

Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte :

Opération " Chalet OLVERA "; - Avenant à la convention d'aménagement touristique signée le 27 août 2020.

Date de transmission de l'acte : 13/12/2022

Date de réception de l'accusé de réception : 13/12/2022

Numéro de l'acte : 2022-12-12-D196 ([voir l'acte associé](#))

Identifiant unique de l'acte : 073-257302257-20221212-2022-12-12-D196-DE

Date de décision : 12/12/2022

Acte transmis par : Laurent PERRIER

Nature de l'acte : Délibération

Matière de l'acte : 3. Domaine et patrimoine
3.6. Autres actes de gestion du domaine prive

SYNDICAT MIXTE DES ISLETTES
DELIBERATION DU COMITE SYNDICAL

Séance du 12 décembre 2022

L'an deux mille vingt-deux et le douze du mois de décembre, convoqué par lettre du 28 novembre 2022 adressée à chacun de ses membres, le Comité Syndical s'est réuni, avec leur accord et à titre exceptionnel, dans les locaux de la Communauté de communes Maurienne Galibier situés au 54 rue Général Ferrié à Saint-Michel-de-Maurienne, sous la présidence de Monsieur Christian GRANGE, Président du Syndicat Mixte.

Le Comité Syndical est composé de six membres en exercice.

A l'ouverture de la séance, à 14 heures 00 :

sont présents : Monsieur Alexandre ALBRIEUX, Monsieur Christian GRANGE, Monsieur Olivier THEVENET.

sont absents : Monsieur Pascal BAUDIN, Madame Nathalie FURBEYRE qui a donné délégation à Monsieur Christian GRANGE, Madame Sophie VERNEY.

Les membres présents se trouvant en nombre suffisant, le Comité Syndical délibère.

Le Comité Syndical a choisi pour secrétaire Monsieur Olivier THEVENET.

Le nombre de votants est de quatre (4).

La décision est prise à l'unanimité.

Objet : Opération « Chalet OLVERA » – Avenant à la convention d'aménagement touristique signée le 27 août 2020.

Le Président rappelle que lors de sa séance du 7 février 2020, le Comité syndical s'est prononcé sur la cession à la société RJO Conseils et Participations, directement ou via une filiale à constituer, d'une partie de la parcelle de terrain C 2643 (d'une superficie de 00 ha 60 a 67 ca) située au lieu-dit « Aux Islettes », au titre de la construction d'un immeuble collectif comprenant une quinzaine de logements (21 logements réalisés in fine), pour un prix total de 100 € par m² de surface de plancher pour un minimum de 900 m² de surface de plancher créée.

Le Comité syndical avait autorisé le Président à négocier les termes d'une convention d'aménagement touristique dite « convention loi montagne » prévue par les articles 342-1 et suivants du Code du tourisme, afin de garantir l'affectation du projet dans le secteur locatif de manière pérenne.

Lors de sa réunion du 12 juin 2020, le Comité syndical a approuvé la convention d'aménagement touristique à intervenir avec la société RJO Conseils et Participations, afin de garantir l'affectation du projet dans le secteur locatif de manière pérenne, sur une durée de 20 années consécutives, avec transfert de cette obligation aux acquéreurs successifs et pénalité de 1 500 € par m² de surface de plancher en cas de non-respect de la garantie d'affectation.

La signature de cette convention devait intervenir concomitamment à la signature de la promesse de vente avec la société RJO Conseils et Participations. Ces deux actes ont été signés en date du 27 août 2020.

La signature de l'acte de vente définitive avec la SCCV OLVERA, qui s'est substituée à la société RJO Conseils et Participations dans la totalité de ses droits et obligations, est intervenue le 26 mars 2021 au prix de 161 885 € pour une surface de plancher de 1 618,85 m².

Le Président indique qu'un acquéreur du programme immobilier s'est vu refuser par l'administration fiscale la récupération de TVA au motif que « les actes produits démontraient une affectation seulement partielle du bien à une activité économique ouvrant droit à déduction (location meublée avec services para hôteliers) dégradant ainsi le coefficient d'assujettissement et donc le coefficient de déduction ».

Le Président propose la passation d'un avenant à la convention d'aménagement touristique afin d'ajuster la rédaction de ladite convention et d'éviter ainsi une remise en cause de la TVA. Il en expose ensuite le contenu.

Le Président invite le Comité Syndical à se prononcer.

**LE COMITE SYNDICAL,
après en avoir délibéré**

- Vu l'exposé du Président,
- Vu les dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales,
- Vu les statuts du Syndicat Mixte approuvés par délibérations de la Commission Permanente du Conseil Général et du Conseil Municipal de Valmeinier du 8 novembre 1996,

- Vu l'arrêté préfectoral du 2 janvier 1997 portant création du Syndicat Mixte des Islettes,

décide

Article 1 : d'approuver, tel qu'il figure en annexe, l'avenant à la convention d'aménagement touristique dite « convention loi montagne » prévue par les articles 342-1 et suivants du Code du tourisme, intervenue le 27 août 2020 avec la société RJO Conseils et Participations, substituée dans la totalité de ses droits et obligations par la SCCV OLVERA, afin de rédiger ainsi l'alinéa 5 de l'article « Garantie d'affectation des appartements à créer » :

« Ces logements seront à titre exclusif affectés à l'activité de location touristique saisonnière. » ;

Article 2 : d'autoriser le Président à signer, par lui-même ou tout délégataire, les actes correspondants et à réaliser l'ensemble des formalités rendues nécessaires par la mise en œuvre de cette décision.

Fait et délibéré à Saint-Michel-de-Maurienne,
Le 12 décembre 2022.

Le Président,

Christian GRANGE.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a dense scribble of lines, positioned to the right of the name Christian GRANGE.

AVENANT N°1

A LA CONVENTION D'AMENAGEMENT TOURISTIQUE

(dite « Convention Loi Montagne »)

Articles L. 342-1 et suivants du code du tourisme

Entre :

SYNDICAT MIXTE DES ISLETTES, établissement public (syndicat mixte ouvert) inscrit au répertoire SIRENE sous le n°257 302 257, dont le siège est sis Hôtel du Département 73000 CHAMBERY, représenté par son Président en exercice M. Christian GRANGE, dûment habilité à cet effet par délibération du Comité syndical en date du 12 décembre 2022 (Annexe n°1).

Ci-après dénommé « **Syndicat Mixte des Islettes** »,

Et :

OLVERA, Société civile immobilière de construction vente, au capital de 1 000 €, inscrite au RCS de CHAMBERY sous le n°882 589 062, dont le siège est sis lieu-dit l'Echaillon Hermillon, LA TOUR-EN-MAURIENNE (73300), représentée par son cogérant Monsieur Jeremy PERRI, ayant pouvoir à l'effet des présentes.

Ci-après dénommée « **L'Opérateur** »,

Le Syndicat Mixte des Islettes et la société OLVERA sont dénommés ensemble « **Les Parties** ».

Il est préalablement rappelé ce qui suit

En date du 27 août 2020, il a été conclu une convention d'aménagement touristique prévue aux articles L. 342-1 et suivants du code du tourisme afin d'assurer la pérennité de l'affectation touristique des locaux sis **lieu-dit Aux Islettes 73450 Valmeinier** (Savoie) « Chalet OLVERA » entre **Le SYNDICAT MIXTE DES ISLETTES**, établissement public (syndicat mixte ouvert), sise Hôtel du Département – CHAMBERY (73000), et la société **RJO CONSEILS ET PARTICIPATIONS**, société à responsabilité limitée au capital de 8 000 €, inscrite au RCS de CHAMBERY sous le n°799 322 128, dont le siège est sis lieu-dit l'Echaillon Hermillon, LA TOUR-EN-MAURIENNE (73300).

La société **RJO CONSEILS ET PARTICIPATIONS** a été substituée dans la totalité de ses droits et obligations par la société **OLVERA**. Cette dernière a acquis les biens objets de la convention d'aménagement touristique.

Pour rappel, l'Opérateur a créé une Résidence Hôtelière non classée d'environ 140 lits sous la forme de 21 appartements meublés ainsi que des espaces communs. Les 21 appartements précités sont affectés à du logement locatif meublé touristique, avec exploitation par mandat de gestion ou bail commercial et réalisation des prestations para hôtelières de ménage, fourniture de linge de maison et service de réception.

Le présent avenant a pour objet de modifier la rédaction d'un article de la convention d'aménagement touristique lié à la garantie d'affectation des appartements du programme créé par l'Opérateur.

Ceci étant exposé, il a été convenu de modifier la rédaction de l'article ci-après :

GARANTIE D'AFFECTATION DES APPARTEMENTS A CREER

L'alinéa 5 de l'article « Garantie d'affectation des appartements à créer » prévu dans la convention d'aménagement touristique signée le 27 août 2020 est retranscrit littéralement comme suit :

« Ces logements seront proposés à la location touristique en période hivernale et en période estivale soit a minima 12 semaines à compter de l'ouverture et jusqu'à la fermeture de la station en période hivernale et au moins 4 semaines du 1^{er} juillet au 31 août suivant de chaque année en période estivale. En dehors de ces périodes, les futurs acquéreurs des appartements pourront en disposer librement et notamment pour leurs séjours à Valmeinier. »

Le présent avenant a pour objet de modifier la rédaction dudit alinéa qui sera désormais rédigé comme suit :

« Ces logements seront à titre exclusif affectés à l'activité de location touristique saisonnière. »

Autres dispositions

Les autres dispositions de la convention d'aménagement touristique en date du 27 août 2020 ainsi que les annexes, non modifiées par le présent avenant, restent inchangées et demeurent applicables.

Annexes :

Annexe n°1 : La délibération du comité syndical

Annexe n°2 : La convention d'aménagement touristique signée

Fait en TROIS (3) exemplaires originaux.

Pour le Syndicat Mixte des Islettes,
Fait à _____, le _____
Son Président,

Pour la société OLVERA,
Fait à _____, le _____
Son Gérant,