

Pour être annexé à la

Délibération N° 2022-04-043

du 04-04-2022



**Le Maire,
M. Guillaume VILLIBORD**

100721602
NB/SP

PROJET AU 23 MARS 2022

CONVENTION D'AMENAGEMENT TOURISTIQUE
Régularisée entre
La Société ++++
Et la COMMUNE DE PEISEY-NANCROIX
Le ++++ 2022

En exécution des articles L 342-1 à L 342-5 du Code du tourisme

PROGRAMME IMMOBILIER « ACM - CLUB MED à PLAN PEISEY »

Article 1 : IDENTIFICATION DES PARTIES

1°) La Commune de PEISEY-NANCROIX, située dans le département de la Savoie,

Représentée par Monsieur Guillaume VILLIBORD

Agissant en sa qualité de Maire en exercice de ladite Commune et en exécution d'une délibération du Conseil Municipal en date du 04/03/2022, devenue exécutoire par suite de sa transmission à la Préfecture en date du ++++ et de sa publication par voie d'affichage.

Une copie de ladite délibération du Conseil Municipal demeurera annexée au présent acte (**Annexe n° 1**).

La Commune de PEISEY-NANCROIX pouvant être ci-après dénommée dans le corps du présent acte sous le vocable la "COMMUNE".

D'UNE PART

2°) La société dénommée ACM ++++, Société ++++, au capital de ++++ €, dont le siège est à ++++, identifiée au Répertoire National des Entreprises et de leurs

Etablissements sous le numéro SIREN ++++ et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ++++

La Société est représentée au présent acte par ++++ agissant en sa qualité de +++++ de ladite société, fonction à laquelle il a été nommé aux termes d'une décision collective des associés de ladite Société en date du ++++, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des stipulations des statuts sociaux.

La société ++++ agissant en sa qualité de constructeur du programme immobilier dont s'agit.

La société ++++ pouvant être ci-après dénommée dans le corps du présent acte sous le vocable « L'OPERATEUR ».

D'AUTRE PART.

Article 2 : CONVENTION D'AMENAGEMENT TOURISTIQUE

La Commune de PEISEY-NANCROIX avait engagé une importante opération de réaménagement et de développement du site de PLAN PEISEY lors de la liaison par le téléphérique Vanoise Expresse, notamment, la réalisation d'un programme immobilier d'hébergement touristique exploité par le Club Méditerranée.

Ce développement a depuis lors fait apparaître la nécessité de créer des logements pour travailleurs saisonniers en sus de ceux existants.

Afin de permettre la réalisation de constructions dédiées à cette destination, la Commune s'est rendu acquéreur de terrains, notamment auprès du département de la Savoie.

Le présent acte a pour objet la convention d'aménagement touristique, en application des articles L 342-1 à L 342-5 du Code du tourisme, du programme immobilier d'une résidence pour travailleurs saisonniers au cœur du site de PLAN PEISEY, à PEISEY NANCROIX.

La société ++++ réalise le programme de la construction neuve d'une résidence pour travailleurs saisonniers, sur un terrain cadastré de la manière suivante :

Section	N°	Lieudit	Surface
ZC	337	Baudet	734m ²
ZC	437	Baudet	14 m ²
ZC	438	Baudet	1 m ²
ZC	439	Baudet	1 m ²

Le projet de cette résidence pour saisonniers consiste en une opération purement privée, tant au stade de la construction de l'ensemble immobilier qu'au stade de son exploitation commerciale.

Toutefois, compte tenu de l'objectif municipal essentiel d'augmenter le nombre de logements saisonniers, la commune de PEISEY NANCROIX a accepté de vendre le terrain à bâtir nécessaire à la réalisation de l'opération à un prix tenant compte de la destination ainsi retenue et uniquement dans ce cadre-ci.

Même en l'absence d'études, d'aménagement foncier, de réalisation et de gestion d'équipements collectifs, de gestion des services publics, et même s'il est purement privé, le projet de résidence de logements saisonniers par sa localisation et son ampleur, consiste en un aménagement immobilier nécessaire à l'exploitation touristique, qui présente un intérêt majeur pour le renforcement durable de la capacité d'accueil de la station de ski.

Ledit projet s'inscrit évidemment dans la politique d'intérêt général de la Commune de PEISEY NANCROIX de développer l'activité touristique dans le respect des personnels nécessaires à la bonne marche de l'exploitation touristique.

Article 3 : DUREE DE LA CONVENTION

Compte tenu de la nature et de l'importance du programme immobilier de l'OPERATEUR, la présente convention, qui prend effet à compter du jour de sa signature, est conclue pour une durée qui expirera au terme d'une durée de douze (12) années à compter du jour de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux tel que défini ci-dessus, savoir :

La présente obligation réelle d'affectation n'aura pas un caractère perpétuel mais sera limitée à la durée de DOUZE (12) années de la présente convention.

Cette durée commencera à courir à compter de la date d'ouverture à la location du bâtiment à édifier, laquelle sera caractérisée par la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux que l'OPERATEUR s'oblige à déposer au plus tard le +++++.

Pendant toute sa durée, la présente convention s'imposera à tous les ayants-droit et ayants-cause de l'OPERATEUR.

Article 4 : CESSION DU CONTRAT

La COMMUNE réaffirme qu'elle s'engage Intuitu personae avec l'OPERATEUR.

L'OPERATEUR s'oblige, à peine de nullité de toute convention qui interviendrait au mépris des présentes, à imposer le respect de la présente convention à tout ayant cause ou ayant droit. Pendant toute la durée de la présente convention et en cas de cession, il ne sera toléré aucun changement de la destination.

En cas de cession, la présente convention sera visée et annexée à l'acte de vente. Le futur ACQUEREUR deviendra une nouvelle partie à ce contrat par avenant et s'engagera expressément à reprendre l'ensemble des obligations prévues dans la présente convention.

La convention et ses sanctions sont érigées en servitude au profit du domaine public communal.

Article 5 : Description du programme immobilier en LOGEMENTS SAISONNIERS

Il résulte de la demande de permis de construire déposée par la société +++++ le +++++ en mairie de PEISEY-NANCROIX.

L'OPERATEUR s'engage à réaliser la construction d'un ensemble immobilier en logements saisonniers composé de ++ bâtiment, d'une Surface de plancher de +++++ M², afin de fournir 10 (dix) logements pour un total de 78 lits (soixante-dix) à destination de travailleurs saisonniers.

Toute modification du programme immobilier en LOGEMENTS SAISONNIERS, durant la durée de la présente convention, par l'OPERATEUR, tel que ci-dessus défini et contractuellement arrêté entre les parties, devra faire l'objet d'un avenant à la présente convention d'un commun accord entre elles.

Le programme immobilier comprendra en fin de travaux dans tous les cas la reprise des enrobés en amont du projet et ceux en aval si ceux-ci sont dégradés par le chantier. De plus, il devra être prévu une reprise des enrobés du parking de l'office du tourisme et la remise en place à l'identique ou modifié selon les prescriptions de la Commune de l'ensemble des panneaux d'informations touristiques qui auront dû être déplacés lors des travaux.

Tout dévoiement de réseaux sur la parcelle ZC 337 sera aux frais de l'OPERATEUR qu'ils soient prévue ou non dans le projet.

Un constat d'huissier au frais de l'opérateur sera réalisé afin de permettre de garantir la remise en état du site en fin de chantier.

Article 6 : PROGRAMMATION ET PHASAGE DU PROJET.

Démarrage prévisionnel des travaux le 26 avril 2022 pour une ouverture au

mois de décembre 2022.

Cette ouverture pourra être réajustée si son non-respect résulte d'un cas de force majeure ou d'une cause légitime de suspension précisé à l'article 11.2 de la présente. L'ouverture du bâtiment et l'obtention de la DAACT étant le point de départ de la durée de la convention.

Article 7 : PERIODE DE CHANTIER ;

L'OPERATEUR devra prendre en charge toutes les demandes d'autorisation d'occupation du domaine public.

Cette occupation ne devra pas empêcher la libre circulation pour accéder à la station. La mise en place d'un alternat sera possible pour la durée des travaux.

Un nettoyage du chantier, de ses abords et de la voirie sera réalisé chaque fin de semaine et deux fois par semaine durant la période d'ouverture estivale de la station.

Article 8 : OBLIGATION REELLE D'AFFECTATION DE LA RESIDENCE EN LOGEMENTS POUR TRAVAILLEURS SAISONNIERS

Afin de pérenniser l'affectation de la résidence garantissant le renforcement durable de la capacité d'hébergement des travailleurs saisonniers,

L'OPERATEUR constitue à titre d'obligation réelle la charge d'affecter, avec interdiction de changer l'affectation :

A usage exclusif de résidence de logements pour travailleurs saisonniers obligatoirement, conformément à la réglementation actuelle ou future en vigueur, les appartements et logements ou locaux plus généralement, qui seront tous soumis à une obligation de location à des travailleurs saisonniers, soit directement soit indirectement par l'entremise d'un locataire employeur ou autre, de sorte que tous les logements édifiés soient effectivement affectés à l'hébergement de travailleurs saisonniers.

L'OPERATEUR doit assurer un suivi précis et à jour de l'occupation des logements que la COMMUNE peut consulter à tout moment sur demande envoyée à l'OPERATEUR un jour avant la consultation.

En cas de non-respect de l'obligation réelle présentement constituée, la Commune de PEISEY-NANCROIX pourra faire valoir les sanctions prévues à l'article Article 5 : SANCTION EN CAS DE NON RESPECT DE L'OBLIGATION REELLE D'AFFECTATION DE LA RESIDENCE DE TRAVAILLEURS SAISONNIERS.

La présente obligation réelle d'affectation n'aura pas un caractère perpétuel mais sera limitée à la durée de DOUZE (12) années de la présente convention.

Cette durée commencera à courir à compter de la date d'ouverture à la location du bâtiment à édifier, laquelle sera caractérisée par la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux que l'OPERATEUR s'oblige à déposer au plus tard le +++++.

La COMMUNE pourra demander qu'il lui en soit justifié, à tout moment. Le Maire aura la faculté de contrôler le respect de la présente obligation réelle, soit par lui-même, soit par un adjoint délégué ou un représentant habilité par ses soins, sans que les contrôles revêtent un caractère vexatoire ou contraignant pour l'exploitation de la résidence de travailleurs saisonniers. Ces demandes des visites seront envoyées par lettre recommandée à l'OPERATEUR jusqu'à 5 jours avant la visite, tout refus devra être justifié sous peine de constituer un motif de présomption de non-respect des obligations par l'OPERATEUR.

L'OPERATEUR s'oblige à imposer l'obligation réelle d'affectation constituée aux termes du présent acte à tout acquéreur ou preneur des droits de construire afférents à l'ensemble immobilier à édifier sur le terrain situé à PEISEY-NANCROIX et

sus désigné, ainsi qu'à tout titulaire d'un droit de propriété ou de jouissance de tout ou partie des appartements et locaux de la résidence, et à tout exploitant de la résidence; ce pendant toute la durée de la présente convention.

La COMMUNE a un droit de contrôle de l'occupation du bâtiment ou du suivi de l'occupation des logements.

En conséquence, cette charge à titre d'obligation réelle d'affecter, avec interdiction de changer l'affectation, à usage exclusif d'exploitation en résidence de travailleurs saisonniers et interdit tout usage ou affectation quel qu'en soit la forme de location touristique, devra être rapportée :

- Dans tout règlement de copropriété et/ou état descriptif de division (le cas échéant en volumes) ayant pour objet l'ensemble immobilier qui sera édifié sur le terrain ci-dessus désigné.

- Et aussi dans tout acte réalisant ou constatant le transfert de propriété (vente, donation, dation en paiement, apport en société, bail à construction, transfert, etc....) ou de jouissance (bail, concession, etc....), des appartements et des locaux d'exploitation de la résidence ;

- Et encore dans tout acte ayant pour objet l'exploitation de la résidence

Article 9 : EXPLOITATION DE LA RESIDENCE.

A titre de condition essentielle et déterminante des présentes, sans laquelle la COMMUNE de Peisey-Nancroix n'aurait pas contracté : il est expressément convenu que l'ensemble des logements inclus au sein des volumes indiqués ci-dessus soit affecté à des logements pour des travailleurs saisonniers.

L'OPERATEUR s'engage à gérer ou à confier la gestion de la résidence à un opérateur unique, sous peine des sanctions prévues en cas de changement d'affectation de la résidence.

Article 10 : OBLIGATION DE CONFORMITE AU PERMIS DE CONSTRUIRE.

Au cas où, après l'obtention du permis de construire et signature de l'acte de vente, l'acquéreur construirait une surface de plancher supérieur e de plus de 5% par rapport à celle autorisée, il serait redevable d'une pénalité calculée sur la base de 1000€ par m² de surface de plancher réalisé en dépassement du programme susvisé, taxe et frais en sus. Cette augmentation de la surface de plancher devrait également faire l'objet d'un dépôt de permis modificatif.

Ce montant est fixé, valeur à ce jour. Il subira, le cas échéant, une augmentation ou une diminution proportionnelle à l'augmentation ou à la diminution de l'indice BT 01 : dernier indice connu lors du paiement de la pénalité par rapport à l'indice connu (indice de référence : 119.7 – décembre 2021, JO du 17.3.22).

Il est par ailleurs précisé qu'il n'y aura lieu à aucune indemnité ni diminution du prix au profit de l'acquéreur pour le cas où celui-ci ne réaliserait pas la totalité du programme susvisé.

Article 11 : INDEMNITE EN CAS DE NON RESPECT D'UNE DES CLAUSES DE LA PRESENTE CONVENTION

Dans l'hypothèse où l'OPERATEUR ou toute autre personne qui se substituerait à lui, comme tout ayant cause ou ayant droit, ne respecterait pas l'une de ses obligations issues des présentes, celui-ci s'obligera à verser à la COMMUNE des indemnités dans les conditions précisées ci-après.

Article 11.1 : SANCTION EN CAS DE NON RESPECT DE L'OBLIGATION REELLE D'AFFECTATION DE LA RESIDENCE DE TRAVAILLEURS SAISONNIERS

En cas de changement d'affectation, en totalité ou en partie, des

appartements ou locaux qui seront tous soumis à une obligation durable de location de l'ensemble immobilier qui sera construit sur le terrain ci-dessus désigné, en violation de l'obligation réelle ci-dessus stipulée, la Commune de PEISEY-NANCROIX aura le droit d'obtenir la réaffectation desdits appartements et locaux à l'exploitation de la résidence EN LOGEMENTS POUR TRAVAILLEURS SAISONNIERS, le cas échéant sous astreinte prononcée par le tribunal compétent.

En effet, la constitution d'une telle charge réelle est indissociablement liée au droit que doit avoir, en conséquence, la Commune, en cas de transgression de ladite charge, d'obtenir la réaffectation à usage de résidence pour logements de travailleurs saisonniers des appartements et des locaux. De plus, cette charge et ce droit ne doivent pas être affectés par les mutations, en propriété et/ou en jouissance, que pourront subir lesdits biens immobiliers grevés de la charge réelle, dont elle constituera l'accessoire.

C'est pourquoi il est stipulé, pour assurer au maximum le respect de cette obligation par le propriétaire des biens immobiliers grevés, que si, dans l'hypothèse d'un contentieux, cette obligation réelle devait être disqualifiée et requalifiée en une « simple obligation de faire ou de ne pas faire », les parties conviennent d'ores et déjà et irrévocablement que la sanction de son non-respect consisterait non pas dans la condamnation à des dommages et intérêts ; mais dans une condamnation à une pénalité de 50€ (cinquante euros) par jour et par logement dont l'affectation a été changée, par défaut et sans preuve contraire de l'OPERATEUR, cette durée de changement de destination sera réputé comme ayant débuté à l'ouverture commerciale du Club Med sur la saison touristique en cours. L'OPERATEUR sera également condamné à rétablir et maintenir l'affectation des appartements et locaux à usage exclusif d'exploitation de la résidence EN LOGEMENTS POUR TRAVAILLEURS SAISONNIERS, pour la durée restant à courir, le cas échéant sous astreinte prononcée par le tribunal compétent. La durée réputée de changement de la destination des logements ne sera pas comptabilisée sur la durée de la convention et repoussera le terme de celle-ci du nombre de jours concernés. La présente stipulation vaut dérogation conventionnelle expresse aux dispositions du Code civil, qui ne sont pas d'ordre public.

Article 11.2. Définition des cas de force majeure :

Les indemnités ne seront pas dues s'il survient au cours de la réalisation du programme un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension du délai de livraison. Sont notamment considérées comme causes légitimes :

- La fermeture de la route d'accès de la station ;
- Les intempéries sur la base d'un certificat établi par le maître d'œuvre ayant la direction des travaux, rédigé du fait de l'impossibilité de réaliser les travaux.
- Le règlement judiciaire ou la liquidation ou la déconfiture des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux, de leurs sous-traitants ou de leurs fournisseurs.
- La résiliation d'un marché de travaux dû à la faute d'une entreprise.
- Les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux (à moins que celles-ci ne soient fondées sur des fautes ou des négligences imputables à l'acquéreur.
- Les accidents de chantier entraînant un arrêt de chantier sur injonction des autorités administratives ou judiciaires.

Pour l'appréciation des événements ci-dessus évoqués, les parties, d'un commun accord, déclarent s'en rapporter dès à présent à un certificat établi par le maître d'œuvre ayant, lors de la survenance d'un quelconque de ces événements, la direction des travaux.

Article 12 : PUBLICITE FONCIERE

Les parties ont convenu qu'une copie du présent acte sera annexée à l'acte de vente du terrain à l'OPERATEUR (acte qui rappellera son existence et non

opposabilité), sans toutefois en requérir une publication spécifique au bureau des hypothèques de CHAMBERY.

Article 13 : CONCILIATION PREALABLE ET EXPERTISE EN CAS DE LITIGE ;

Les parties conviennent en cas de litige de recourir à l'arbitrage préalable d'une personne désignée d'un commun accord.

En cas d'échec de cet arbitrage préalable, conformément à la loi, les litiges seront du ressort du tribunal administratif de Grenoble.

Article 13 : POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc ou collaborateur de l'office notarial d'AIME LA PLAGNE, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

Fait à ++++

Le ++++

En 3 exemplaires originaux.