

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE THÔNES

SÉANCE DU 12 DÉCEMBRE 2024

L'an deux mil vingt-quatre, le douze du mois de décembre, les membres du Conseil Municipal, dûment convoqués en Séance Officielle à dix-neuf heures trente, se sont réunis dans la Salle Consulaire, sous la présidence de M. Pierre BIBOLLET, Maire.

Étaient présents : Mme Michèle FAVRE D'ANNE, M. Claude COLLOMB-PATTON, Mme Chantal PASSET, M. Pierre LESTAS, Maires-Adjoints,

Mmes Nicole LAURIA, Christine RUFFON, Brigitte VULLIET, MM. Rodolphe PALACIOS, Jérôme AGNELLET, Stéphane FAURE-HUDRY, Karim CHALABI, Grégory BAERT, Stéphane BESSON, Mmes Claire BARRIN, Élisabeth DE POORTER, MM. Benjamin DELOCHE, Richardo RODRIGUES, Michel CATON, Mmes Christine RODRIGUES, Catherine DUTEIL, M. Frédéric VAILLANT, Mme Graziella POURROY SOLARI, M. Rémi FRADIN, Conseillers Municipaux.

Avait donné procuration : Mme Nelly VEYRAT-DUREBEX Maire-Adjointe,

Mme Muriel PÉRILLAT-dit-LEGROS, M. Sébastien ATRUX-TALLAU, Conseillers Municipaux.

Étaient absents : Mme Joëlle TIBURZIO, M. Pierre BASTARD-ROSSET, Conseillers Municipaux.

Date de la convocation : 6 décembre 2024
Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 29
Présents et représentés : 27

Secrétaire : Mme Élisabeth De POORTER, Conseillère Municipale, prend place au bureau en qualité de secrétaire, fonction qu'elle déclare accepter.

---oo0oo---

N° 2024/151 - PARKING DES CHAMOIS – CESSION DES PLACES DE STATIONNEMENT

M. le Maire informe les élus des suites du dossier relatif à la demande des copropriétés du Chamois pour bénéficier de places de stationnement sur le parking en cours de réalisation à l'arrière de la copropriété.

Il indique que la négociation amiable est sur le point d'aboutir avec la copropriété du Chamois et que le compromis qui semble avoir été trouvé est soumis pour avis et accord au Conseil Municipal.

Toutefois pour une bonne compréhension de ce dossier, il semble utile de rappeler les différents échanges intervenus avec la copropriété le Chamois.

Le 7 décembre 2018, M. le Maire informait et demandait au syndic de l'époque l'avis de la copropriété sur le projet communal de réaliser un parking d'environ 96 places sur le foncier situé entre les immeubles Le Chamois et le Nom. Précision étant faite que cette réalisation nécessitait d'acquérir le terrain appartenant à la SA Mont Blanc contigu au foncier constituant l'assiette de la copropriété.

En retour, la copropriété lui a fait part de son souhait de pouvoir bénéficier, à titre privatif, d'une partie de ce parking pour pallier le manque de stationnement propre aux copropriétés du Chamois.

Après diverses discussions, échanges de mails, de courriers et d'esquisses, le projet initial a été modifié et subdivisé en deux zones distinctes dont l'une de 21 places qui pourrait être cédée aux copropriétés le Chamois et une seconde de 50 places réservée pour stationnement public.

.../...

S'en est suivi le dépôt global d'un permis d'aménager portant sur ce projet de parkings et l'ensemble des travaux prévus en rive droite du Nom. Ce permis a été délivré après la prise en compte des prescriptions de l'ABF, ce qui a nécessité un ajustement du projet.

Le projet a été finalisé, les appels d'offres lancés et les travaux sont désormais en cours d'achèvement.

En rappelant que les différentes demandes et exigences formulées par la copropriété au cours de cette période ne concernent pas la Commune mais le promoteur réalisateur du programme immobilier SA HLM Mont Blanc.

M. le Maire précise que c'est dans le cadre d'une négociation à l'amiable que la Commune est disposée, pour répondre au mieux à la demande de la copropriété, de lui céder un espace de 21 places de stationnement aménagées pouvant être privatisées par contrôle d'accès dans les conditions suivantes :

1- EN CE QUI CONCERNE LA CESSION DU FONCIER

- L'assiette du parking à céder est constituée d'un terrain situé en contiguïté avec l'assiette foncière des copropriétés et cadastrée à la section F, sous les numéros 4026 et 4028, pour une contenance totale de 632 m².
- La Commune cède ce terrain selon une valeur au m² fixée par le service des Domaines et correspondant au prix d'achat par la Commune à la SA Mont Blanc, soit un prix de 80 € le m².
VALEUR de BASE du FONCIER : 632 m² x 80,00 € = 50 560,00 €.
- Il sera déduit de ce prix une indemnité en contrepartie du bénéfice d'une servitude publique de passage en mode doux selon tracé indiqué sur les plans à constituer sur le terrain cédé pour relier le surplus de la propriété de la commune de Thônes au passage existant sous l'immeuble. Les travaux spécifiques étant à charge de la Commune, cette indemnité est estimée à une valeur au m² de 50% du prix d'acquisition de base, soit : 80,00 x 0,50 = 40 € du m².
DÉDUCTION INDEMNITÉ SERVITUDE : 42 m² x 40,00 = 1 680,00 €.
- Sans reconnaître le bien fondé des prétentions des copropriétés et pour classer un contentieux possible à l'amiable, la Commune propose une indemnité en contrepartie de la renonciation à toutes procédures contentieuses concernant la prescription acquisitive.
Cette indemnité est estimée à 15 % de la valeur du foncier concerné soit 80,00 € x 0,15 = 12 €/m².
DÉDUCTION INDEMNITÉ RENONCIATION CONTENTIEUX : 632 m²/2 x 12,00 € = 3 792,00 €.

La valeur proposée pour céder le foncier aux copropriétés est donc ainsi évaluée à :
50 560 € – 1 680 € – 3 792 € = 45 088 €

2- EN CE QUI CONCERNE LES TRAVAUX DE DÉSENCLAVEMENT - TERRAIN DEVERNEY

Les terrains situés entre les immeubles du Chamois et le Nom sont enclavés car ne disposant pas d'accès direct sur une voie publique. Afin de les désenclaver et permettre leur accès pour la création de parc de stationnement la commune à négocier avec la riveraine Mme DUVERNEY, l'acquisition du foncier nécessaire nécessitant la démolition partielle d'un bâtiment et reconstruction d'un mur pignon impliquant la reprise de la charpente et de la couverture.

Le montant global de cette opération s'élève à 140 666.88 € HT selon détail ci-après :

DÉSIGNATION DES ÉLÉMENTS	MONTANT
FONCIER : acquisition de Mme DUVERNEY	13 750.00
ETUDE : MOE (maitrise œuvre) cabinet PMM	16 200.00
ETUDE : géotechnie ECR ENVIRONNEMENT	1 960.00
ETUDE : Mission sécurité (SPS) – cab BERARD	2 535.00
TRAVAUX : LOT 1 échafaudage démolition maçonnerie - entreprise LATHUILLE	44 845.48
TRAVAUX : LOT 2 Charpente - entreprise BIANCHETTI	61 376.40
TOTAL € HT	140 666.88

Il est proposé de répartir cette charge, indispensable pour la réalisation du projet, au prorata du nombre de places desservies soit : $21/71$ de $140\,666,88 = 41\,605,70$ € HT.

3- EN CE QUI CONCERNE LES TRAVAUX DE CONSTRUCTION D'UNE VOIE D'ACCES DEPUIS LA RUE DE LA SAULNE.

La réalisation de la voie depuis la rue de la Saulne jusqu'à l'entrée de ce premier parking est considérée comme une voie publique ainsi que sa prolongation dans l'ensemble du parc public de stationnement.

Dans ces conditions, il est proposé de ne pas demander de participation financière pour sa réalisation.

4- EN CE QUI CONCERNE LES TRAVAUX D'AMENAGEMENT DES 21 PLACES DE STATIONNEMENT

Les travaux d'aménagement de ce parking de 21 places ont fait l'objet d'un chiffrage particulier lors de l'appel d'offres des entreprises.

Ainsi le cout des travaux d'aménagement s'élève à :

DÉSIGNATION DES ÉLÉMENTS	MONTANT
ETUDE : MOE (maitrise œuvre) cabinet PMM – prorata places $21/71 * 26\,438$	7 819.69
ETUDE : Mission sécurité (SPS) – cab BERARD - prorata places $21/71 * 2\,535$	749.79
TRAVAUX : LOT 1 Terrassement-réseaux-chaussée - entreprise LATHUILLE <i>Ce document présente le détail complet des prestations prévues</i>	87 199.90
TRAVAUX : LOT 2 Aménagements paysagers et de surface	A charge de la commune
TRAVAUX : LOT 3 Béton de surface	A charge de la commune
TOTAL € HT	95 769.38

5- EN CE QUI CONCERNE LE COUT TOTAL :

L'évaluation totale de la valeur de ce parking de 21 places est ainsi de :

Foncier : 45 088 + désenclavement (41 605,70) + travaux (95 769,38) = 182 463,08 €

Il est à noter que la Commune prend à sa charge tous les travaux d'aménagement paysager et de traitement de surface imposés par l'ABF. Il y a lieu de constater que les prescriptions de l'ABF plus la réalisation du secteur de 21 places réduit la capacité initiale de 96 places à 71, soit une perte de 25 places

6- EN CE QUI CONCERNE LA DEMANDE DE 5 PLACES DE STATIONNEMENT SUPPLEMENTAIRES

La copropriété aurait souhaité que la Commune lui cède 5 places supplémentaires de stationnement. Celles-ci auraient pu être soustraites qu'à la partie publique de ce parking en créant une enclave et une contrainte à la bonne gestion et éventuellement une évolution de ce parc de stationnement.

D'autre part, l'accès de ces places aurait dû être contrôlé par un arceau et aurait posé un problème d'entretien et de déneigement.

Après réflexion, la Commune ne souhaite pas se séparer de ce foncier et donc ne souhaite pas céder ces 5 places. Par contre, la Commune est disposée à étudier un système d'abonnement à l'année avec une clause de résiliation si ces places étaient sous occupées.

7- EN CONCLUSION

En conclusion, après avoir rappelé que la Commune ne doit rien aux copropriétés car aucun engagement n'a été pris et que s'il résulte des problèmes ou litiges sur ce programme les copropriétés devront s'adresser à l'aménageur constructeur soit la SA Mont Blanc, M. le Maire indique que la

Commune est disposée à répondre à la demande de cession de places de stationnement selon les modalités ci-après :

- 1- La commune cède aux copropriétés un terrain cadastré : section F n°4026 et 4028 pour une contenance totale de 632 m².
- 2- Ce terrain aura un accès indépendant par une nouvelle voie à créer par la Commune depuis la rue de la Saulne. Dans l'attente du classement en domaine public, une servitude de passage tous usages sera créée.
- 3- Pour rappel, il existe une servitude de passage (acte du 28/02/2024 reçu par Maîtres Thierry MONTEIL et Séverine GRAVIER) en mode doux pour relier le surplus communal au passage route de l'immeuble.
- 4- Il sera supprimé la servitude existante d'accès au transformateur conjointement à la création d'une nouvelle servitude par la voie centrale du parking
- 5- Il sera régularisé la création d'une servitude de passage public en mode doux du passage couvert des immeubles selon convention existante.
- 6- Il sera constitué sur ces deux parcelles une servitude de passage de tous réseaux enterrés.
- 7- Le parking cédé par les présentes est caractérisé par :
 - a. 21 places de stationnement de véhicules
 - b. des travaux qui sont réalisés
 - c. reste à la charge de la copropriété le raccordement électrique de la barrière de contrôle d'accès (janolène en attente)
- 8- La copropriété s'engage à ne pas supprimer les espaces verts existants sur le tènement ; en contrepartie, la commune de THÔNES s'engage à les entretenir.

Le montant global de la cession selon détail ci-dessus s'élève à 182 463.08 €

Le règlement comptant à la signature de l'acte qui devra intervenir **dans les trois mois maximums à compter de la signature du compromis**. Le notaire de la commune est Me GRAVIER. Nous laissons le choix à la copropriété de désigner son notaire rédacteur.

- 9- Les frais notariés seront à charge de la copropriété.
- 10- En contrepartie de l'indemnité, la copropriété s'engage à mettre fin à toutes procédures contentieuses envers la Commune concernant la prescription acquisitive et la revendication d'un nombre de places de stationnement plus important.

M. le Maire ajoute qu'à l'issue d'un dernier entretien entre les représentants de la copropriété et un représentant du Syndic du 21 novembre 2024 et du courriel du syndic reçu le 30 novembre 2024 plusieurs points ont été abordés et notamment :

- la copropriété réunie en Assemblée Générale accepte globalement les conditions évoquées ci-dessus
- toutefois elle estime ne pas avoir à participer aux frais de désenclavement du terrain et notamment à la reprise de la toiture du bâtiment partiellement démoli. Elle estime aussi que la réalisation de ce parking va créer des nuisances sonores (claquements de portes, discussions tardives sur le parking, ...)
- en conséquence elle demande à la Commune de faire un geste financier sur le prix de vente pour compenser ces désagréments
- elle demande aussi la possibilité de mettre à disposition ce parking dès la signature du compromis.

Sur proposition de la commission Finances et sur celle de la Municipalité, il est proposé d'arrondir le montant de la cession du tènement à **180 000 €**, net vendeur.

LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré,
par vote à main levée POUR : 24
ABSTENTION : 3 (R. RODRIGUES, C. RODRIGUES, M. CATON)

- **DONNE** un avis FAVORABLE aux conditions de cession du tènement précisées ci-dessus.

SLOW

- **CÉDE** les parcelles cadastrées à la section F, sous les numéros 4026 et 4028, pour une contenance totale de 632 m² pour un montant de 180 000 €.
- **AUTORISE** M. le Maire ou son représentant à signer l'acte de vente et tout autre document avec la copropriété des Chamois selon les conditions préfixées.

AINSI FAIT ET DÉLIBÉRÉ AUX LIEU ET DATE SUSDITS

THÔNES, le 16 décembre 2024

Le Maire,

Pierre BIBOLLET



POUR COPIE CONFORME

La secrétaire de séance

Élisa De POORTER

LE MAIRE CERTIFIE LE CARACTÈRE EXÉCUTOIRE DE LA PRÉSENTE DÉLIBÉRATION PAR
TÉLÉTRANSMISSION EN PRÉFECTURE DE LA HAUTE-SAVOIE LE **17 DEC. 2024** ET
PUBLICATION ÉLECTRONIQUE LE

THÔNES, le

Le Maire,

Pierre BIBOLLET

