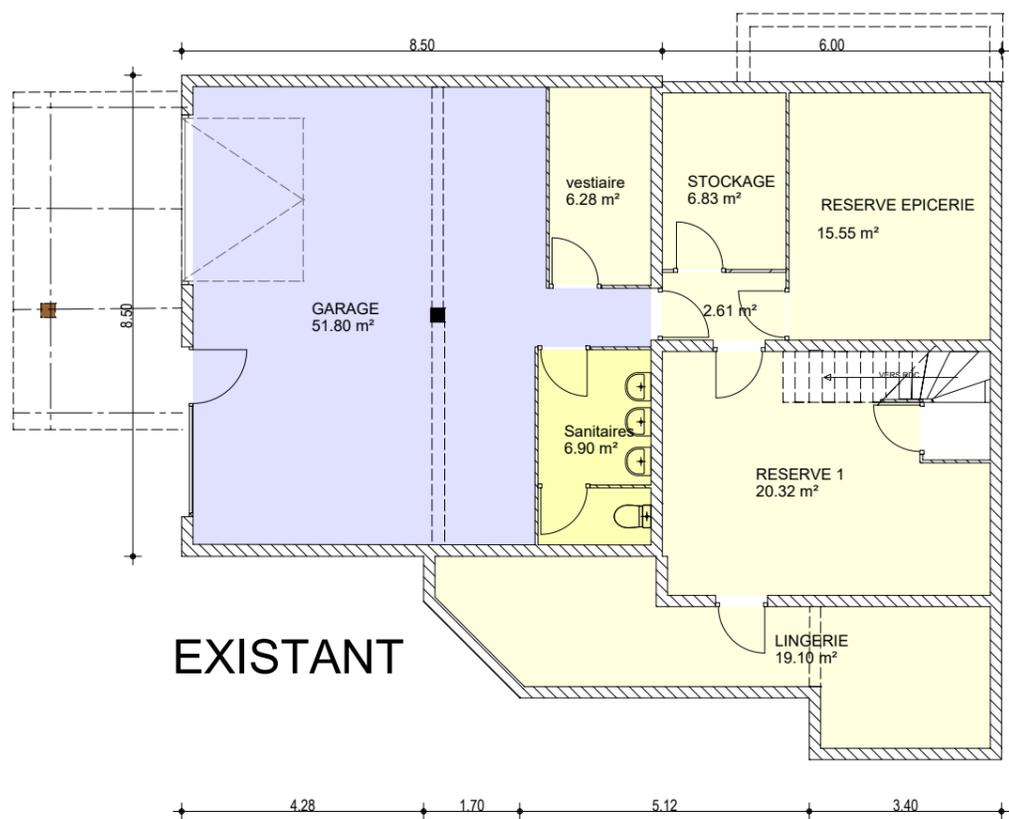
EXISTANT

SURFACE 98.60 m²
 VIDE SUR 0 -70.65 m²
 S<1.80m -17.40 m²
 ESCALIER -1.20 m²
 SP TOTALE 9.35 m²

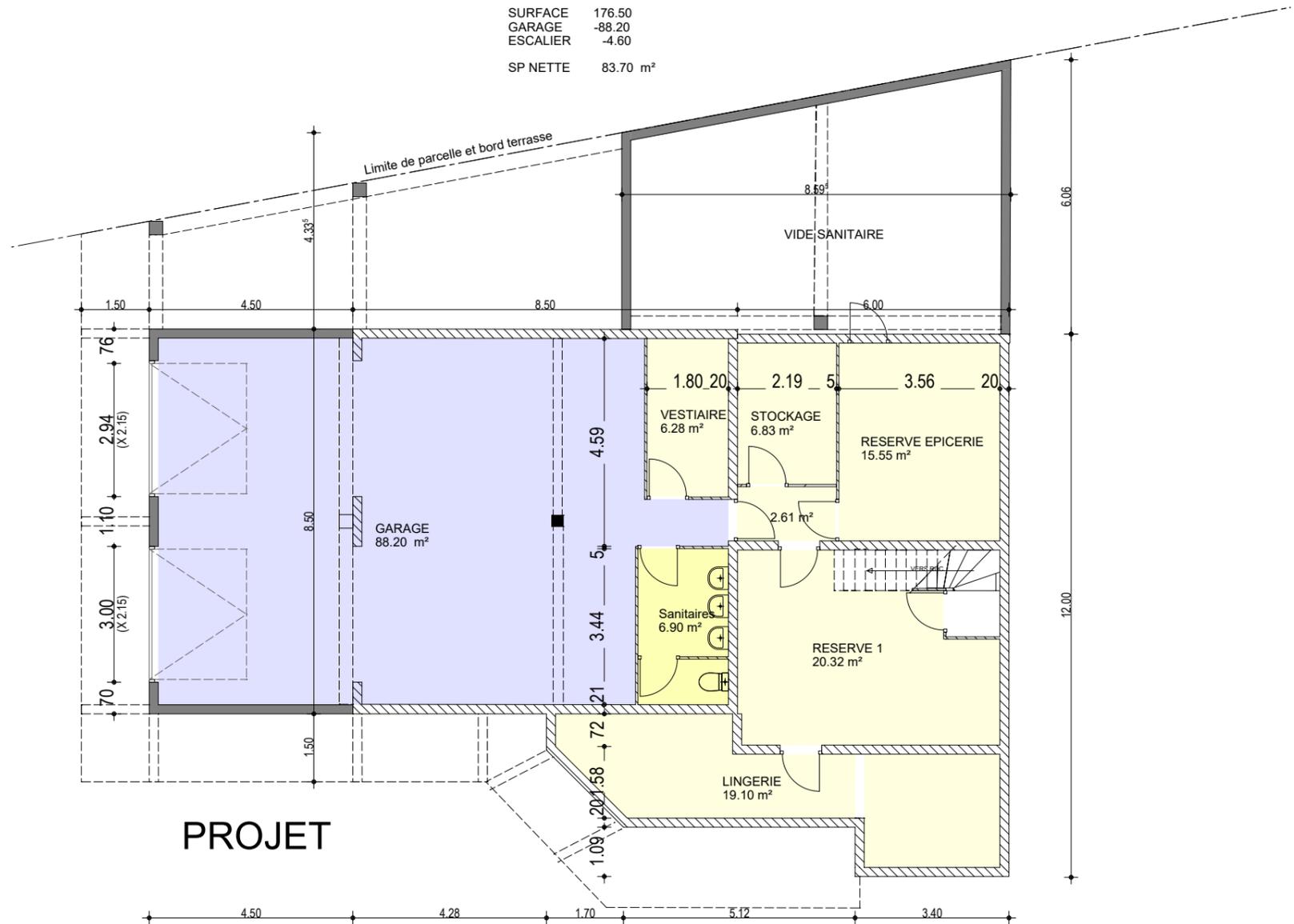


PROJET

SURFACE 140.10
 GARAGE -51.80
 ESCALIER -4.60
 SP NETTE 83.70 m²



SURFACE 176.50
 GARAGE -88.20
 ESCALIER -4.60
 SP NETTE 83.70 m²



Le Chalet des Colosses

Plagne Bellecote

Envoyé en préfecture le 05/12/2024

Reçu en préfecture le 05/12/2024

Publié le



ID : 073-200055499-20241203-DEL2024_244-DE

PROJET D'EXTENSION DU RESTAURANT

05/11/2024

TABLEAU DES SURFACES

	Surfaces	SP RESTAURATION	
		RESTAU INITIALE	RESTAU PROJET
NIVEAU -1			
GARAGE	43,49	43,49	79,32
LINGERIE	6,28	6,28	6,28
RESERVE EPICERIE	15,55	15,55	15,55
RESERVE RESTAURANT 1	20,32	20,32	20,32
RESERVE RESTAURANT 2/3	19,10	19,10	19,10
SANITAIRES	6,90	6,90	6,90
STOCKAGE	6,83	6,83	6,83
VESTIAIRE	6,11	6,11	6,11
DEGAGEMENTS	5,82	5,82	5,82
NIVEAU 0			
SALLE DE RESTAURANT	65,52	65,52	95,45
EXTENSION RESTAURANT			30,00
CUISINE	24,54	24,54	
EXTENSION CUISINE			34,00
LOCAL POUBELLES	4,11	4,11	
ENTREE	7,58	7,58	7,58
SANITAIRES	5,58	5,58	5,58
NIVEAU +1			
BUREAUX	28,31	28,31	28,31
		222,55	287,83

Demande de permis et autres autorisations d'urbanisme Fiche complémentaire/autres demandeurs

Ce document est émis par le ministère en charge de l'urbanisme.

- ① Depuis le 1^{er} janvier 2022, vous pouvez déposer votre demande par voie dématérialisée selon les modalités définies par la commune compétente pour la recevoir.

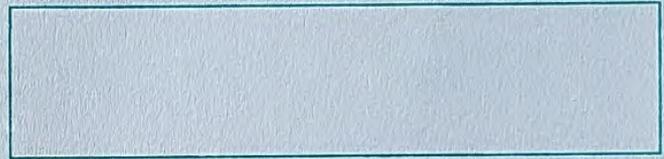
Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur avec un lecteur pdf.

Vous pouvez utiliser ce formulaire si :

- vous êtes plusieurs personnes à demander ensemble une autorisation d'urbanisme pour le même projet.

Cadre réservé à la mairie du lieu du projet

Dpt Commune Année N° de dossier
La présente déclaration a été reçue à la mairie



Cachet de la mairie et signature du receveur

le ____/____/____

Identité du demandeur

Vous êtes un particulier

Madame Monsieur

Nom

COTE

Prénom

WILLIAM

Date et lieu de naissance :

Date : 0 6 / 0 5 / 1 9 8 4

Commune : Ajaccio

Département : 2 A Pays : FRANCE

Vous êtes une personne morale

Dénomination

Raison sociale

N° SIRET

Type de société (SA, SCI...)

Représentant de la personne morale : Madame Monsieur

Nom

Prénom

Coordonnées du demandeur

Adresse : Numéro : Voie : Lieu-dit : CHALET COLOSSESLocalité : La Plagne TarentaiseCode postal : 7 3 2 1 0 BP : 7 3 2 1 0 Cedex :

Si le demandeur habite à l'étranger :

Pays : Division territoriale :

Adresse électronique :

 @

J'accepte de recevoir à l'adresse électronique communiquée les réponses de l'administration et notamment par lettre recommandée électronique ou par un autre procédé électronique équivalent les documents habituellement notifiés par lettre recommandée avec accusé de réception.

Identité du demandeur

Vous êtes un particulier Madame Monsieur

Nom

Prénom

Date et lieu de naissance :

Date : / / Commune : Département : Pays :

Vous êtes une personne morale

Dénomination

Raison sociale

N° SIRET

Type de société (SA, SCI...)

Représentant de la personne morale : Madame Monsieur

Nom

Prénom

Coordonnées du demandeur

Adresse : Numéro : Voie : Lieu-dit : Localité : Code postal : BP : Cedex :

Si le demandeur habite à l'étranger :

Pays : Division territoriale :

Adresse électronique :

 @

J'accepte de recevoir à l'adresse électronique communiquée les réponses de l'administration et notamment par lettre recommandée électronique ou par un autre procédé électronique équivalent les documents habituellement notifiés par lettre recommandée avec accusé de réception.

Identité du demandeur

Vous êtes un particulier Madame Monsieur

Nom Prénom

Date et lieu de naissance :

Date : / /

Commune :

Département : Pays :

Vous êtes une personne morale

Dénomination Raison sociale

N° SIRET Type de société (SA, SCI...)

Représentant de la personne morale : Madame Monsieur

Nom Prénom

Coordonnées du demandeur

Adresse : Numéro : Voie :

Lieu-dit :

Localité :

Code postal : BP : Cedex :

Si le demandeur habite à l'étranger :

Pays : Division territoriale :

Adresse électronique :

@

J'accepte de recevoir à l'adresse électronique communiquée les réponses de l'administration et notamment par lettre recommandée électronique ou par un autre procédé électronique équivalent les documents habituellement notifiés par lettre recommandée avec accusé de réception.

4 À remplir pour une demande comprenant un projet de construction

4.1 Architecte

Vous avez eu recours à un architecte^[6] : Oui Non

Si oui, vous devez compléter les informations ci-dessous :

Pour un architecte personne physique :

Nom de l'architecte :

Prénom :

Pour un architecte personne morale :

Dénomination

Raison sociale

RUBEL ARCHITECTE

RUBEL ARCHITECTE

N° SIRET

Type de société (SA, SCI...)

51779285800046

SASU

Représentant de la personne morale :

Nom

Prénom

RUBEL

JULIEN

Numéro : 245

Voie : AVENUE RENE CASSIN

Lieu-dit :

Localité : LA MOTTE SERVOLEX

Code postal : 73290

BP :

Cedex :

N° de récépissé de déclaration à l'ordre des architectes^[7] : S13611PCM000368773

Conseil régional de l'ordre : RHONE ALPES

Téléphone : 0622433749 ou Télécopie : ou

Adresse électronique :

rubel.architecte@gmail.com

Si vous n'avez pas eu recours à un architecte, veuillez cocher la case ci-dessous^[8] :

Je déclare sur l'honneur que mon projet entre dans l'une des situations pour lesquelles le recours à l'architecte n'est pas obligatoire.

4.2 Nature du projet envisagé

- Nouvelle construction Travaux sur construction existante
 Le terrain doit être divisé en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de la (ou des) construction(s)

[6] Lorsque le recours à l'architecte est obligatoire pour établir le projet architectural faisant l'objet de la demande, celui-ci doit comporter la signature de tous les architectes qui ont contribué à son élaboration (loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture).

[7] Le numéro de récépissé est transmis par l'architecte auteur du projet architectural lorsque celui-ci est soumis à la formalité de déclaration à l'ordre des architectes.

[8] Vous pouvez vous dispenser du recours à un architecte si vous êtes un particulier ou une exploitation agricole à responsabilité limitée à associé unique et que vous déclarez vouloir édifier ou modifier pour vous-même :

- Une construction à usage autre qu'agricole qui n'excède pas 150 m² de surface de plancher ;
- Une extension de construction à usage autre qu'agricole si cette extension n'a pas pour effet de porter l'ensemble après travaux au-delà de 150 m² de surface de plancher ;
- Une construction à usage agricole dont la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas 800 m² ;
- Des serres de production dont le pied-droit a une hauteur inférieure à 4 mètres et dont la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas 2000 m².

Courte description de votre projet ou de vos travaux :

EXTENSION DU RESTAURANT (SALLE ET CUISINE) pour une Surface de plancher de 64 m²

Si votre projet nécessite une puissance électrique supérieure à 12 kVA monophasé (ou 36 kVA triphasé),

indiquez la puissance électrique nécessaire à votre projet : _____

Si votre projet est un ouvrage de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installé sur le sol, indiquez sa puissance crête _____ kW et la destination principale de l'énergie produite : _____

4.3 Informations complémentaires

• Nombre total de logements créés : **000** dont individuels : dont collectifs :

• Répartition du nombre total de logements créés par type de financement :

Logement Locatif Social Accession Sociale (hors prêt à taux zéro) Prêt à taux zéro

Autres financements :

• Mode d'utilisation principale des logements :

Occupation personnelle (particulier) ou en compte propre (personne morale) Vente Location

S'il s'agit d'une occupation personnelle, veuillez préciser :

Résidence principale Résidence secondaire

Si le projet porte sur une annexe à l'habitation, veuillez préciser :

Piscine Garage Véranda Abri de jardin

Autres annexes à l'habitation : _____

Si le projet est un foyer ou une résidence, à quel titre :

Résidence pour personnes âgées Résidence pour étudiants Résidence de tourisme

Résidence hôtelière à vocation sociale Résidence sociale Résidence pour personnes handicapées

Autres, précisez : _____

• Nombre de chambres créées en foyer ou dans un hébergement d'un autre type :

• Répartition du nombre de logements créés selon le nombre de pièces : 1 pièce 2 pièces

3 pièces 4 pièces 5 pièces 6 pièces et plus

• Le nombre de niveaux du bâtiment le plus élevé : au-dessus du sol et au-dessous du sol

• Indiquez si vos travaux comprennent notamment :

Extension Surélévation Création de niveaux supplémentaires

• Information sur la destination des constructions futures en cas de réalisation au bénéfice d'un service public ou d'intérêt collectif :

Transport Enseignement et recherche Action sociale

Ouvrage spécial Santé Culture et loisir

4.4 Construction périodiquement démontée et ré-installée

Période(s) de l'année durant laquelle (lesquelles) la construction doit être démontée :

4.5 Destination des constructions et tableau des surfaces

(i) Uniquement à remplir si votre projet de construction est situé dans une commune couverte par un plan local d'urbanisme ou un document en tenant lieu appliquant l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure au 1^{er} janvier 2016.

Surfaces de plancher^[9] en m² (article R.111-22 du code de l'urbanisme)

Destinations	Surface existante avant travaux (A)	Surface créée ^[10] (B)	Surface créée par changement de destination ^[11] (C)	Surface supprimée ^[12] (D)	Surface supprimée par changement de destination ^[11] (E)	Surface totale = (A) + (B) + (C) - (D) - (E)
Habitation						
Hébergement hôtelier						
Bureaux						
Commerce	245.50	64.00		13.05		296.45
Artisanat ^[13]						
Industrie						
Exploitation agricole ou forestière						
Entrepôt						
Service public ou d'intérêt collectif						
Surfaces totales (m²)	245.5	64		13.05		296.45

[9] Vous pouvez vous aider de la fiche d'aide pour le calcul des surfaces disponible sur www.service-public.fr.

[10] Il peut s'agir soit d'une surface nouvelle construite à l'occasion des travaux, soit d'une surface résultant de la transformation d'un local non constitutif de surface de plancher (ex : transformation du garage d'une habitation en chambre).

[11] Le changement de destination consiste à transformer une surface existante de l'une des neuf destinations mentionnées dans le tableau vers une autre de ces destinations. Par exemple : la transformation de surfaces de bureaux en hôtel ou la transformation d'une habitation en commerce.

[12] Il peut s'agir soit d'une surface démolie à l'occasion des travaux, soit d'une surface résultant de la transformation d'un local constitutif de surface de plancher (ex : transformation d'un commerce en local technique dans un immeuble commercial).

[13] L'activité d'artisan étant désormais définie par les articles L.111-1 et suivants du code de l'artisanat, « activité professionnelle indépendante de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services figurant sur une liste établie par l'article R.111-1 du même code ».

4.6 Destination, sous-destination des constructions et tableau des surfaces

① Uniquement à remplir si votre projet de construction est situé dans une commune couverte par le règlement national d'urbanisme, une carte communale ou dans une commune non visée à la rubrique 5.5.

Surface de plancher en m² [14] (article R.111-22 du code de l'urbanisme)

Destinations (article R.151-27 du code de l'urbanisme)	Sous-destinations (article R.151-28 du code de l'urbanisme)	Surface existante avant travaux (A)	Surface créée ^[15] (B)	Surface créée par changement de destination ^[16] ou de sous-destination ^[17] (C)	Surface supprimée ^[18] (D)	Surface supprimée par changement de destination ^[16] ou de sous-destination ^[17] (E)	Surface totale = (A) + (B) + (C) – (D) – (E)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole						
	Exploitation forestière						
Habitation	Logement						
	Hébergement						
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail						
	Restauration	245.50	64.00		13.05		296.45
	Commerce de gros						
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle						
	Cinéma						
	Hôtels						
	Autres hébergements touristiques						
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés						
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés						
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale						
	Salles d'art et de spectacles						
	Équipements sportifs						
	Lieux de culte						
	Autres équipements recevant du public						
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie						
	Entrepôt						
	Bureau						
	Centre de congrès et d'exposition						
	Cuisine dédiée à la vente en ligne						
Surfaces totales (en m²)		245.5	64		13.05		296.45

[14] Vous pouvez vous aider de la fiche d'aide pour le calcul des surfaces disponible sur www.service.public.fr.

[15] Il peut s'agir soit d'une surface nouvelle construite à l'occasion des travaux, soit d'une surface résultant de la transformation d'un local non constitutif de surface de plancher (ex : transformation du garage d'une habitation en chambre).

[16] Le changement de destination consiste à transformer une surface existante de l'une des cinq destinations mentionnées dans le tableau vers une autre de ces destinations. Par exemple : la transformation de surfaces de commerces et activités de service en habitation.

[17] Le changement de sous-destination consiste à transformer une surface existante de l'une des vingt sous-destinations mentionnées dans le tableau vers une autre de ces sous-destinations. Par exemple : la transformation de surfaces d'entrepôt en bureau ou en salle d'art et de spectacles.

[18] Il peut s'agir soit d'une surface démolie à l'occasion des travaux, soit d'une surface résultant de la transformation d'un local constitutif de surface de plancher (ex : transformation d'un commerce en local technique dans un immeuble commercial).

4.7 Stationnement

Nombre de places de stationnement

Avant réalisation du projet : Après réalisation du projet :

Places de stationnement affectées au projet, aménagées ou réservées en dehors du terrain sur lequel est situé le projet

Adresse 1 des aires de stationnement :

Numéro : Voie :

Lieu-dit :

Localité :

Code postal :

Adresse 2 des aires de stationnement :

Numéro : Voie :

Lieu-dit :

Localité :

Code postal :

Nombre de places :

Surface totale affectée au stationnement : m², dont surface bâtie : m²

Pour les commerces et cinémas :

Emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées au stationnement (m²) :

5 À remplir lorsque le projet nécessite des démolitions

i Tous les travaux de démolition ne sont pas soumis à permis. Il vous appartient de vous renseigner auprès de la mairie afin de savoir si votre projet de démolition nécessite une autorisation. Vous pouvez également demander un permis de démolir distinct de la présente demande.

Date(s) approximative(s) à laquelle le ou les bâtiments dont la démolition est envisagée ont été construits :

Démolition totale Démolition partielle

En cas de démolition partielle, veuillez décrire les travaux qui seront, le cas échéant, effectués sur les constructions restantes :

Nombre de logements démolis :

6 Participation pour voirie et réseaux

① Si votre projet se situe sur un terrain soumis à la participation pour voirie et réseaux (PVR), indiquez les coordonnées du propriétaire ou celles du bénéficiaire de la promesse de vente, s'il est différent du demandeur.

6.1 Pour un particulier

Nom

Prénom

6.2 Pour une personne morale

Dénomination

Raison sociale

N° SIRET

Type de société (SA, SCI...)

Représentant de la personne morale :

Nom

Prénom

Adresse : Numéro : Voie :

Lieu-dit :

Localité :

Code postal : BP : Cedex :

Adresse électronique :

Si le demandeur habite à l'étranger :

Pays : Division territoriale :

7 Informations pour l'application d'une législation connexe

Indiquez si votre projet :

- porte sur une installation, un ouvrage, des travaux ou une activité (IOTA) soumis à déclaration Loi sur l'eau en application des articles L. 214-1 et suivants du code de l'environnement Oui Non
- porte sur des travaux soumis à autorisation environnementale en application du L.181-1 du code de l'environnement Oui Non
- fait l'objet d'une dérogation au titre du L.411-2 4° du code de l'environnement (dérogation espèces protégées) Oui Non
- porte sur une installation classée soumise à enregistrement en application de l'article L. 512-7 du code de l'environnement Oui Non

- relève de l'article L.632-2-1 du code du patrimoine (avis simple de l'architecte des Bâtiments de France pour les antennes-relais et les opérations liées au traitement de l'habitat indigne) Oui Non
 - a déjà fait l'objet d'une demande d'autorisation ou d'une déclaration au titre d'une autre législation que celle du code de l'urbanisme Oui Non
- Précisez laquelle :

- est soumis à une obligation de raccordement à un réseau de chaleur et de froid prévue à l'article L.712-3 du code de l'énergie Oui Non

i Si votre projet conduit à porter atteinte à une allée d'arbres ou un à alignement d'arbres bordant une voie ouverte à la circulation publique au sens de l'article L. 350-3 du code de l'environnement, une autorisation doit être obtenue ou une déclaration réalisée en application de cet article.

Indiquez si votre projet se situe dans les périmètres de protection suivants :

i Informations complémentaires

- se situe dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable
- se situe dans les abords d'un monument historique
- porte sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques

- si votre projet se situe dans un site classé ou en instance de classement au titre du code de l'environnement

8 Engagement du (ou des) demandeurs

J'atteste avoir qualité pour demander la présente autorisation.

Je certifie exacts les renseignements fournis.

Je suis informé(e) qu'une déclaration devra être effectuée auprès des services fiscaux dans les 90 jours suivant l'achèvement des travaux (au sens de l'article 1406 du CGI) pour le calcul des impôts directs locaux et des taxes d'urbanisme, sur l'espace sécurisé sur le site www.impots.gouv.fr via le service « Gérer mes biens immobiliers ». Le demandeur, et le cas échéant l'architecte, ont connaissance des règles générales de construction prévues par le code de la construction et de l'habitation.

À La Plagne-Tarentaise

Fait le 12/11/2024

Dossier saisi par voie électronique

COTE WILLIAM

COTE DAMIEN

Signature du (des) demandeur(s)

A Dans le cadre d'une saisine par voie papier

Votre demande doit être établie en quatre exemplaires et doit être déposée à la mairie du lieu du projet. Vous devrez produire :

- un exemplaire supplémentaire, si votre projet se situe dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou se voit appliquer une autre protection au titre des monuments historiques ;
- un exemplaire supplémentaire, si votre projet se situe dans un site classé, un site inscrit ou une réserve naturelle ;

- un exemplaire supplémentaire, si votre projet fait l'objet d'une demande de dérogation auprès de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture ;
- deux exemplaires supplémentaires, si votre projet se situe dans un cœur de parc national ;
- deux exemplaires supplémentaires dont un sur support dématérialisé, si votre projet est soumis à autorisation d'exploitation commerciale.

Traitements des données à caractère personnel

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation des données et à la loi

n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés modifiée, vous disposez d'un droit d'accès et de rectification.

1 Traitement des données à des fins d'instruction de la demande d'autorisation

Vos données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande. Pour toute information, question ou exercice

de vos droits portant sur la collecte et le traitement de vos données à des fins d'instruction, veuillez prendre contact avec la mairie du lieu de dépôt de votre dossier.

2 Traitements à des fins de mise en œuvre et de suivi des politiques publiques basées sur la construction neuve et de statistiques

Vos données à caractère personnel sont traitées automatiquement par le Service des données et études statistiques (SDES), service statistique ministériel de l'énergie, du logement, du transport et de l'environnement rattaché au Ministère chargé de l'urbanisme, à des fins de mise en œuvre et de suivi des politiques publiques basées sur la construction neuve et de statistiques sur le fondement des articles R. 423-75 à R. 423-79 du code de l'urbanisme.

Pour toute information complémentaire, vous devez vous reporter à l'arrêté du 16 mars 2021 relatif au traitement automatisé des données d'urbanisme énumérées à l'article R. 423-76 du code de l'urbanisme dénommé « SITADEL » au ministère chargé de l'urbanisme, présent sur le site Légifrance à l'adresse suivante* .

Concernant SITADEL, vous pouvez exercer vos droits d'accès et de rectification auprès du délégué à la protection des données (DPD) du MTE et du MCTRCT :

• à l'adresse suivante :

rgpd.bacs.sdes.cgdd@developpement-durable.gouv.fr ou dpd.daj.sg@developpement-durable.gouv.fr

Attention, si votre question concerne le traitement de vos données à des fins d'instruction, veuillez vous reporter au 1).

Si vous estimez que vos droits ne sont pas respectés, vous pouvez faire une réclamation auprès de la Commission Nationale Informatique et Libertés (CNIL), à partir de son formulaire de contact <https://www.cnil.fr/fr/plaintes>.

* <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000043279929>

Notice d'information pour les demandes de permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir et déclaration préalable

Articles L.421-1 et suivants ; R.421-1 et suivants du code de l'urbanisme

1 Quel formulaire devez-vous utiliser pour être autorisé à réaliser votre projet ?

Il existe trois permis :

- le **permis de construire** ;
- le **permis d'aménager** ;
- le **permis de démolir**.

Selon la nature, l'importance et la localisation

des travaux ou aménagements, votre projet pourra soit :

- être précédé du dépôt d'une autorisation (permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir) ;
- être précédé du dépôt d'une déclaration préalable ;
- n'être soumis à aucune formalité au titre du Code de l'urbanisme avec l'obligation cependant pour ces projets de respecter les règles d'urbanisme.

La nature de votre projet déterminera le formulaire à remplir : les renseignements à fournir et les pièces à joindre à votre demande sont différents en fonction des caractéristiques de votre projet.

Le permis d'aménager et le permis de construire font l'objet d'un formulaire commun. Les renseignements à fournir et les pièces à joindre à la demande sont différents en fonction de la nature du projet.

Si votre projet comprend à la fois des aménagements, des constructions et des démolitions, vous pouvez choisir de demander un seul permis et utiliser un seul formulaire.

Une notice explicative détaillée est disponible sur le site officiel de l'administration française (<http://www.service-public.fr>).

- **Le formulaire de demande de permis d'aménager et de construire** peut être utilisé pour tous types de travaux ou d'aménagements.

Si votre projet nécessite en plus d'effectuer des démolitions soumises à permis de démolir et/ou des constructions, vous pouvez en faire la demande avec ce formulaire.

⚠ Les pièces à joindre seront différentes en fonction de la nature du projet.

→ **Le formulaire de demande de permis de construire pour une maison individuelle** doit être utilisé pour les projets de construction d'une seule maison individuelle d'habitation et de ses annexes (garages...) ou pour tous travaux sur une maison individuelle existante.

Si votre projet nécessite en plus d'effectuer des démolitions soumises à permis de démolir, vous pouvez en faire la demande avec ce formulaire.

→ **Le formulaire de permis de démolir** (cerfa n° 13405) doit être utilisé pour les projets de démolition totale ou partielle d'une construction protégée ou située dans un secteur protégé ou lorsque le conseil municipal du lieu où se situe le projet a institué cette obligation. Lorsque ces démolitions dépendent d'un projet de construction ou d'aménagement, le formulaire de demande de permis d'aménager et de construire permettent également de demander l'autorisation de démolir.

→ **Le formulaire de déclaration préalable** doit être utilisé pour déclarer des aménagements, des constructions ou des travaux non soumis à permis. Lorsque votre projet concerne une maison individuelle existante, vous devez utiliser le formulaire de déclaration préalable à la réalisation de constructions et travaux non soumis à permis de construire portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes.

Lorsque votre projet concerne la création d'un lotissement non soumis à permis d'aménager ou une division foncière soumise à contrôle par la commune, vous devez utiliser le formulaire de déclaration préalable pour les lotissements et autres divisions foncières non soumis à permis d'aménager.

2 Informations utiles

→ Qui peut déposer une demande ?

• En application de l'article R. 423-1 du code de l'urbanisme, vous pouvez déposer une demande si vous déclarez que vous êtes dans l'une des quatre situations suivantes :

- vous êtes propriétaire du terrain ou mandataire du ou des propriétaires ;
- vous avez l'autorisation du ou des propriétaires ;
- vous êtes co-indivisaire du terrain en indivision ou son mandataire ;
- vous avez qualité pour bénéficier de l'expropriation du terrain pour cause d'utilité publique.

Si vous êtes titulaire d'une autorisation d'urbanisme, vous serez redevable, le cas échéant, de la taxe d'aménagement.

→ Recours à l'architecte

En principe vous devez faire appel à un architecte pour établir votre projet de construction. Cependant, vous n'êtes pas obligé de recourir à un architecte si vous êtes un particulier, une exploitation agricole ou une coopérative d'utilisation de matériel agricole (CUMA) et que vous déclarez vouloir édifier ou modifier pour vous-même :

- une construction à usage autre qu'agricole dont la surface de plancher n'excède pas 150 m² ;
- une extension de construction à usage autre qu'agricole dont la surface de plancher cumulée à la surface de plancher existante, n'excède pas 150 m² ;
- une construction à usage agricole ou une construction nécessaire au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les CUMA dont ni la surface de plancher, ni l'emprise au sol ne dépasse pas 800 m² ;
- des serres de production dont le pied-droit a une hauteur inférieure à 4 mètres et dont la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas 2000 m².

Lorsque le recours à l'architecte est obligatoire pour établir le projet architectural faisant l'objet de la demande, celui-ci doit comporter la signature de tous les architectes qui ont contribué à son élaboration (loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture). Un demandeur d'un permis d'aménager portant sur un lotissement doit faire appel aux compétences nécessaires en matière d'architecture, d'urbanisme et de paysage pour établir le projet architectural, paysager et environnemental (PAPE).

Au-dessus d'un seuil de surface de terrain à aménager de 2 500 m², un architecte, au sens de l'article 9 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture ou un paysagiste-concepteur au sens de l'article 174 de la loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages devra obligatoirement participer à l'élaboration du PAPE.

3 Modalités pratiques

→ Comment constituer le dossier de demande ?

Pour que votre dossier soit complet, le formulaire doit être soigneusement rempli. Le dossier doit comporter les pièces figurant dans le bordereau de remise. Le numéro de chaque pièce figurant dans le bordereau de remise doit être reporté sur la pièce correspondante.

Si vous oubliez des pièces ou si les informations nécessaires à l'examen de votre demande ne sont pas présentes, l'instruction de votre dossier ne pourra pas débiter.

Une notice explicative détaillée est disponible sur le site officiel de l'administration française (<http://www.service-public.fr>). Elle vous aidera à constituer votre dossier et à déterminer le contenu de chaque pièce à joindre.

⚠ Votre dossier sera examiné sur la foi des déclarations et des documents que vous fournissez. En cas de fausse déclaration, vous vous exposez à une annulation de la décision et à des sanctions pénales.

→ Combien d'exemplaires faut-il fournir dans le cadre d'une saisine par voie papier ?

Pour les demandes de permis, vous devez fournir quatre exemplaires de la demande et du dossier qui l'accompagne. Pour la déclaration préalable, vous devez fournir deux exemplaires de la demande et du dossier qui l'accompagne.

⚠ Des exemplaires supplémentaires sont parfois nécessaires si vos travaux ou aménagements sont situés dans un secteur protégé (monument historique, site, réserve naturelle, parc national), font l'objet d'une demande de dérogation au code de la construction et de l'habitation, ou sont soumis à une autorisation d'exploitation commerciale.

⚠ Certaines pièces sont demandées en nombre plus important parce qu'elles seront envoyées à d'autres services pour consultation et avis.

→ Où déposer la demande ou la déclaration par voie papier ?

La demande ou la déclaration doit être adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception ou déposée à la mairie de la commune où se situe le terrain. Le récépissé qui vous sera remis vous précisera les délais d'instruction.

→ Comment déposer ma demande ou ma déclaration par voie électronique ?

À compter du 1^{er} janvier 2022, toutes les communes doivent être en mesure de recevoir les demandes d'autorisation d'urbanisme de manière dématérialisée. Vous pouvez vous rapprocher ou consulter le site internet de la commune compétente pour recevoir votre demande afin de connaître les modalités de saisine par voie électronique qu'elle aura retenues. Pour vous aider à compléter votre dossier, vous pouvez également utiliser le service en ligne d'assistance aux demandes d'autorisation d'urbanisme (AD'AU) disponible sur service-public.fr. Celui-ci permet la constitution de votre dossier de manière dématérialisée et d'être guidé dans votre démarche (rubriques à renseigner et justificatifs à produire). Lorsque la commune compétente pour recevoir votre demande s'est raccordée à l'outil, votre dossier pourra également lui être transmis automatiquement.

→ Quand sera donnée la réponse ?

Le délai d'instruction est de :

- 3 mois pour les demandes de permis de construire ou d'aménager ;
- 2 mois pour les demandes de permis de construire une maison individuelle et pour les demandes de permis de démolir ;
- 1 mois pour les déclarations préalables.

⚠ Dans certains cas (monument historique, parc national, établissement recevant du public...), le délai d'instruction est majoré, vous en serez alors informé dans le mois qui suit le dépôt de votre demande en mairie.

4 Informations complémentaires

Si vous avez un doute sur la situation de votre terrain ou sur le régime (permis ou déclaration) auquel doit être soumis votre projet, vous pouvez demander conseil à la mairie du lieu du dépôt de la demande.

Vous pouvez obtenir des renseignements et remplir les formulaires en ligne sur le site officiel de l'administration française (<http://www.service-public.fr>).

Rappel : vous devez adresser une déclaration de projet de travaux (DT) et une déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT) à chacun des exploitants des réseaux aériens et enterrés (électricité, gaz, téléphone et internet, eau, assainissement...) susceptibles d'être endommagés lors des travaux prévus (www.reseaux-et-canalizations.gouv.fr)

5 Taxes d'urbanisme

Il est rappelé que les opérations d'aménagement, de construction, de reconstruction et d'agrandissement des bâtiments, installations ou aménagements de toute nature soumises à un régime d'autorisation en vertu du code de l'urbanisme donnent lieu au paiement de la taxe d'aménagement et éventuellement de la part « logement » de la redevance d'archéologie préventive.

Pour les autorisations d'urbanisme dont la demande d'autorisation initiale a été déposée avant le 1^{er} septembre 2022 ainsi que les demandes d'autorisations modificatives ou de transfert d'un permis délivré en cours de validité déposées après cette date mais se rapportant à une demande d'autorisation initiale déposée avant le 1^{er} septembre 2022, ces taxes sont mentionnées à l'article L331-1 du code de l'urbanisme (taxe d'aménagement) et à l'article L524-4 du code du patrimoine (redevance d'archéologie préventive). La déclaration des éléments nécessaires au calcul de ces taxes doit être complétée et jointe au dossier de demande d'autorisation. Le paiement interviendra à l'appui des titres de perception qui vous seront adressés 12 mois après la délivrance de votre autorisation. A noter que la taxe d'aménagement est payable en deux fois (12 et 24 mois après la délivrance de l'autorisation) lorsque son montant dépasse 1 500 euros.

Pour les autorisations d'urbanisme dont la demande d'autorisation initiale est déposée à compter du 1^{er} septembre 2022, ces taxes sont mentionnées à l'article 1635 quater A du code général des impôts (taxe d'aménagement) et à l'article 235 ter ZG du même code (redevance d'archéologie préventive). La souscription d'une déclaration en ligne via votre espace « Gérer mes biens immobiliers » accessible depuis votre espace sécurisé sur le site www.impots.gouv.fr vous sera demandée dans les 90 jours suivant l'achèvement des travaux au sens de l'article 1406 du code général des impôts.

Le paiement de chacune de ces deux taxes interviendra à l'appui des titres de perception qui vous seront adressés suite à votre déclaration. La taxe d'aménagement reste payable en deux fois (90 jours et 9 mois après l'achèvement des travaux) lorsque son montant dépasse 1 500 euros. Précision importante : pour toute demande d'autorisation initiale déposée à compter du 1er septembre 2022, si vous bénéficiez d'un certificat d'urbanisme, vous pourrez demander à l'administration fiscale d'appliquer au calcul de votre taxe d'aménagement les exonérations et taux en vigueur

SAS TECHMOBAT

Maîtrise d'Oeuvre en Bâtiment BECCHERLE Bernard

Siret 403 846 314 00017 - TVA Intracommunautaire FR30403846314

Le Chalet des Colosses - W et D COTE

Plagne Bellecote - 73210 LA PLAGNE TARENTEISE

ESTIMATION DU COUT DES TRAVAUX au 14/11/24

Extension du chalet SP 64 m ² + garage 32 m ²	80,00	3 900,00	312 000,00
Réhabilitation et mise aux normes de la partie existante de 230 m ² SP	230,00	1 000,00	230 000,00
Réfection complète de la toiture existante	165,24	200,00	33 048,00
Honoraires MOE/CT/BE			30 000,00
	TOTAL TRAVAUX HT		605 048,00
	TVA 20%		121 009,60
	TOTAL TRAVAUX TTC		726 057,60

CALENDRIER PREVISIONNEL DES TRAVAUX au 14/11/24

ANNEE 2025

Mise aux normes alimentation ENEDIS avec lignes en attentes, pose coupure, EDF, mise aux normes des réseaux, démolition solarium, mise en place nouvel escalier solarium

JUIL/AOUT 2025

ANNE 2026

Terrassements, Fondations, murs béton, dalle N0, dallage N-1

MAI JUIN 26

Démontage toiture existante, pose chapente et couverture neuve, pose menuiseries exterieures, plancher solarium, remblais et finitions extérieures

JUIN/JUIL 26

Cloisons, doublages, menuiserie intérieure, isolation, Plomberie, Electricite, chauffage, bardages extérieurs et terrasses

AOUT/SEPT 26

Installation cuisine, finitions peintures décoration, mobilier, construction nouvelle terrasse

OCT 2026