

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 18 DECEMBRE 2025

Nombre de membres :

En exercice : 15

Présents : 9

Pouvoirs : 2

Absents excusés : 3

Absents : 3

Votants : 11

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ LE DIX-HUIT DECEMBRE à vingt heures, le Conseil Municipal de la Commune des Contamines-Montjoie, régulièrement convoqué le 12 DECEMBRE 2025, s'est réuni en session ordinaire, sous la présidence de Monsieur François BARBIER, Maire.

ETAIENT PRESENTS : M. François BARBIER, Mme Elisabeth MOLLARD, M. Jean-Luc MATTEL, M. Michel BELIN, M. Michel BOUVARD, Mme Marielle MERMOUD, M. Jean-Christophe DOMINGUEZ, Mme Gaëlle BLANCHARD, Mme Peggy LE BRUCHEC.

ABSENTS EXCUSES : Mme Noëlle GRAVAUD (donne pouvoir à Marielle MERMOUD), M. Bertrand DOLIGEZ (donne pouvoir à Michel BELIN), Mme Marie-Noëlle LAVERTON.

ABSENTS : Florian GIBIER, M. Etienne JACQUET, M. Antoine BOISSET.

OBJET : APPROBATION DU MODIFICATIF DU CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT GRUZ DEL2025-145

Rapporteur : Gaëlle BLANCHARD

La commune des CONTAMINES-MONJOIE rappelle que pour permettre la réalisation du projet d'aménagement « nouveau centre village », il est nécessaire de procéder à la modification du cahier des charges et des servitudes en date du 6 mai 1964, du lotissement « GRUZ ». En ce sens, la Commune, propriétaires des parcelles cadastrées section B numéros 1414, 1415, 2567, 2569, 2705, 2706 et 2707 correspondant aux lots numéro sept, huit, onze, treize, quatorze et quinze, a engagé des discussions avec les colotis pour cette modification du cahier des charges.

Un protocole d'accord a été rédigé pour formaliser les engagements réciproques entre la Commune et les autres parties.

Par délibération n°2025-66 du 17 avril 2025, ce protocole a été approuvé, et le maire a été autorisé à procéder à sa signature.

Le protocole, ci-annexé (*Annexe n°1*), prévoit ce qui suit littéralement rapporte :

« Article 1 : Engagements communs à l'ensemble des parties

L'ensemble des parties acceptent et s'engagent à :

- procéder à la modification du cahier des charges du lotissement GRUZ afin que les lots n°7, 8, 14 et 15 puissent sortir du lotissement. Les parties donnent leur accord qu'à compter de la date de signature du présent protocole, l'ensemble des stipulations du cahier des charges du lotissement GRUZ n'auront plus vocation à s'appliquer aux lots numéros 7, 8, 14 et 15 ;
- autoriser la modification du cahier des charges du lotissement à l'effet de soustraire les lots numéros 7, 8, 14 et 15 de son champ d'application et donner mandat au syndic à l'effet de régulariser l'acte authentique portant modification du cahier des charges ;
- modifier par ailleurs le cahier des charges afin de le rendre compatible et applicable, compte tenu de ce qui précède, et à cette fin accepter toutes modifications de servitudes et de répartition des charges ;

Article 2 : Engagements de la Commune de LES CONTAMINES

La Commune de LES CONTAMINES-MONTJOIE a, en contrepartie, pris les engagements suivants, que les autres parties acceptent :

- 1°/ *Bornage matérialisant les lots numéros 7, 8, 13, 14 et 15, des surfaces issues de la division de la parcelle B2705, outre plan actualisé du lotissement à ses frais,*
- 2°/ *Création, par la Commune et à ses frais, d'une aire de retournement devant les garages constituant les lots 5 et 6, de 6,18m de large sur 16,07m de long, soit 99,3 m² environ, mise à niveau du terrain, drainage, à l'usage exclusif pour le retournement des véhicules des garages par voie de servitude, telle que figurée au plan ci-joint en Annexe n°1 ; le lot n°14 fera l'objet d'une division : cette aire de retournement (emprise 2705p1) sera détachée pour demeurer dans le lotissement GRUZ, tandis que le surplus de la parcelle B2705 sera exclue du périmètre du lotissement. Cette aire de retournement, restant propriété de la Commune, sera entretenue par l'ASL dont la Commune est membre.*
- 3°/ *L'acquisition d'une partie de la parcelle B 2705 ayant été refusée par l'ASL, la servitude de passage existante devra être modifiée aux frais de la commune.*
- 4°/ *Déchéance des servitudes de passage profitant aux lots 7 et 8, voire 14 et 15 (lots sortant),*
- 5°/ *Prise en charge par la Commune de LES CONTAMINES MONTJOIE des frais de géomètre, notaire, d'enregistrement et de publication nécessaire à la modification de la servitude de passage grevant les lots n°11 et 13 (ex 1 et 2), 3 et 4 (accès de chaque colotis à son lot) et du cahier des charges qui devra tenir compte de la longueur utilisée et la surface bâtie, de la cession des lots 7, 8, 14 et 15, de la division des lots 11 et 13 (en 7 emplacements de stationnement et une parcelle d'accès), 14 (ex 9), et autres servitudes de passage, telle que l'écoulement des eaux usées ;*
- 6°/ *Cession par la Commune de LES CONTAMINES MONTJOIE aux copropriétaires du syndicat des copropriétaires de la copropriété FRAGA des 7 lots de stationnement à créer par division des lots 11 et 13, au prix fixé par les services fiscaux (200€/m² TTC) ; étant précisé que la Commune de LES CONTAMINES MONTJOIE prend en charge les frais et honoraires tant de géomètre, de notaire, d'enregistrement et de publication, de syndic, nécessaires à ce projet, en revanche, les frais, à savoir les droits et émoluments d'achat des lots de stationnement par les copropriétaires resteront à leur charge. Il est précisé que le lot « accès » demeurera dans le lotissement, après avoir été acquis par la Commune à l'EPF 74, dont l'entretien incombera à l'ASL du lotissement « GRUZ », après sa remise en état par la commune. Lesdits lots et accès issus de la subdivision des lots 11 et 13 sont matérialisés sur le plan de division provisoire établi par M. Yann TOURNANT géomètre-expert dont une copie est annexée à la présente convention (Annexe n°1).*
- 7°/ *Lors de la démolition des lots 7 et 8, reprise de l'étanchéité de la dalle, installation de barrières solides et réalisation des finitions extérieures du mur initialement mitoyen entre le lot 6 et 7 du lotissement, aux frais de la Commune de LES CONTAMINES MONTJOIE, savoir la mise en place d'une isolation suffisante et la réalisation des éléments de façade en harmonie avec le reste de l'ouvrage existant;*
- 8°/ *Un visuel du projet d'aménagement du centre-village figure au dossier de permis de construire délivré en date du 31 octobre 2024 et est en Annexe 2 des présentes. Ledit visuel est validé par l'ensemble des parties par le présent protocole, étant précisé que le projet d'aménagement du centre-village prévoit :*
 - *la mise en place d'une signalétique, depuis la place du projet, interdisant le passage aux piétons et véhicules sur le lotissement « GRUZ »*
 - *la création d'une limite matérielle entre le lotissement et les aménagements du centre préservant au mieux la vie privée des colotis, de type haie paysagère implantée côté centre-village etc...*
 - *l'accès piéton/PMR entre le projet d'aménagement du centre-village et le lotissement pour passage au niveau de l'aire de retournement*
 - *la mise en place d'un aménagement de nature à empêcher l'accès au toit des garages d'une part, tout en assurant le maintien de l'accès à usage privé aux appartements/balcons d'autre part*
- 9°/ *Accès des véhicules au lotissement pendant le marché hebdomadaire via le sud du lotissement et notamment la partie de parcelle 2569, »*

Après la signature du protocole par l'ensemble des colotis parties signataires, et conformément à son article 1, il doit être établi un acte authentique portant modification du cahier des charges et servitudes, aux fins de publicité foncière.

Cet acte authentique de modificatif du cahier des charges et servitudes est joint en annexe.

Le modificatif du cahier des charges acte que l'ensemble des stipulations de son cahier des charges n'ont plus vocation à s'appliquer aux lots numéros sept (7), huit (8), quinze (15) et dix-sept (17), conformément au protocole.

Le modificatif du cahier des charges formalise une subdivision du lot quatorze. Seule une partie du lot numéro quatorze (14) ayant vocation à être retiré du champ d'application du cahier des charges du Lotissement Gruz, celui-ci doit être subdivisé en deux lots numéros seize (16) et dix-sept (17), ce dernier lot ayant vocation à être retiré.

Conformément au protocole, le modificatif du cahier des charges formalise une modification de la rédaction de l'article 17 du cahier des charges, qui précisera qu'il est établi sur les terrains des lots TROIS (3), QUATRE (4), ONZE (11), TREIZE (13) et SEIZE (16), une voie de servitude à tous usages pour desservir les garages formant les lots CINQ (5) et SIX (6).

Cette servitude s'exercera exclusivement sur l'emprise figurant au plan annexé.

Le chemin tous usages ainsi créé sera entretenu en état de viabilité à frais partagé à part égale par les propriétaires des fonds servants.

Ce passage devra être carrossable, accessible et praticable pour tous véhicules et tous piétons et ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas accord entre les parties.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds, par une circulation inadaptée à l'assiette dudit passage, ou par des stationnements inappropriés ayant pour conséquences de gêner l'usage du fonds servant.

L'ensemble est figuré sur le plan établi par géomètre, annexé à la présente délibération, et qui sera annexé au protocole et au modificatif du cahier des charges.

Etant ici précisé que, à la suite d'une réunion réunissant le syndic, les colotis, la commune ainsi que Maître LECOMTE le 12 décembre 2025, la nécessité de procéder à une modification du protocole tel qu'initialement annexé a été évoquée.

Ces ajustements, de nature mineure, portent sur les points suivants :

- la suppression de la mention « ASL », remplacée par le terme « colotis », en l'absence d'éléments permettant d'établir son existence juridique ;
- la précision selon laquelle la commune, au même titre que les autres colotis, sera assujettie aux charges du lotissement pour les lots demeurant sa propriété, et ce jusqu'à la réalisation du modificatif n°2.

Le protocole mis à jour a été présenté lors du conseil municipal de ce jour et demeure ci-annexé.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, décide :

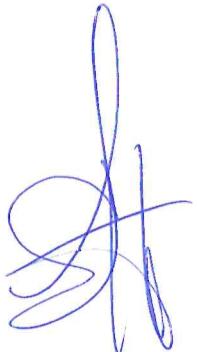
Pour : 11	Contre :	Abstention :
------------------	-----------------	---------------------

Article 1 : DE CONFIRMER autant que de besoin l'approbation du protocole d'accord relatif au lotissement GRUZ.

Article 2 : D'APPROUVER le modificatif du cahier des charges, annexée à la présente délibération, à conclure par acte notarié, ainsi que le plan de géomètre à annexer au protocole et au modificatif du cahier des charges dont les frais seront pris en charge par la commune.

Article 3 : D'AUTORISER Monsieur le Maire à signer ledit modificatif du cahier des charges et à prendre toutes mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération ou afférentes à la conclusion et à l'entrée en vigueur de cette convention.

En Mairie, le 18 décembre 2025
Le secrétaire de séance,



En Mairie, le 18 décembre 2025
Le Maire,
François BARBIER



Fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus,
Au registre sont les signatures,
Pour copie conforme,
Affichée le
Acte certifié exécutoire le
Télétransmis en sous-préfecture le
Publié le