

Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte :

Régularisation de l'assiette foncière de la piscine de l'ensemble immobilier Caribou I, II, III et IV - Cession des parcelles à l'euro symbolique - Convention d'occupation pour trois autres parcelles attenantes

Date de transmission de l'acte : 02/03/2026

Date de réception de l'accusé de réception : 02/03/2026

Numéro de l'acte : 2026-02-23-D229 (voir l'acte associé)

Identifiant unique de l'acte : 073-257302257-20260223-2026-02-23-D229-DE

Date de décision : 23/02/2026

Acte transmis par : Laurent PERRIER

Nature de l'acte : Délibération

Matière de l'acte : 3. Domaine et patrimoine
3.2. Alienations
3.2.1. Cessions immobilières (sauf cessions à entreprises à classer dans 7-4)

Publication le 02/03/2026 sur https://www.savoie.fr/web/sw_93044/actes-du-syndicat-mixte-des-islettes

SYNDICAT MIXTE DES ISLETTES
DELIBERATION DU COMITE SYNDICAL

Séance du 23 février 2026

L'an deux mille vingt-six et le vingt-trois du mois de février, convoqué par lettre du 10 février 2026 adressée à chacun de ses membres, le Comité Syndical s'est réuni, avec leur accord et à titre exceptionnel, dans les locaux de la Mairie de Valmeinier, 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 18 heures 00 :

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

sont absentes : Madame Nathalie FURBEYRE, 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 : Régularisation de l'assiette foncière de la piscine de l'ensemble immobilier Caribou I, II, III et IV – Cession des parcelles à l'euro symbolique – Convention d'occupation pour trois autres parcelles attenantes.

Le Président rappelle aux membres du Comité Syndical que les bâtiments des ensembles immobiliers Caribou I, II III et IV ont été réalisés sous l'égide la société VALMEINIER LOISIRS pour le compte du groupe PIERRE ET VACANCES entre 1999 et 2002, suite à la vente des terrains appartenant au Syndicat Mixte des Islettes par l'intermédiaire de la Société d'Aménagement de la Savoie (SAS) alors concessionnaire d'aménagement.

Une piscine a été implantée sur les parcelles section C numéros 2684, 2686, 2693 et 2694, dans le prolongement du bâtiment Caribou II.

Le règlement de copropriété du Caribou II établi en 2000 prévoit, en page 9 : « *Une Union des Syndicats de copropriétaires des résidences Le Caribou gérées par la société PIERRE ET VACANCES en résidence de tourisme ou en hébergement de loisirs à gestion intégrée sera constituée et aura pour objet, notamment, la propriété de la piscine qui sera construite aux frais de la société VALMEINIER LOISIRS sur un terrain attenant à la résidence Caribou II.*

Cette piscine sera gérée et exploitée aux frais de la société PIERRE ET VACANCES pendant la durée d'exploitation des résidences Le Caribou ou de la dernière d'entre elles.

Une fois le transfert de propriété réalisé par VALMEINIER LOISIRS au profit de l'Union des Syndicats, l'Union remettra gratuitement en gestion et exploitation à la société PIERRE ET VACANCES cette piscine. »

Par un acte de vente du 3 juillet 2003, le Syndicat Mixte des Islettes a cédé à la Société d'Aménagement de la Savoie la propriété des parcelles section C numéro 2684, 2686, 2693 et 2694 aux fins de les revendre à la société PIERRE ET VACANCES à l'Euro symbolique.

Il s'avère que le projet d'acte afférent, établi en 2004, n'a jamais fait l'objet d'une régularisation, en contradiction avec les décisions précédentes du Syndicat Mixte des Islettes et pour des raisons qui ne lui sont pas imputables, de sorte que le Syndicat Mixte des Islettes est aujourd'hui toujours propriétaire des parcelles du terrain d'implantation de la piscine.

Le Président indique, par conséquent, qu'il convient aujourd'hui, en application des décisions et engagements pris antérieurement, de procéder à la régularisation de la situation par la vente à l'Euro symbolique des parcelles section C numéros 2684, 2686, 2693 et 2694 au profit de l'Union de Syndicats de copropriétaires du Caribou représentée par la société VINDICIS qui intervient en tant que Président de l'Union de Syndicats de copropriétaires du Caribou.

Il précise en outre que la cession de trois autres parcelles contiguës à la piscine avait été envisagée initialement, à savoir les parcelles C 2688, C 2690 et C 2598 d'une surface cadastrale totale de 619 m². Ces parcelles, qui ne font pas l'objet d'un aménagement, consistent en une aire enherbée et talus.

Il rappelle que, lors de sa réunion du 19 mars 2024, le Comité syndical avait souhaité conserver la propriété de ces parcelles attenantes et les mettre à disposition gratuite du cessionnaire pour une occupation en contrepartie de l'entretien des abords. Il présente à cet effet le contenu d'un projet de convention à intervenir avec l'Union de Syndicats des copropriétaires du Caribou.

Les parcelles concernées sont les suivantes, étant précisé qu'elles ont fait l'objet d'un document d'arpentage n°655 de 2002 traité en réquisition de division et publié par le service du cadastre :

C 2684	Aux Islettes	00 ha 02 a 16 ca
C 2686	Aux Islettes	00 ha 02 a 04 ca
C 2693	Aux Islettes	00 ha 04 a 00 ca
C 2694	Aux Islettes	<u>00 ha 03 a 02 ca</u>
Total surface :		00 ha 11 a 22 ca

Conformément aux dispositions de l'article L5722-3 du Code Général des Collectivités Territoriales, le Syndicat Mixte des Islettes a sollicité, par voie électronique le 14 janvier 2026, l'avis du Service du Domaine sur la cession de ces parcelles à l'euro symbolique à titre de régularisation des engagements pris antérieurement.

Il est précisé qu'une première sollicitation, formulée le 7 mars 2024 par le Syndicat Mixte des Islettes, avait fait l'objet d'un avis du Domaine rendu le 28 mars 2024. Mais celui-ci, d'une validité de 12 mois, était devenu caduc alors que le Comité syndical n'avait pas pris de délibération dans ce délai.

L'avis du Service du Domaine du 6 février 2026, dont une copie intégrale a été communiquée aux membres du Comité syndical, indique que :

« L'étude de marché sur transactions de terrains à bâtir, sur la station de Valmeinier, entre 2021 et 2025, donne une fourchette de prix unitaires comprise entre 70 € HT et 110 € HT. Le prix unitaire moyen ressort à 96,37 € HT le m² et le prix unitaire médian ressort à 100 € HT le m².

Compte tenu de contexte dans lequel cette évaluation est réalisée (cession des terrains d'assiette d'une piscine construite il y a plus de 20 ans et d'aménagements aux alentours des bâtis qui auraient dû être cédés ou régularisés à cette époque), une valeur vénale unitaire médiane sera retenue, soit une valeur vénale de 100 € HT le m².

Dans la mesure où l'opération envisagée s'analyse comme un transfert des charges d'entretien des parcelles, la valeur vénale de l'ensemble peut être retenue pour un euro symbolique à l'appréciation du cédant. »

L'avis du Domaine ajoute que *« cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % »* et que *« sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé ».*

Le Président rappelle que la présente délibération vise à régulariser des décisions et des engagements pris antérieurement, ce qui justifie de retenir le prix de l'euro symbolique au regard de l'avis formulé par le service du Domaine le 6 février 2026.

Le Président invite le Comité Syndical à se prononcer.

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

- Vu l'exposé du Vice-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'autoriser, dans les conditions et aux fins décrites ci-avant, la cession par le Syndicat Mixte des Islettes à l'Union de Syndicats de copropriétaires du Caribou, les parcelles de terrain suivantes situées au lieu-dit « Aux Islettes », pour un prix fixé à l'euro symbolique au titre de l'exécution de décisions et d'engagements pris antérieurement au moment de la construction des résidences concernées s'agissant de la construction et de la propriété d'une piscine :

C 2684	Aux Islettes	00 ha 02 a 16 ca
C 2686	Aux Islettes	00 ha 02 a 04 ca
C 2693	Aux Islettes	00 ha 04 a 00 ca
C 2694	Aux Islettes	<u>00 ha 03 a 02 ca</u>
Total surface :		00 ha 11 a 22 ca

Article 2 : de désigner l'étude de Maître Maud LATHUILE, notaire à Saint-Jean-de-Maurienne, pour représenter les intérêts du Syndicat Mixte des Islettes dans le déroulement de ce dossier ;

Article 3 : d'autoriser le Président à signer, par lui-même ou tout délégataire, notamment tout clerc ou employé de l'étude du notaire, les actes correspondants et à réaliser l'ensemble des formalités rendues nécessaires par la mise en œuvre de cette décision ;

Article 4 : d'autoriser l'occupation par l'Union de Syndicats de copropriétaires du Caribou, des parcelles de terrain cadastrées C 2688, C 2690 et C 2598 d'une surface cadastrale totale de 619 m² contiguës aux parcelles visées à l'article 1 pour un usage directement lié à l'exploitation de la piscine et d'approuver la convention d'occupation à titre gratuit, telle que figurant en annexe ;

Article 5 : d'approuver la signature par le Président au nom du Syndicat Mixte des Islettes de cette convention et d'autoriser le Président à réaliser l'ensemble des formalités rendues nécessaires, notamment, par la souscription et la mise en œuvre de ladite convention.

Fait et délibéré à Valmeinier,
Le 23 février 2026.

Le Président,

Christian GRANGE.





Syndicat Mixte des Islettes
Valmeinier

ANNEXE

CONVENTION D'OCCUPATION

ENTRE LE SYNDICAT MIXTE DES ISLETTES ET L'UNION DE SYNDICATS DE COPROPRIETAIRES DU CARIBOU

Terrains situés « Aux Islettes »

Entre :

Le Syndicat Mixte des Islettes, organisme de droit public doté de la personnalité morale, dont le siège est Hôtel du Département 73000 CHAMBERY, représenté par Monsieur Christian GRANGE, Président, dûment habilité à agir au nom et pour le compte du Syndicat en vertu d'une délibération du Comité syndical en date du 23 février 2026,

ci-après désigné le propriétaire,

d'une part,

Et

L'Union de Syndicats de copropriétaires du Caribou, représentée par Monsieur Nicolas GUENOT, gérant de la société VINDICIS intervenant en qualité de Président de l'Union de Syndicats de copropriétaires du Caribou, domicilié au siège de la SARL VINDICIS sis Domaine Saint-Pierre 881 Route de Volx 04100 MANOSQUE, dûment habilité à agir au nom et pour le compte de l'Union de Syndicats,

ci-après désigné le preneur,

d'autre part,

Il a tout d'abord été exposé ce qui suit :

EXPOSE

L'Union de Syndicats de copropriétaires du Caribou (résidences Caribou, Elan, Chamois, Renne) exploite une piscine réalisée sur les parcelles section C numéros 2684, 2686, 2693 et 2694.

Le Syndicat Mixte des Islettes est propriétaire de trois autres parcelles contiguës à la piscine cadastrées C 2688, C 2690 et C 2598, qui ne font pas l'objet d'un aménagement et consistent en une aire enherbée et talus.

L'Union de Syndicats a fait part de son intérêt pour une mise à disposition de ces parcelles avec un double objectif :

- de maîtriser l'entretien du terrain, dans la mesure où il participe à l'image de la résidence de tourisme gérée par *Pierre & Vacances* ;
- de permettre d'y installer des équipements (transats, tables, chaises, ...) en prolongement de la plage de la piscine proprement dite, pour améliorer l'accueil des résidents.

Ceci exposé, il est convenu ce qui suit :

Article 1 – DESIGNATION ET DESTINATION DES LIEUX

Le Syndicat Mixte des Islettes met à disposition du preneur, à titre gratuit, les parcelles de terrain cadastrées C 2688, C 2690 et C 2598 d'une surface cadastrale totale de 619 m², contiguës aux parcelles cadastrées C 2684, C 2686, C 2693 et C 2694, propriété du preneur sur lesquelles celui-ci exploite une piscine.

Le terrain est mis à disposition pour un usage directement lié à l'exploitation de la piscine au bénéfice exclusif des ayants droits à l'accès de la piscine exploitée par *Pierre & Vacances*, par exemple l'installation d'équipements (transats, tables, chaises, ...) en prolongement de la plage de la piscine délimitée par un espace clos.

Article 2 – DUREE

La présente convention est consentie et acceptée pour une durée de 3 ans à compter du 1^{er} juillet 2026.

Elle sera renouvelée par tacite reconduction pour une seule période d'une durée équivalente à celle initialement fixée.

La convention pourra prendre fin par la volonté de l'une ou l'autre des parties par simple envoi d'une lettre en recommandé avec accusé de réception sous réserve d'un délai de préavis d'un mois à compter de la réception de ladite lettre.

Article 3 – CHARGES ET CONDITIONS

Cette convention d'occupation est consentie et acceptée aux charges et conditions suivantes que les parties s'obligent à exécuter chacune en ce qui la concerne :

1°) **Généralités – Entretien – Réparations** :

Le preneur jouira desdits lieux en bon père de famille et pour le seul usage visé à l'article 1, en veillant en particulier à :

- assurer le nettoyage, la salubrité et l'entretien paysager des parcelles ;
- user paisiblement des lieux suivant la destination prévue ;
- répondre des dégradations qui surviendraient pendant la durée du contrat dans les parcelles dont il a la jouissance ;
- ne pas transformer le lieu prêté sans l'accord écrit du propriétaire.

2°) **Etat des lieux** :

Le preneur déclare prendre les lieux dans l'état où ils se trouvent, au moment de son entrée en jouissance, sans pouvoir exiger ni travaux, ni remise en état par le propriétaire.

A ce titre, le preneur déclare connaître parfaitement lesdits lieux.

3°) **Aménagements – Transformations** :

Le preneur ne pourra faire dans lesdits lieux, aucune transformation sans l'autorisation expresse et écrite du propriétaire.

Le cas échéant, les travaux qui seront autorisés devront être exécutés sous la surveillance du propriétaire ou de son représentant ou préposé.

Les transformations ainsi réalisées resteront, en fin d'occupation, la propriété du propriétaire, sans aucune indemnité au profit du preneur.

A défaut d'autorisation, le propriétaire pourra exiger que, lors de son départ, le preneur remette les lieux en l'état primitif, à moins qu'il ne préfère conserver les transformations effectuées ; auquel cas le preneur ne pourra réclamer aucune indemnité pour les frais engagés.

En outre, au cas où les transformations mettraient en péril le bon fonctionnement ou la sécurité des lieux, le propriétaire pourra exiger la remise en état immédiate des lieux aux frais du preneur.

4°) **Impôts et taxes** :

Le preneur acquittera avec exactitude tous impôts, contributions et taxes lui incombant personnellement et dont le propriétaire pourrait être responsable à un titre quelconque.

Il devra supporter les taxes locatives se rapportant aux services dont il profite directement.

5°) **Garanties** :

En cas de cessation de la convention, le preneur devra justifier du paiement de tous impôts dont le propriétaire pourrait être responsable.

Il ne pourra exercer aucun recours contre le propriétaire en cas de vol, cambriolage ou autres actes délictueux, dont il pourrait être victime dans les lieux qu'il occupe.

6°) **Assurances** :

Le preneur devra, pendant toute la durée de la convention, s'assurer auprès d'une compagnie notoirement solvable, contre les risques locatifs et le recours des voisins.

Il devra également, faire assurer de manière suffisante, son mobilier contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux, les intempéries, les événements climatiques et les autres risques.

Il devra justifier de ces assurances, ainsi que de l'acquit des primes, lors de la prise d'effet de la présente convention, puis chaque année, à la demande du propriétaire.

Le preneur veillera à déclarer immédiatement à son assureur, tout sinistre survenu dans les lieux qu'il occupe, et à en informer simultanément le propriétaire. Il sera tenu personnellement responsable de tout défaut de déclaration en temps utile.

7°) **Cession et Sous-location** :

Le preneur devra occuper lui-même les lieux objets de la présente.

Il ne pourra céder son droit à la présente convention, ni sous-louer, ni même prêter à quelque titre que ce soit, en tout ou partie, les lieux qu'il occupe, sans le consentement exprès et écrit du Syndicat Mixte des Islettes par délibération de l'organe délibérant compétent.

8°) **Visite des lieux** :

Le preneur devra laisser le propriétaire visiter les lieux qu'il occupe, ou les faire visiter par ses représentants et préposés, à chaque fois qu'il sera nécessaire pour s'assurer de l'entretien des parcelles.

9°) **Tolérances** :

Il est expressément convenu que toute tolérance du propriétaire concernant l'exécution de l'une quelconque des clauses du contrat ne pourra être considérée comme valant renonciation tacite de sa part.

10°) **Urbanisme** :

Le preneur fera son affaire personnelle de toute prescription d'urbanisme, ainsi que des dispositions de tous textes législatifs ou réglementaires concernant l'usage des lieux qu'il occupe.

Article 4 – REDEVANCE D'OCCUPATION

La présente convention d'occupation est consentie et acceptée à titre gratuit, compte tenu de l'engagement d'entretien paysager pris par le preneur, en contrepartie de la jouissance des parcelles.

Article 5 – CHARGES ET PRESTATIONS RECUPERABLES

Le preneur fera son affaire personnelle l'ensemble des charges de fonctionnement lui incombant en qualité de preneur des espaces désignés : chauffage et entretien, eau, électricité, nettoyage, éclairage, dépenses d'entretien courantes et de menues réparations.

Article 6 – RESILIATION

A défaut pour le preneur d'exécuter une seule des conditions du présent contrat, sa résiliation sera encourue de plein droit avec effet immédiat après mise en demeure de payer ou d'exécuter restée sans effet.

Article 7 – FRAIS - ENREGISTREMENT

La présente convention d'occupation ne sera soumise à l'enregistrement que si l'une des parties le désire, et en ce cas, à ses frais.

Article 8 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, le propriétaire élit domicile à l'Hôtel du Département à CHAMBERY (73000), et le preneur élit domicile à l'adresse de la société assurant le syndicat de l'Union : société VINDICIS domiciliée Domaine Saint-Pierre 881 Route de Volx 04100 MANOSQUE.

Pour tout ce qui n'est pas stipulé au présent acte, les parties à la présente convention déclarent vouloir s'en référer aux dispositions du Code civil.

Convention établie en deux exemplaires originaux, un exemplaire étant remis à chacune des parties après signature.

A Chambéry, le

Le Preneur,

Le Propriétaire,