

**Les Avanchers-Valmorel 73260 – Le Chef-lieu**  
**Mise en vente par la Commune de Les Avanchers-Valmorel d'un bâtiment à usage**  
**d'habitation(s) principale(s).**  
**Occupations par l'acquéreur ou locatives.**

**« Les Pommiers » – section ZK parcelle n° 449 – cont. 217 m2**  
**+ D.P. à déclasser pour 20 m2**



« Les Pommiers » ; façade Sud-Est, depuis La mairie.

**Bâtiment à usage d'habitation :**

Dimensions extérieures environ 12.5 m. x 11 m.  
Dimensions intérieures environ 11.00 m. x 9.80 m.

Comprenant :

- Un niveau (-1) de caves voûtées en pierres maçonnées apparentes, semi-enterrées, sur sol de terre, communicant avec le niveau supérieur par un escalier intérieur.
- Un niveau (0) accessible depuis le parking public par un perron sur 3 marches. Organisé de part et d'autre d'un couloir on trouve 2 grandes pièces (à droite), 2 plus petites (à gauche) séparées par des toilettes/WC. Grande hauteur sous plafond. Sol maçonné sur les caves. Menuiseries extérieures et murs en très mauvais état d'humidité. Cuve à fuel enterrée accolée à la construction.
- Un niveau (1) accessible depuis un escalier extérieur et balcon. On trouve un appartement comprenant cuisine équipée, salle à manger, séjour, 3 chambres, 2 toilettes/WC en bon état d'entretien. Revêtement de sol souple collé sur plancher et lambourdes bois. Plafonds en lambris. Menuiseries extérieures en bon état.
- un niveau de combles sous toiture, encombré par la charpente et conduits de fumées et ventilations, isolé par laine de verre au sol, non aménagé, accessible depuis une échelle intérieure. Fuites en toiture.
- Le bâtiment est vendu vide, en l'état tel que visitable à ce jour, sur son terrain d'assiette pour une contenance cadastrale de 217 m<sup>2</sup>. Le survol de toiture et l'emprise des escaliers en façade Sud-Ouest sera déclassé et cédé en sus pour régularisation. La superficie est déterminée par le document d'arpentage du géomètre.



Façade Sud-Ouest depuis le parking public.



Façade Nord-est depuis la voie publique.

### **Cadastre & urbanisme :**

Section ZK parcelle n° 449 – cont. 217 m<sup>2</sup> - lieu-dit « Les Avanchers »

Le survol de toiture et l'emprise des escaliers en façade Sud-Ouest sera déclassé et cédé en sus pour 20 m<sup>2</sup>. La superficie est déterminée par le document d'arpentage.

*Pièces jointes : extrait cadastral 1/500 et plan du Domaine public déclassé vendu en sus.*

*Règlement graphique et écrit zone UA du Plan Local d'urbanisme approuvé le 09 juin 2020.*

*Règlement graphique et écrit du Plan de Prévention des Risques approuvé le 02 octobre 2007.*

### **Réseaux :**

Electricité : desservi (*coffret de comptage en façade*)

Eau potable : desservi (*comptage au sous-sol*)

Eaux pluviales : desservi

Assainissement / eaux usées : desservi en séparatif

*Pièces jointes : plans de récolement réseaux eau potable et séparatif EU/EP.*

### **Diagnostiques obligatoires préalables :**

Rapport de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante

Constat de risque d'exposition au plomb

Diagnostic de performance énergétique

Etat de l'installation électrique intérieure

*En pièce jointe ; Etablis par AlpGeo.*

Terrain non borné.

Les besoins en stationnement seront pourvus sur l'espace public. Droits acquis.

Les cloches du carillon fonctionnent de 7 à 22 heures.

**Ce bâtiment d'habitation constitue un ensemble construit harmonieux et cohérent avec la mairie et l'église située en amont. Si l'acquéreur aménagera l'intérieur du bâtiment comme il l'entend, pour l'extérieur, dans le cadre des travaux de rénovation qu'il mènera, il s'engagera :**

- **A maintenir le bâtiment dans son emprise et son volume, sans extension, annexe, surélévation ou modification de la volumétrie de la toiture.**
- **A maintenir les caractéristiques architecturales et constructives actuelles propres au bâtiment : - enduit maçonné peint, chainages d'angles en trompe-l'œil, encadrements et embrasures de fenêtres en blanc, proportions et partitions des menuiseries extérieures, volets à persiennes, plancher d'avant-toit cintré sans surépaisseur d'isolation, modénatures diverses, garde-corps à barreaudages fer. Cet engagement à maintenir la valeur patrimoniale de l'ensemble se fera avec le contrôle de la collectivité, et en particulier, de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) puisque la construction se trouve dans le périmètre de protection d'un monument historique.**

**La volonté de la Commune à voir maintenu en l'état les abords du bâtiment et de l'église, sans clôture, sans modification de la topographie ou mouvements de terres, amène la collectivité à vendre une emprise foncière restreinte -sans que cela empêche toutefois l'acquéreur de jouir des espaces ouverts au public.**

La parcelle ZK 442 pour sa partie en espace vert, pourra, en partie, être mise à disposition dans le cadre d'une convention de mise à disposition avec contrepartie.

### **CLAUSE ANTI-SPECULATIVE**

#### **Réquisition de publicité foncière**

La présente clause constituant une restriction au droit de disposer de l'ACQUEREUR, au sens de l'article 28-2° du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955, elle sera conformément à l'article 37-1 du décret précité et seulement à titre d'information des tiers, publiée au service de la publicité foncière compétent par les soins du notaire soussigné.

Le BIEN vendu est destiné, dans un contexte immobilier tendu, à procurer des logements affectés à la résidence principale des résidents de la Commune.

La présente vente est faite sous la condition essentielle que le ou les logements (maximum deux logements) qui seront réhabilités par l'ACQUEREUR soient affectés à l'habitation principale de leurs occupants.

En effet, l'acquéreur reconnaît être informé que le Bien est vendu pour un prix inférieur au marché en vue de permettre aux candidats désirant résider sur la Commune de se loger à des prix accessibles dans un contexte immobilier extrêmement tendu.

En contrepartie de l'avantage consenti à l'ACQUEREUR, et en vue d'éviter toute spéculation contraire à l'esprit des présentes, l'ACQUEREUR s'engage expressément et dans les conditions ci-après définies à affecter et à maintenir les biens acquis à l'affectation ci-dessus exclusivement.

#### **Modalités de l'engagement**

L'affectation obligatoire du ou des logements telle que définie ci-dessus devra être maintenue pendant une durée de vingt ans à compter de la date de signature de l'acte authentique de vente.

- Cet engagement pris par l'acquéreur s'appliquera à lui-même et à ses ayants droits et ayants cause successifs pendant le délai d'affectation obligatoire fixé ci-dessus.
- Il devra être repris dans tous les actes portant mutation en propriété ou en jouissance de chaque logement.

**a) Mise en location du bien :**

Il est expressément convenu que la location en tout ou partie des logements meublés à titre touristique est strictement interdite.

L'acquéreur ne pourra donner les locaux acquis (même en partie) **en location nue ou meublée** que sous la condition que les locataires l'affectent à usage d'habitation principale.

**b) Vente du bien : Droit de préemption ou de substitution;**

Comme conséquence de l'engagement d'affectation des biens vendus, la Commune bénéficiera pendant la durée de vingt ans d'affectation obligatoire, en cas d'aliénation par l'Acquéreur ou ses ayants droit de l'un ou l'autre des logements compris à aménager dans le BIEN vendu d'un droit de préférence aux conditions suivantes :

Préalablement à la vente envisagée, il devra être notifié par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier, les nom, prénom, profession et adresse de l'acquéreur potentiel, la destination qu'il envisage de donner aux biens, ainsi que les conditions essentielles de la vente projetée, et notamment le prix et les modalités de paiement.

La Commune pourra alors :

- 1°) soit faire usage de son droit de préférence et décider d'acquérir pour elle ou toute personne physique ou morale qu'elle se substituerait,
- 2°) soit ne pas faire usage de son droit de préférence mais refuser d'agréeer l'acquéreur présenté si celui-ci ne remplit pas les conditions de l'affectation obligatoire,
- 3°) soit agréer l'acquéreur proposé et laisser la vente se faire à son profit.

La Commune disposera alors d'un délai de deux mois à compter de la réception de la notification pour faire connaître sa décision à l'acquéreur - revendeur.

Dans le cas où le titulaire du droit de préférence se substituerait à l'acquéreur proposé, il devra mettre propriétaire en demeure, au plus tard deux mois après la date de la notification de sa décision, de signer l'acte authentique chez le notaire de son choix.

Dans le cas où la Commune n'aurait pas fait connaître son choix dans le délai de deux mois ci-dessus, comme dans le cas où la mise en demeure de signer l'acte authentique n'aurait pas été faite dans le même délai, le propriétaire retrouverait la liberté de contracter avec l'acquéreur présenté.

En tout état de cause, le propriétaire pourra toujours renoncer à la vente envisagée.

Le présent droit de préférence et ses modalités d'application s'appliqueront à tous les propriétaires successifs du logement dans le délai d'affectation obligatoire.

**c) Plafonnement du prix de revente des logements**

En toute hypothèse, le prix de revente du ou des logements sera plafonné au prix d'acquisition du logement révisé proportionnellement à la variation de l'indice BT 01 publié par l'I.N.S.E.E. L'indice de référence étant le dernier connu lors de la signature de l'acte de vente et l'indice multiplicateur le dernier connu lors de la notification.

*Prix des aménagements : Le prix de revient de la construction sera constitué par tous les coûts qui auront été supportés par L'ACQUEREUR pour les aménagements de l'immeuble, et notamment, sans que cette liste soit limitative.*

*Les travaux de VRD*

*Le coût de réalisation du gros œuvre*

*Le coût de réalisation du second œuvre*

*Les coûts et honoraires des études, notamment architecte, bureaux d'études etc.*

*Ces coût seront constitués par :*

*Les factures acquittées émises par les différents intervenants, portant clairement le nom de L'ACQUEREUR et la référence de la construction.*

*Pour le cas où L'ACQUEREUR aurait réalisé certains travaux lui-même, par l'addition des factures d'achat de matériaux et matériels portant clairement le nom de L'ACQUEREUR et la référence de la construction.*

*Du coût de la mise en œuvre de ces matériaux et matériels, retenus forfaitairement tous corps d'état confondus pour un montant égal au double du coût des matériaux et matériels.*

*Ne seront pas pris en compte :*

*Les travaux de réparation ou d'entretien,*

*Le surcoût en cas de travaux manifestement somptuaires.*

*Les sommes ci-dessus seront indexées sur l'évolution de l'indice BT 01 publié par l'INSEE.*

De la même manière, il sera diminué des réparations nécessaires à la remise en état de l'immeuble. Les frais de remise en état devront être attestés par la production, par le vendeur, d'un ou plusieurs devis à la suite de l'état des lieux du logement qui sera établi contradictoirement avec l'acquéreur. Si une contestation s'élève concernant l'évaluation des frais de remise en état, il pourra être procédé à la désignation d'un expert aux frais de l'acquéreur choisi d'un commun accord ou à défaut désigné par ordonnance du président du TGI du lieu de l'immeuble.

*En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par la Commune, le prix de vente sera fixé dans les mêmes conditions.*

*Toute convention passée en contravention avec la présente clause sera réputée non écrite vis-à-vis de la Commune qui pourra demander la nullité de la convention ou de la vente passée, sans préjudice de dommages et intérêt pour violation des dispositions de cette clause essentielle.*

Les acquéreurs successifs du bien seront tenus par les engagements pris ci-dessus, de la même manière que l'acquéreur lui-même.

En cas de coacquéreurs ou de couple, leur séparation ne remettra pas en cause l'engagement d'affectation ci-dessus qui restera applicable dans les mêmes conditions à l'époux attributaire.

Toute convention passée en contravention avec la présente clause sera réputée non écrite vis à vis de la Commune qui pourra demander la nullité de la convention ou de la vente passée, sans préjudice de dommages et intérêts pour violation des dispositions de cette clause essentielle.

#### **d- Complément de prix en cas de non-respect de l'affectation obligatoire.**

*La commune mettra le contrevenant en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de UN mois.*

*A l'expiration de ce délai, et si l'atteinte à son engagement n'a pas cessé (est notamment expressément visé le cas de la location touristique), il sera redevable à la Commune d'un complément de prix, à titre forfaitaire et non réductible pendant toute la durée obligatoire d'affectation, destiné à remplacer le prix de vente de l'immeuble à sa juste valeur.*

*Ce complément de prix sera de CINQ CENT EUROS (500.00 €), par mètre carré de surface de plancher dont l'affectation en habitation principale ne serait pas respectée.*

*Ce complément de prix sera réévalué selon l'indice BT 01 ; l'indice de base étant le dernier connu à ce jour, et celui de révision le dernier connu au jour de la constatation du défaut d'affectation.*

**e – Indemnité due par le propriétaire ou ses ayants-droits et ayants-cause en cas de non-respect de l'utilisation**

*Par ailleurs pour réparer le préjudice subi par la Commune du fait que le logement dont l'affectation n'aurait pas été respectée ne permet pas de répondre à l'objectif d'intérêt général de fourniture de logement pour les résidents de la Commune, le propriétaire ou ses ayants droits/ayant-cause serait redevable à la Commune d'une indemnité fixée à titre de clause pénale, à la somme de MILLE EUROS (1.000,00 €) hors taxes par mètre carré de surface de plancher déterminée à titre forfaitaire et définitif, destinée à compenser la différence entre l'avantage consenti à l'ACQUEREUR et la valeur réelle du foncier.*

Cette indemnité serait réévaluée selon l'indice BT 01; l'indice de base étant le dernier connu lors de la signature de l'acte authentique, et celui de révision le dernier connu au jour du paiement de l'indemnité.

Cette clause sera applicable pendant la durée de l'engagement d'affectation soit 20 ans (vingt ans) à compter de la signature de l'acte authentique d'acquisition de chacun des logements.

**Dispositions Communes aux compléments de prix et sanctions financières :**

*Les sommes dues à titre de complément de prix et dommages et intérêts, porteront intérêts jusqu'à leur complet règlement au taux légal majoré de 4 points par an à compter de la constatation par la Commune du non-respect de cette clause. Tout règlement partiel s'imputera en premier lieu sur les intérêts, puis sur le surplus sur le capital.*

**f - Modalités de la vérification - sanction**

L'acquéreur s'oblige, sans qu'il soit nécessaire de le contraindre par voie judiciaire, à permettre à tout préposé de la Commune d'effectuer toutes vérifications qu'il jugera nécessaire pour s'assurer de la destination des lieux.

Le représentant de la Commune est d'ores et déjà autorisé à se présenter pour vérifier *de visu* l'affectation des locaux, sans que les contrôles revêtent un caractère vexatoire ou contraignant et dans le respect des lois et règlements.

De convention expresse, le deuxième refus de l'acquéreur de laisser le représentant de la Commune pénétrer dans les lieux pour s'assurer du respect de l'obligation d'affectation constituera une présomption de non-respect qui autorisera le vendeur à mettre jeu la clause pénale visée au d) ci-dessus.

Cette clause à publier pourra faire l'objet d'adaptations mineures ; toutefois sans que ses conditions essentielles soient remises en cause.

Les frais d'actes seront à la charge de L'ACQUEREUR.