

PROTOCOLE D'ACCORD

ENTRE :

- 1. La commune de MORZINE**, domiciliée Hôtel de Ville, 1, Place de l'église, 74110 Morzine, représentée par son Maire en exercice Monsieur Jean-François BERGER, dûment habilité à signer la présente par une délibération n° **XXXXXXXX du XX XXXXXXXX** 2024 du Conseil municipal de la commune.

Ci-après dénommée « la commune ».

ET

- 2. La société par actions simplifiée (SAS) PROMOTEAM**, domiciliée 109, taille de mas de Verjus, 74110 MORZINE, représentée par son président en exercice, M. Jean-Claude THORREE ;

Ci-après dénommée « la société PROMOTEAM ».

- 3. La SCCV LES GOURMETS**, représentée par son président en exercice, M. Jean-Claude THORREE, domiciliée 148, route de la Plagne, 74110 MORZINE

Ci-après dénommée « la société LES GOURMETS ».

- 4. La société par actions simplifiée (SAS) RICHELIEU IMMOBILIER**, représentée par son président en exercice, M. Jean-Claude THORREE, domiciliée **XXXXXXXXXXXXX** :

Ci-après dénommée « la société RICHELIEU IMMOBILIER »

La société PROMOTEAM, la société LES GOURMETS et la société RICHELIEU IMMOBILIER étant dénommées « **les Sociétés** » ;

La société PROMOTEAM, la société LES GOURMETS, la société RICHELIEU IMMOBILIER et la commune de MORZINE étant dénommées « **les Parties** ».

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIV

1. D'une part, la **société PROMOTEAM** a souhaité réaliser un ensemble immobilier dit LES GOURMETS sur un terrain dont elle est propriétaire situé 50, chemin de la Vieille Plagne, 74100 MORZINE, cadastré section AS n^{os} 91 à 95, d'une superficie totale de 3.019 m².

La **société PROMOTEAM** a donc déposé un premier dossier de demande de permis de construire un bâtiment de 71 logements collectifs, pour une surface de plancher de 5 410 m². Par un arrêté du 9 juillet 2019, **la commune** a refusé ce permis de construire.

La **société PROMOTEAM** a alors déposé une deuxième demande de permis en vue de la construction d'un bâtiment de 74 logements collectifs, pour une surface de plancher de 5 073 m². Par un arrêté du 10 février 2020, **la commune** a de nouveau refusé ce permis de construire.

Le 17 mars 2021, **la société PROMOTEAM** a déposé une troisième demande de permis, restreignant sa construction à un ensemble immobilier de 61 logements collectifs pour une surface de plancher de 4 880 m². Ce permis a été tacitement accordé par **la commune** le 17 juin 2021. Il a été suivi d'un permis de construire modificatif.

Les refus de permis de **la commune** opposés le 9 juillet 2019 et le 10 février 2020 ont fait l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Grenoble. Ces refus ont été annulés par deux jugements datés du 1^{er} février 2023.

En l'absence d'appel, ces jugements sont devenus définitifs.

La **société LES GOURMETS** a été constituée pour réaliser l'opération de construction.

En parallèle, **la commune** a développé un projet public dit du « Gros Porteur » consistant à mettre en place un téléphérique reliant la station de sports d'hiver de Morzine à celle d'Avoriaz.

Ce projet est devenu un projet d'ensemble pour le quartier du Plan au sein de la commune de Morzine, qui passait par la réalisation de plusieurs équipements publics, dont un parking public, sous l'immeuble Les Gourmets, à réaliser par la **société PROMOTEAM**, destiné aux futurs usagers du téléphérique ;

Ce projet a fait l'objet de nombreux actes officiels adoptés par **la commune**.

Cependant, lors du conseil municipal de **la commune** du 5 mars 2020, ce dernier est revenu sur le projet d'ensemble du Gros Porteur.

Le maire de **la commune** a proposé à son conseil de déclarer sans suite le marché de maîtrise d'œuvre pour la conception de parkings associés au projet de téléphérique « Express Morzine Avoriaz » EMA.

Le projet de parking mutualisé a donc été abandonné, bouleversant le projet immobilier de la **société PROMOTEAM**, laissant à sa charge des dépenses ou entraînant de nombreux coûts supplémentaires pour cette dernière et pour la **société LES GOURMETS**, société créée ad hoc pour l'opération.

Aussi, estimant avoir subi un préjudice, du fait tout à la fois de deux refus illégaux de permis de construire et de l'abandon du projet public du Gros Porteur, **la société PROMOTEAM** et **la société LES GOURMETS** ont adressé à **la commune** une demande indemnitaire préalable, au titre de l'indemnisation de sept chefs de préjudices.

Par une décision du 24 août 2023, **la commune** a expressément rejeté cette demande.

La **société PROMOTEAM** et **la société LES GOURMETS** ont déféré le 23 octobre 2023 cette décision à la censure du tribunal administratif de Grenoble. Elles lui ont demandé à titre principal de :

ANNULER la décision du 24 août 2023 par laquelle la commune de MORZINE a refusé d'indemniser la société PROMOTEAM et la SCCV LES GOURMETS au titre des différents préjudices subis dans le cadre de la réalisation du projet immobilier « Les Gourmets ».

CONDAMNER la commune de MORZINE à leur verser la somme globale, à parfaire, de 3 779 776,32 euros en réparation de ses différents préjudices, augmentée des intérêts légaux à compter du 13 juillet 2023 ; - PRONONCER la capitalisation des intérêts ;

Cette requête a été enregistrée sous le numéro 2306836.

Elle est toujours pendante.

La commune a constitué avocat mais n'a pas défendu.

2. D'autre part, **la société RICHELIEU IMMOBILIER** a signé le 20 décembre 2016 avec Messieurs Stéphane, Timothé et Joachim BAUD une promesse de vente portant sur la cession d'un bien immobilier cadastré AS 195 et AS 173, sis 567, avenue de Joux Plane, 74110 Morzine, constitué d'un bâtiment à usage d'hôtel-restaurant (hôtel Aubergade).

La parcelle 1195 est située en zone Ub1 et la parcelle 173 en zone N.

Une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) portant sur les deux terrains d'assiette du bâtiment a été déposée le 30 août 2017 auprès de **la commune**.

Le 17 novembre 2017, le directeur de l'Etablissement public foncier (EPF) Haute Savoie a décidé de préempter la seule parcelle AS 1195.

Le tribunal administratif de Grenoble a suspendu cette décision de préemption par une ordonnance définitive rendue le 20 décembre 2017. Cette ordonnance n'a pas fait l'objet de pourvoi en cassation.

Ensuite, le 21 mars 2019, le tribunal administratif de Grenoble a annulé la décision de préemption. Ce jugement n'a pas été frappé d'appel. Il est donc devenu définitif.

En conséquence, **la société PROMOTEAM** a pu acquérir le bien.

La société PROMOTEAM, au nom de **la société RICHELIEU IMMOBILIER**, a déposé le 28 septembre 2017 une demande de permis de construire auprès de **la commune** (PC07419117B0050). Elle visait à la démolition de l'hôtel-restaurant L'Aubergade et à la construction d'un immeuble d'habitation et de commerces (Projet dit de L'AUBERGADE).

Le 9 janvier 2018, le maire de **la commune** a refusé d'accorder le permis de construire sollicité.

La société PROMOTEAM a déféré ce refus à la censure du tribunal administratif de Grenoble (requête n° 1801325).

Par jugement du 15 avril 2021, le tribunal administratif de Grenoble a annulé le refus de permis de construire.

Il a notamment posé :

« Il s'ensuit qu'aucune décision explicite n'étant intervenue à son échéance, soit le 28 décembre 2017, la SAS Promoteam s'est trouvée titulaire, à cette date, d'un permis de construire tacite. Il s'ensuit que l'arrêté attaqué doit être regardé comme opérant le retrait de ce permis tacite. »

Aucun appel n'a été interjeté contre ce jugement qui est donc devenu définitif.

En conséquence, titulaire d'un permis de construire à la date du 28 décembre 2017, **la société PROMOTEAM** a entamé les travaux de construction de son projet.

Par délibérations de son conseil municipal des 21 juin 2021 et 13 janvier 2023, **la commune** a envisagé d'acquérir l'hôtel Aubergade.

Cependant, les négociations avec les anciens propriétaires n'ont pas abouti.

La commune s'est ensuite interrogée sur les conditions de conclusions de l'acte de vente passée entre les vendeurs de l'immeuble et **la société PROMOTEAM**.

Le conseil municipal de **la commune** a autorisé son maire, par délibération du 13 décembre 2023, à saisir le président du tribunal judiciaire pour obtenir communication d'éléments relatifs à la vente intervenue.

Cependant, aucune action en justice n'a été engagée.

De même, **la commune** s'est interrogée sur la possibilité de demander à M. le préfet de Haute-Savoie de lancer une procédure susceptible d'aboutir à l'adoption d'une déclaration d'utilité publique permettant d'exproprier le terrain d'assiette de l'hôtel Aubergade.

Cependant, aucune délibération n'a été adoptée en ce sens. De même, aucune démarche n'a été accomplie auprès du préfet de Haute-Savoie.

3. Enfin, les parties ont pu constater l'existence d'incompréhensions mutuelles entre elles.

Ces incompréhensions ont pu porter sur les modalités d'exécution des travaux de construction, au regard de la réglementation locale de lutte contre le bruit, d'une part, et des nécessités de la construction en zone de montagne, d'autre part.

Ces incompréhensions ont pu porter aussi sur l'interprétation des dispositions du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) lors de l'instruction des demandes de permis de construire initiaux ou modificatifs déposés par **les sociétés**.

4. Manifestant une volonté réciproque de trouver une solution amiable à leurs différends, et compte-tenu des aléas judiciaires, **les Parties** sont finalement parvenues à un accord amiable, dans les conditions définies par le présent protocole, en vue de mettre fin à leur différend.

IL EST ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1. Objet de l'accord

5. Le présent accord a pour objet de mettre fin amiablement, de manière définitive et irrévocable aux litiges existants ou potentiels entre, d'une part, **la commune** et, d'autre part, **la société PROMOTEAM, la société LES GOURMETS et la société RICHELIEU IMMOBILIER**, tel qu'il est rappelé en préambule, sans emporter reconnaissance par **les Parties** des griefs présentées par la partie adverse.

Tous les engagements et renonciations souscrits par chacune **des Parties** sont considérées par l'autre partie comme présentant un caractère substantiel ayant déterminé sa décision de conclure le présent accord. Le non-respect par l'une **des Parties** de ses obligations entraînera la nullité du présent accord.

ARTICLE 2. Déclarations des parties

6. Chacune **des Parties**, telles que désignées en tête du présent accord, déclare :
- connaître tous les faits sur lesquels portent le présent accord;
 - être capable de le former seule, sans assistance ou protection particulière légalement requise ou avoir donné expressément, spécialement, valablement et efficacement pouvoir à un tiers au présent accord pour l'y représenter à l'exclusion de leur conseil ;
 - reconnaître que le présent accord a été négocié de gré à gré, en parfaite et préalable connaissance de cause et des conséquences du présent accord, après réflexions de part et d'autre et l'avoir formé librement, sans la moindre contrainte illégitime.

ARTICLE 3. Engagements des sociétés

7. La validité et le maintien des engagements ci-après consentis par la **société PROMOTEAM, la société LES GOURMETS et la société RICHELIEU IMMOBILIER** sont subordonnés au parfait respect de l'ensemble des clauses de l'accord par **la commune**.

La **société PROMOTEAM** et la **société LES GOURMETS** s'engagent à :

7.1. Dès la signature du présent protocole, informer le Tribunal administratif de Grenoble, dans le dossier 2306836, de son possible désistement du fait de la survenue de cet évènement, en lui demandant de ne pas audier l'affaire.

Se désister **dans l'instance** n°2306836 pendante devant le Tribunal administratif de Grenoble dans les conditions prévues infra.

Dans l'hypothèse où le tribunal administratif de Grenoble condamnerait la commune à les indemniser avant qu'elles ne se soient désistées de leur requête, la **société PROMOTEAM** et la **société LES GOURMETS** renoncent par avance, en contrepartie de l'exécution par **la commune** de ses obligations, à demander l'exécution de ce jugement.

La **société RICHELIEU IMMOBILIER** et la **société PROMOTEAM** s'engagent à :

7.2. Ne former aucun recours, aucune action, aucune réclamation gracieuse ou contentieuse, de quelque nature que ce soit, devant quelque juridiction, autorité, entité ou personne que ce soit, tendant à obtenir une indemnisation liée à l'adoption de la décision, jugée illégale, du 17 novembre 2017 portant exercice du droit de préemption sur l'Aubergade et/ou à l'adoption d'un arrêté, également jugé illégal, en date du 9 janvier 2018, de refus de permis de construire par **la commune** pour le même projet.

ARTICLE 4. Engagements de la commune

8. La validité et le maintien des engagements ci-après consentis par **la commune** sont subordonnés au parfait respect de l'ensemble des clauses dudit accord par **les sociétés**.

8.1. La commune consent vis-à-vis de la société RICHELIEU IMMOBILIER et de la société PROMOTEAM :

Ne former aucun recours, aucune action, aucune réclamation gracieuse ou contentieuse, de quelque nature que ce soit, devant quelque juridiction, autorité, entité ou personne que ce soit, tendant à remettre en question la vente intervenue entre les consorts BAUD, **la société RICHELIEU puis, PROMOTEAM** portant sur l'Aubergade.

En cas d'action engagée, s'en désister sans délai et ne pas interjeter appel du jugement en donnant acte.

Ne pas engager de procédure tendant à l'adoption d'une déclaration d'utilité publique tendant à l'expropriation de l'Aubergade.

En cas d'action engagée, y renoncer sans délai.

Ne pas encourager d'actions tendant à remettre en cause l'acquisition de l'Aubergade par **la société PROMOTEAM** ou par toute société qui s'y substituerait.

Ne pas encourager d'actions tendant à remettre en cause, les permis de construire obtenus ou à obtenir, ainsi que le bon déroulement des opérations de construction de l'Aubergade par **la société PROMOTEAM** ou toute société qui se substituerait à elle.

8.2. La commune consent vis-à-vis de la société PROMOTEAM et de la société LES GOURMETS :

Dans un délai d'une semaine après communication du mémoire en désistement de **la société PROMOTEAM** et de **la société LES GOURMETS**, accepter ce désistement dans la procédure pendante sous le n° n°2306836 devant le Tribunal administratif de Grenoble.

Renoncer à demander des frais irrépétibles.

Ne pas encourager d'actions tendant à remettre en cause l'acquisition des Gourmets par **la société PROMOTEAM** ou toute société qui s'y substituerait, les permis de construire obtenus ou à obtenir par la société **les GOURMETS** ou toute société qui s'y substituerait, ainsi que le bon déroulement des opérations de construction.

ARTICLE 5. Engagements réciproques

- 9. Les sociétés**, ainsi que toute société qui serait créée ad hoc de leur fait, s'engagent à déposer des demandes de permis d'aménager, de construire, permis initiaux ou modificatifs et des déclarations préalables conformes aux dispositions des règles d'urbanismes alors en cours, du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) et à l'esprit de l'architecture locale.

La commune s'engage à les instruire de façon conforme à la réglementation en vigueur.

Les sociétés ainsi que toute société qui serait créée ad hoc de leur fait, s'engagent à mettre en œuvre les autorisations d'urbanisme obtenues afin de minimiser les nuisances et bruits, dans le respect de l'arrêté du préfet de la Haute Savoie du 26 juin 2017 relatif aux bruits de voisinage.

La commune veillera au respect de ces règles dans un esprit constructif et de coopération.

Les sociétés, ainsi que toute société qui serait créée ad hoc de leur fait, s'engagent, à l'achèvement des travaux, à déposer des demandes de certificats de conformité.

Cet engagement vaut pour le permis de construire initial et les permis de construire modificatifs accordés ou à intervenir :

- du projet des Gourmets ;
- du projet de l'Aubergade ;
- du projet ELAN.

La commune s'engage à instruire ces certificats de conformité de façon conforme à la réglementation en vigueur et dans les meilleurs délais.

ARTICLE 6. Calendrier d'application

10. Le désistement de **la société PROMOTEAM** et de **la société LES GOURMETS** dans l'instance n°2306836 pendante devant le Tribunal administratif de Grenoble interviendra dans les conditions suivantes.

Ce désistement interviendra dans le délai d'une semaine, suite à la communication par **la commune**, ou par son conseil, au conseil de **la société PROMOTEAM** et de **la société LES GOURMETS** (Me Benoît JORION, benoit.jorion@jorion-avocats.com) du plus tardif des documents suivants :

- D'un certificat établi par le maire de **la commune** attestant du caractère définitif de la délibération du conseil municipal de la commune autorisant son maire à signer le présent protocole ainsi que de sa signature par ce dernier. Ce caractère définitif pourra être attesté du fait du cumul des conditions suivantes :
 - Absence de décision de retrait deux mois après l'adoption de la décision ;
 - Expiration d'un délai de deux mois après l'affichage et/ou la publication de la délibération ;
 - Absence de recours des tiers à l'issue de ce délai ;

- Expiration d'un délai de deux mois après transmission au contrôle de légalité de la délibération ;
 - Absence de déféré préfectoral à l'issue de ce délai ;
 - Réception par **la commune** d'un certificat de non recours établi par le tribunal administratif de Grenoble à l'issue d'une demande formulée au terme de ce double délai de deux mois);
- D'un certificat établi par le maire de **la commune** attestant de la renonciation définitive et irrévocable de cette dernière à contester la vente intervenue entre **la société PROMOTEAM ou RICHELIEU IMMOBILIER** et les consorts BAUD de l'hôtel de l'Aubergade ;
- D'un certificat établi par le maire de **la commune** attestant de la renonciation définitive et irrévocable de cette dernière à solliciter l'adoption d'une déclaration d'utilité publique portant sur tout ou partie du terrain d'assiette et du bâti de l'Aubergade ;
- D'une attestation établie par **la commune**, d'une part, et par chacune **des sociétés**, d'autre part, reconnaissant que les dispositions précitées relatives aux bruits de voisinage ont été respectées.

Me JORION communiquera immédiatement à **la commune** ou à son conseil copie du mémoire aux fins de désistement déposé devant le tribunal administratif de Grenoble.

La société PROMOTEAM et la société LES GOURMETS s'engagent à ne pas interjeter appel de l'ordonnance prononçant un non-lieu à statuer dans cette procédure.

ARTICLE 7. Interprétation et application

- 11.** Les stipulations du présent accord, y compris son Préambule et ses annexes, se servent mutuellement de cause.

Le présent accord, y compris son Préambule et ses annexes, constitue un tout indivisible, de sorte que l'inexécution de l'un quelconque de ses engagements par l'une des Parties autoriserait l'autre Partie à refuser l'exécution de ses propres engagements, à poursuivre l'exécution de ceux de la Partie défaillante, le tout sans préjudice de toute demande de dommages et intérêts.

Le présent accord lie toute personne pouvant se substituer à l'une des Parties désignées en tête des présentes, ainsi que toute personne sur laquelle, directement ou indirectement, **les Parties** auraient autorité, en droit ou en fait.

Plus généralement, les engagements qu'il renferme s'appliquent à l'égard de toute personne tierce physique ou morale venant aux droits de l'une ou l'autre **des Parties**, de toute personne physique ou morale faisant l'acquisition de parts dans l'une ou l'autre des Parties ou dont la réglementation en vigueur prévoirait la dévolution ou la succession.

Aucune modification du présent accord, une fois formé, ne pourra avoir lieu sans un nouvel accord préalable et écrit de toutes les personnes désignées comme **Parties** aux présentes, sous la forme d'un avenant formant un tout indivisible avec le présent accord.

ARTICLE 8. Valeur transactionnelle et force exécutoire

12. Les Parties reconnaissent que le présent accord, sous réserve de sa parfaite exécution, règle définitivement et sans exception le Différend et qu'elles sont entièrement remplies de leurs droits. Elles s'engagent, selon les termes et sous les réserves et conditions du présent accord, à mettre fin de manière définitive et irrévocable au différend qui les oppose et à prévenir toute contestation ultérieure à ce titre.

Les Parties reconnaissent que le présent accord ne vaut pas reconnaissance du bien-fondé des arguments et prétentions de l'autre Partie.

Celle ou celles **des Parties** qui contreviendrait à toute clause du présent accord serait tenu à titre de sanction civile à une indemnisation versée aux autres **Parties**, sans préjudice de la possibilité pour ces dernières de faire valoir le caractère définitif de l'accord.

ARTICLE 9. Droit applicable et attribution de juridiction

13. Le présent accord est régi, pour son interprétation et son exécution, par le droit français.

Les Parties conviennent que les juridictions compétentes connaîtront de tout litige relatif à cet accord, nonobstant appel en garantie ou pluralité de défendeurs et même pour les procédures en référé ou par requête.

ARTICLE 10. Élection de domicile et notifications

14. Dans le cadre du présent accord et de son exécution, les **Parties** font élection de domicile à l'adresse indiquée en tête des présentes.

Toute notification prévue ou effectuée en exécution de l'accord, doit être faite par lettre remise en main propre contre décharge, par signification par acte d'huissier ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception envoyée à l'adresse de la partie destinataire, telle qu'elle figure en tête de l'accord ; dans ces derniers cas, la date de première présentation vaut notification.

Il appartient à chaque **Partie** de notifier tout changement d'adresse aux autres **Parties**.

ARTICLE 11. Frais et honoraires

15. Chaque **Partie** conservera à sa charge les frais et les honoraires d'avocat qu'elle aura exposés en vue des négociations, de la rédaction et de l'exécution du présent accord.

Il en va de même des honoraires supportés par chaque **partie** dans le cadre des actions en justice rappelées ci-dessus.

ARTICLE 12. Annexes

Sans objet

Fait en quatre exemplaires originaux à Morzine, le **XX XXXXXX** 2024.

Pour la commune de Morzine	Pour la société Richelieu Immobilier



Pour la société Promoteam	Pour la SCCV Les Gourmets