



Pour être annexé à la délibération N° 2022-05-52 du 9/5/22

Le Maire,
M. Guillaume VILLIBORD



**CONVENTION D'AMENAGEMENT TOURISTIQUE ET D'ORGANISATION DE
CHANTIER**

ARTICLES L. 342.1 ET SUIV. DU CODE DU TOURISME

**CONSTRUCTION ET EXPLOITATION D'UN IMMEUBLE D'HABITATIONS ET DE COMMERCES
DANS UN SECTEUR TOURISTIQUE**

PLAN PEISEY - PEISEY NANCROIX

OBJET / LA PRESENTE CONVENTION A POUR OBJET DE DEFINIR LES MODALITES DE GESTION DES ABORDS DE L'IMMEUBLE LES CRISTAUX BLANCS A PLAN PEISEY, TANT DANS SA PHASE DE REALISATION QUE D'EXPLOITATION APRES TRAVAUX.

Entre La **COMMUNE DE PEISEY NANCROIX**

Représentée par son Maire, Guillaume VILLIBORD, dûment habilité pour intervenir aux présentes par une délibération du Conseil Municipal en date du 17 février 2020 (Dix-sept février deux-mille vingt).

Ci-après dénommée « la **COMMUNE** » ou « le **VENDEUR** » ou « la **COLLECTIVITE** »,

Et

La **SCCV Les Cristaux Blancs Peisey Vallandry**, société civile immobilière de construction, au capital de 600,00 €, dont le siège social est 98 Avenue Jean Jaurès 59100 ROUBAIX, identifiée sous le numéro SIREN 900598699 et immatriculée au RCS de Lille Métropole, elle-même représentée par Mathieu DURIEZ agissant en sa qualité de président de la SAS IDYLIM AMO DEVELOPPEMENT, dirigeant mandataire et gérant de la SCCV Les Cristaux Blancs Peisey Vallandry.

La société IDYLIM AMO DEVELOPPEMENT pourra se substituer toutes personnes physiques ou morales de son choix dépendant de son groupe, à charge pour le substitué de reprendre intégralement les droits et obligations indiqués aux présentes.

Ci-après dénommée « **LE PROMOTEUR** » ou « l'**ACQUEREUR** »,

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

TITRE 1 - CONDITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - OBJET ET PERMIS DE CONSTRUIRE

La SAS IDYLIM AMO DEVELOPPEMENT a obtenu un permis de construire n°073197 20 M1007 par arrêté en date du 22 septembre 2020, ainsi qu'un permis de construire modificatif n°073197 20M1007 M01, par arrêté en date du 31 janvier 2022. Ces autorisations ont été données pour la construction de deux bâtiments, ainsi que de trois niveaux de parking souterrain. La surface de plancher du projet est de 4001,67m², sur la parcelle ZC 411. Cette parcelle est issue de la voirie publique, et a fait l'objet d'un déclassement ainsi que d'une désaffectation par anticipation par délibération du Conseil Municipal n°2021/10/119, prise en date du 04 octobre 2021.

Cette opération immobilière consiste en la construction d'un ensemble immobilier destiné à du commerce, des logements gérés en copropriété et de 3 niveaux de parkings semi enterrés, dans un secteur à vocation touristique de la COMMUNE.

D'autre part, le PROMOTEUR s'engage à réaliser une opération immobilière sur les parcelles numérotées section ZC numéro 191 (après division et uniquement sur la partie cédée par la commune) / 193 / 194 / 195 / 196 / 197 / 198 / 199 / 241. Cette opération ayant vocation à faire l'objet d'un futur permis de construire, distinct du Permis n°073197 20 M1007 et de ses modificatifs. L'insertion de ce permis à la présente convention devra faire l'objet d'un avenant.

Le futur projet comprendra la rénovation et surélévation d'un bâtiment existant, comprenant des commerces en son sein.

Un bornage réalisé en date du 14 avril 2022 précise les limites des différents terrains. La surface cédée par la Commune à l'ACQUEREUR (parcelle ZC411), fera l'objet d'une rétrocession partielle, afin que la COMMUNE puisse récupérer une surface affectée à la circulation. Cette rétrocession sera établie par rapport au plan de géomètre établi en date du 14 avril 2022 (plan de division en volume).

Conformément aux dispositions des articles L 342-1 et suivants du code du tourisme, la présente convention a pour objet de fixer les conditions de réalisation, ainsi que les relations entre la COMMUNE, le PROMOTEUR, ou tout substitué, du projet précisé ci-dessous sur la COMMUNE de Peisey Nancroix.

ARTICLE 2 - DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention prend effet à compter de sa signature et prendra fin au terme d'une durée de 18 années, à compter de sa signature. Toute prorogation de cette durée devra faire l'objet d'un avenant après accord entre les deux parties.

Le dépôt d'une Déclaration Attestant l'Achèvement des Travaux (DAACT), permettra à la COMMUNE de connaître la date définitive d'achèvement des travaux, et d'en contrôler la conformité. LE PROMOTEUR doit fournir tous les documents demandés par la COMMUNE, ou jugés nécessaires pour démontrer le bon respect des clauses de la présente convention.

ARTICLE 3 - CESSION DU CONTRAT

La COMMUNE de Peisey Nancroix réaffirme qu'elle s'engage intuitu personae avec l'ACQUEREUR (à l'exception de toute société de construction attribution).

Le PROMOTEUR 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, la destination des locaux commerciaux identifiés au sein des différents permis de construire restera inchangée, ainsi que les clauses de la présente convention qui continuera de s'appliquer à l'ensemble des COPROPRIETAIRES, de manière solidaire.

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

ARTICLE 4 - REGLEMENTATION ET CONTROLES DE CONFORMITE

Le projet doit se conformer aux règles du Plan Local d'Urbanisme en vigueur au moment du dépôt du permis de construire ;

Le PROMOTEUR s'engage à recevoir sur rendez-vous pris au moins 10 jours avant l'ouverture au public, soit la date de livraison, dans les locaux objets de la présente convention, les membres de la commission d'urbanisme de la COMMUNE ou ses représentants en vue de contrôler la conformité du programme par rapport aux obligations de la présente convention.

TITRE 2 - DESCRIPTION DU PROJET

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES PROJETS

ARTICLE 5.1 – Projet de Permis de Construire n° n°073197 20 M1007 et 073197 20 M1007 M01

Le PROMOTEUR s'est engagé à réaliser une opération visant à la construction d'un programme immobilier de 4001,67 m² de surface totale sur les parcelles indiquées au sein de l'article 1 des présentes et correspondant au plan de masse ci-joint à l'annexe 1.

L'ensemble des stationnements doivent être enterrés et correspondre aux exigences des règles d'urbanisme applicables, notamment par la création de 3 niveaux parkings souterrains. Les aires de stationnement comprennent un total de 132 places de parking, dont 43 places réservées aux logements, et aux commerces, et 49 places à la COMMUNE.

Le projet comporte en outre :

Au R-3 :

- Parc de stationnement public de 49 places (QUARANTE-NEUF) de stationnement, dont 2 (DEUX) places PMR, et 5% (CINQ POUR CENT) de places équipées de systèmes de recharge électrique (soit TROIS places).
- Local stockage
- Local vélo
- Transformateur public (en extérieur, structure séparée), la qualification de transformateur public sur le permis de construire doit permettre, pour les besoins de la commune, de futurs branchements sur celui-ci, selon la puissance disponible.
- Bassin de rétention des eaux pluviales, dimensionné selon la réglementation en vigueur.

Au R-2 : (non accessible au public)

- Parc de stationnement privé « logements » constitué d'au moins 42 places (QUARANTE-DEUX) dont au moins 3 (TROIS) aux normes PMR.
- Local technique ET VELOS
- Réserves commerce 4

Au R-1 : (non accessible au public)

- Parc de stationnement privé « logements » constitué d'au moins 41 (QUARANTE-ET-UNE) places dont au moins 1 (UNE) aux normes PMR.
- Local deux roues
- Caves
- Local technique
- Sous-station
- Accès réserve commerce 4
- Réserves commerce 1, un accès extérieur avec stationnement pour un poids lourd de livraison
- Cuves à gaz enterrées, qui doivent respecter les distances réglementaires par rapport aux bâtiments objets de la présente convention, en particulier le local orange à proximité, sans grever les droits à construire de la parcelle ZC 191. L'implantation de ces cuves doit faire l'objet d'une autorisation communale. La Commune se réserve le droit de refuser sans nécessité de

motiver son refus. En cas d'accord de la COMMUNE, ces cuves devront être maçonnées afin de limités au maximum l'emprise où seront interdit les constructions autour de celles-ci.

Au RDC :

- 5 Commerces
- Bâtiment C : 17 Caves, un local casier à skis.
- 7 places de stationnement extérieur dont 1 aux normes PMR, un arrêt livraison.
- Une grappe de 8 Container Semi-Enterrés (CSE).

A l'entresol :

- 2 logements T3 sur le bâtiment C.

Du R+1 au R+4 :

Bâtiment B :

- R+1 : 1 T4, 4 T3
- R+2 : 1 T6, 3 T3.
- R+3 et R+4 : 1 T6, 1 T5 en duplex

Bâtiment C :

- R+1 : 1 T5, 2 T4, 3 T3.
- R+2 : 1 T5, 2 T4, 3 T3.
- R+3 et R+4 : 3 T5, 1 T4 en duplex

L'ensemble des points suivants s'appliquent aux parcelles ZC 411, 191 (après division), 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, ainsi que sur le domaine public impacté par le projet :

- Le déplacement aux frais du PROMOTEUR des cinq conteneurs semi-enterrés actuels présents sur les parcelles objets de la présente convention, ainsi que l'installation d'un autre ensemble de CSE identique au premier. Le déplacement et l'installation seront à effectuer avec l'accord de la COMMUNE ainsi que de la COVA afin de définir le lieu d'implantation sur l'ensemble de la station de Plan Peisey. En cas de dommage lors du démontage ou du transport des CSE, ils devront être remplacés à d'identique par le PROMOTEUR sauf avis contraire de la COMMUNE ou de la COVA. Les nouvelles grappes de CSE doivent être empierrées avec des fosses en béton. Au moins une grappe de CSE devra être remise en place avant le lundi 27 juin 2022 pour les besoins de la saison estivale. Les éventuels dévoiements de réseaux rendus nécessaires pour cette réinstallation sont à la charge du PROMOTEUR.
- La création et le raccordement aux frais du PROMOTEUR d'un transformateur public ENEDIS, en concertation avec ENEDIS et avec l'accord de la COMMUNE pour alimenter le bâtiment en énergie et permettre pour les besoins de la commune la possibilité de réaliser de futurs branchements sur celui-ci selon la puissance disponible. Cette phase inclut la mise en place si besoin d'un transformateur temporaire durant la phase de travaux. D'autre part, le PROMOTEUR devra s'assurer de ne pas perturber, par cette mise en place, l'alimentation des bâtiments mitoyens par tous les moyens nécessaires, notamment par des solutions de fourniture d'électricité temporaire en cas de coupure d'électricité de plus d'une demi-journée. Les coupures de réseaux durant la période touristique estivale ou hivernale sont interdites. Dans le cadre des travaux, les raccordements de chantier devront faire l'objet d'une autorisation communale et être intégrés au mieux afin de limiter leurs impacts visuels et garantir la sécurité des usagers de la station.
- Les éventuels dévoiements de réseaux aux frais du PROMOTEUR qu'ils soient prévus ou non dans le projet, notamment les réseaux d'eaux usées, d'eaux pluviales et d'eau potable, identifiés en amont du projet ou non. Les réseaux d'eaux usées et d'eau pluviale devront être mis en

séparatifs, même si les réseaux actuels ne le sont pas. Ces réseaux devront être correctement dimensionnés pour accueillir les effluents du projet. Les branchements devront être effectués en chambre de vannes. S'il n'existe pas de chambre de vanne adaptée pour le raccordement du projet, le PROMOTEUR devra en créer une nouvelle, avec l'accord de la commune pour en définir son emplacement et ses caractéristiques techniques. Le dévoiement des réseaux devra également être réalisé avec l'accord de la commune concernant le tracé et le dimensionnement des conduites. Tous les travaux liés aux réseaux humides dans le cadre du projet objet de la présente convention ne pourront être réalisés qu'en mettant en œuvre des moyens de substitutions pour garantir la continuité de l'alimentation en eau potable des immeubles voisins impactés, ainsi que l'évacuation et le traitement des eaux pluviales et usées. Les coupures de réseaux ne pourront excéder une demi-journée sans mise en œuvre de solution de substitutions. Les coupures de réseaux durant la période touristique estivale ou hivernale sont interdites.

Spécifiquement :

- o Les conduites d'eau potable et d'eaux pluviales, en aval du projet, devront être dévoyées aux frais du PROMOTEUR. Lors de ces travaux, une solution d'approvisionnement temporaire devra notamment être prévue pour la copropriété « La Thuria », parcelle ZC 370, et un raccordement de celle-ci à la nouvelle conduite dans la chambre de vanne où sera raccordée l'opération objet de la présente convention. Cette chambre de vanne devra être dimensionnée pour y placer au moins 4 (QUATRE) branchements d'eau et compteurs et une vanne de sectionnement. La COMMUNE préconise également la création d'une chambre de vanne en extérieur du virage amont du projet pour avoir la possibilité de sectionner la partie de la conduite concernée par le projet. A défaut, le PROMOTEUR doit prévoir dans la chambre de vanne où sera raccordée l'opération un système de vannage afin de permettre de sectionner la portion de réseau concerné par le projet objet de la présente convention.
- o La COMMUNE préconise également le remplacement de la conduite d'eau potable alimentant depuis la voie publique les parcelles 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199. Cette conduite est privée et ne dépend pas de la compétence de la COMMUNE. LE PROMOTEUR s'engage à mettre en place un réseau séparatif des eaux usées et pluviales issu de ce bâtiment lors de l'opération.
- Les dévoiements de réseaux télécom et fibre sont à la charge du PROMOTEUR, qu'ils soient prévus ou non dans le projet. L'accès au local « Orange » situé dans l'actuel bâtiment du centre commercial durant les travaux devra être dimensionné pour permettre la réalisation d'éventuels travaux lourds et doit rester accessible à n'importe quel moment du chantier. Cet accès fera l'objet d'une concertation avec la Commune et le gestionnaire du réseau.
- Toute coupure du réseau télécom ne pourra excéder une demi-journée sans mise en œuvre de solution de substitutions. Les coupures de réseaux durant la période touristique estivale ou hivernale sont interdites.
- Les éventuels dévoiements du réseau d'éclairage public qu'il soit prévus ou non dans le projet, identifiés en amont du projet ou non, seront aux frais du PROMOTEUR. Le démontage des candélabres d'éclairage public nécessaire pour la réalisation du projet est à la charge du PROMOTEUR. Il doit assurer le transport et le stockage de ces éclairages sur des locaux appartenant à la COMMUNE le temps des travaux. Ils doivent être réinstallés et en état de fonctionnement aux frais du PROMOTEUR pour le **samedi 10 décembre 2022**. Il peut être envisagé de remplacer aux frais du PROMOTEUR les candélabres sur poteaux actuels par des candélabres sur crosses directement sur la façade pour réduire l'impact visuel de l'infrastructure d'éclairage public.
- La réfection des enrobés, de la signalisation verticale et du marquage au sol après chantier, si ces derniers ont été dégradés durant la période des travaux, notamment par les engins de chantiers ou les livraisons, est à la charge du PROMOTEUR. La voirie avale à partir de la parcelle ZC 200 devra être reprise sur toute sa largeur ainsi que les stationnements et les caniveaux, ainsi que le virage sur toute sa largeur incluant la signalisation de l'arrêt de navettes et la nouvelle signalisation indiquant les entrées et sorties de parking. La partie amont du projet fera l'objet d'une reprise également jusqu'au carrefour des Vernettes, lorsque la phase de fouilles et la phase de rénovation des lots ZC 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199 seront achevées.
- La remise en état des abords du chantier est à la charge du PROMOTEUR. Celui-ci devra s'assurer de la propreté du site, du ré-engazonnement, de la plantation d'arbres suivant les demandes de

la COMMUNE et avant chaque saison touristique (estivale et hivernale). Cette remise en état concerne l'ensemble des parcelles citées dans cet article.

Une Convention d'Occupation du Tréfonds (servitude) sera mise en place, afin d'assurer la viabilité du projet. Celle-ci est autorisée par délibération du Conseil Municipal en date du 04 octobre 2021 (n°2021/10/120). Toutes les servitudes de Tréfonds liées au projet objet de la présente convention doivent faire l'objet d'un avenant.

ARTICLE 6 - PROGRAMMATION ET PHASAGE DU PROJET

Le délai de livraison de l'opération objet de la présente convention pourra être réajusté si son non-respect résulte d'un cas de force majeure ou d'une cause légitime de suspension dont la liste figure à l'article 10.1 de la présente convention.

Dans l'hypothèse où cette obligation ne serait pas respectée, elle entraînera le versement de l'indemnité prévue à l'article 10.1 des présentes.

Le calendrier de l'opération est donc :

- **Le démarrage des travaux prévisionnel est prévu pour fin avril 2022.**
- **Ouverture de la résidence au plus tard en décembre 2023.**
- L'accès au parking souterrain ouvert au public pour 49 places de **stationnement doit être garanti pour le samedi 10 décembre 2023.** De plus, la voirie devra être rendue à la circulation sur toute sa largeur pour la même date afin de permettre une circulation apaisée pour la saison hivernale. Ces deux obligations sont contractuelles et ne pourront pas faire l'objet des dérogations prévues à l'article 10.1 de la présente convention.
- La remise en place d'une grappe de CSE avant le lundi 27 juin 2022 pour les besoins de la saison estivale.

LE PROMOTEUR s'engage à acquérir la propriété de la parcelle ZC 411, ainsi qu'une partie de la parcelle ZC191 nécessaire au projet réalisé sur la parcelle ZC 411.

ARTICLE 7 - PERIODE DE CHANTIER

Concernant l'organisation et la gestion en période de chantier, le PROMOTEUR s'engage à respecter l'ensemble des dispositions applicables au sein de la Commune.

Il sera notamment interdit à l'opérateur de réaliser tous travaux de gros œuvre durant la période hivernale 2022/2023 ainsi que pendant la période estivale 2023. La réalisation de travaux de gros œuvre et extérieurs, pendant la période estivale 2022, sera susceptible de faire l'objet de prescriptions comprises au sein d'un arrêté municipal de travaux sur la COMMUNE.

La circulation alternée ne sera pas possible durant l'ensemble de la période d'ouverture des remontées mécaniques de la saison hivernale 2022/2023, ni lors de la saison estivale 2023. Le chantier sera nettoyé avant le début de chaque saison touristique (balayeuse pour la poussière, barrière avec bâche pour cacher le chantier)...

Il est entendu que l'accès routier et piéton à la partie haute de la station ne saurait être suspendu pendant toute la durée des travaux. Le non-respect de cette obligation entraîne immédiatement l'application des pénalités prévues à l'article 10 de la présente convention.

Toute occupation temporaire du domaine public, non prévue à l'article 5, dans le cadre des travaux de construction ou de terrassements, sera soumise à autorisation de la COMMUNE.

Les travaux collatéraux, ainsi que les frais se rattachant aux documents inhérents à la réalisation des travaux sont à la charge du promoteur :

- Les frais de raccordement, les dévoiements et éventuelles extensions de réseaux, notamment le réseau EU, AEP, EP, éclairage public, télécom sur l'emprise du projet ou conséquent au projet sur les parcelles publiques alentours impactées par le projet.
- Création et raccordement du transformateur électrique du bâtiment et plus généralement tous les frais liés au raccordement énergétique du projet.
- Etablissement de servitudes nécessaires à la réalisation dudit projet
- Installation des conteneurs semi-enterrés, et déplacement des CSE actuels avec des fosses en bétons et empierrées (remplacement de ceux-ci en cas de dommages pendant leur déplacement)
- Constat d'huissier avant démarrage des travaux
- Nettoyage des abords du chantier par une balayeuse toutes les fins de semaine hors saison et deux fois par semaine en saison touristique. Des nettoyages ponctuels supplémentaires pourront être demandés par la COMMUNE si le site ou ses abords ne présentent pas un état de propreté correspondant aux attentes de la COMMUNE.
- La réfection des enrobés, après chantier, si ces derniers ont été dégradés durant la période des travaux, par les terrassements, les engins de chantiers ou de livraison.
- Le chantier devra être clos. Cette clôture et l'espace occupé par le chantier ne devront pas gêner la circulation automobile et piétonne autour de la zone.

Les livraisons et approvisionnements du chantier ne pourront être réalisés avant 7h du matin hors saison et 7h30 en saison touristique. Les livraisons, sauf accord de la COMMUNE en raison des spécificités des chargements, ne devront pas entraîner de gêne à la circulation.

Le chantier devra être clos et assurer la sécurité du public passant à proximité, qu'il soit en véhicule avec au minimum une sécurisation de la fouille par des barrières GBA ou des piétons et autres usagers avec la matérialisation d'un cheminement piéton tout autour du chantier.

Tout manquement constaté donnera lieu à des pénalités prévues à l'article 10 de la présente convention.

L'accès aux locaux des parcelles ZC 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215 et 216 doit être garanti à n'importe quel moment du chantier ou de la durée de la présente convention par la parcelle ZC 192. Cette convention est donc créatrice d'une servitude constitutive de droits réels. Seule la Commune peut décider unilatéralement de dissoudre cette servitude, sans que le PROMOTEUR ne puisse s'y opposer. La fin de la convention ne signifie pas la dissolution de la servitude.

L'ensemble de ces règles pourra être modifié par l'arrêté de travaux pris par la commune si les règles prévues par celui-ci sont plus contraignantes afin de s'adapter aux contraintes locales et territoriales de la commune.

Il est demandé au PROMOTEUR de mettre en place une boîte aux lettres de chantier accessible au public et un tableau d'informations afin de pouvoir communiquer avec les riverains sur les nuisances du chantier et recevoir des retours de la part de ceux-ci. Un soin particulier devra être apporté à la communication avec, de manière non exhaustive, les riverains, syndicats, acteurs du territoire, Office de Tourisme, Commune,, afin de favoriser le bon déroulement du chantier.

TITRE 3 - CONDITIONS D'EXPLOITATION

ARTICLE 8 - EXPLOITATION DE L'OPERATION / OBLIGATION DU PROMOTEUR

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 et au sein du plan de masse joint soit affecté à la construction d'un ensemble immobilier collectif d'habitations par le PROMOTEUR

L'OPERATEUR prendra en charge le déneigement de toutes les entrées et sorties des bâtiments et parkings, ainsi que tout éventuel rejet de neige par les déneigeuses, sur les appartements, commerces et espaces communs du rez-de-chaussée.

Les locaux à destination commerciale dont la sous-destination serait affectée à de la restauration, devront se conformer à des horaires de fermeture spécifiques qui pourront être définis par le règlement

de copropriété, la sous-destination restauration recouvrant les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale. Cette obligation sera transmise en cas de cession, et ce durant la durée de la présente convention.

ARTICLE 9 - Obligation de conformité au permis de construire

Dans le cas où, après obtention du permis de construire et signature de l'acte de vente, le promoteur construirait une surface de plancher supérieure à celle autorisée (Permis déposé sur la ZC411), il serait redevable d'une pénalité calculée sur la base de 1000 € par m² de surface de plancher supplémentaires réalisés en dépassement du programme susvisé, par an pour la durée restante de la convention, taxe et frais en sus.

(M² x X x N avec X= 1000 € et N = nombre d'années restantes de la convention)

Cette augmentation de la surface de plancher ferait toutefois 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.)

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

TITRE 4 - CLAUSES FINANCIERES

ARTICLE 10 - INDEMNITES EN CAS DE NON-RESPECT D'UNE DES CLAUSE DE LA PRESENTE CONVENTION

Dans l'hypothèse où le PROMOTEUR ou toute autre personne qui se substituerait à lui, comme tout ayant cause ou ayant droit, ne respectait 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.

10.1. Indemnités en cas de non-respect des dates de livraison du programme prévues à l'article 6

Concernant la livraison des appartements, afin de ne pas perturber la quiétude de la station au-delà de décembre 2023, il ne pourra être toléré aucun retard dans l'échéancier de livraison des appartements prévu à l'article 6. Par conséquent, en cas de non-respect de cet échéancier, la COMMUNE se réserve le droit d'exiger au PROMOTEUR une indemnité de 500 € par jour de retard, par écrit signifié au PROMOTEUR, et ce, jusqu'à la date d'ouverture de la copropriété.

La COMMUNE émettra les titres correspondants. Il appartient au PROMOTEUR de justifier son absence de responsabilité dans la non-tenue de ses engagements.

Les indemnités en cas de retard s'appliquent jusqu'à la livraison de la résidence.

Cette indemnité ne sera pas due 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. Seraient considérées notamment comme causes légitimes de suspension du délai de livraison :

- La fermeture de la route d'accès à la station sans solution d'accès de substitution ;
- 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 des travaux et contresigné par la COMMUNE.
- La grève, qu'elle soit générale, particulière au bâtiment et à ses industries annexes, ou spéciale aux entreprises travaillant sur le chantier ;
- Le règlement judiciaire ou la liquidation ou la déconfiture des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux, ou 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 négligences imputables à l'ACQUEREUR) ;
- Les troubles résultant d'hostilité, révolution, cataclysmes ou accidents de chantier
- Les retards pour fouilles archéologiques
- Les retards et pour travaux de dépollution concernant une pollution qui n'aurait pas été révélée dans le rapport de pollution ou ceux le ou les rapports résultant de nouvelles recherches de pollution que le PROMOTEUR pourrait faire réaliser préalablement à la vente par acte authentique,
- Les retards entraînés par la recherche et la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à une entreprise défaillante et à l'approvisionnement du chantier par celle-ci.
- Les accidents de chantier entraînant un arrêt de chantier sur injonction des autorités administratives ou judiciaires.
- Un nombre insuffisant de vente des appartements (au minimum 50%) ne constitue pas un motif légitime permettant de déroger au programme de commencement et d'achèvement des travaux, objet de la présente convention.

S'il survient un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension des délais de livraison, l'époque prévue pour l'achèvement des travaux serait différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'évènement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux.

Pour l'appréciation des évènements 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 évènements, la direction des travaux.

Les crises sanitaires, au-delà de trois mois, ne constituent pas un motif de force majeure, en dehors du cas où les conditions d'obtentions des matériaux nécessaires à la réalisation dudit projet, ou les conditions de travail ne permettent plus d'être remplies.

Dans le cas de versement d'indemnités par le PROMOTEUR dans les conditions précitées, le PROMOTEUR s'oblige à respecter ses engagements consistant en la construction et l'exploitation d'une structure d'hébergement à vocation touristique.

En cas de non-réalisation du projet de la présente convention, l'annulation ou toute autre situation entraînant un non-respect de la présente convention de la part du PROMOTEUR, celui-ci s'engage à reverser l'ensemble des parcelles acquises à l'euro symbolique.

10.2 Indemnités en cas de non-respect d'une des clauses du contrat.

En cas de non-respect d'une des clauses du contrat, et sauf mention contraire ou pénalité spécifique, le PROMOTEUR s'expose à une pénalité de 250€ par jour de retard non justifié par une des clauses de l'Article 10.1 sur un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension de délai.

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

TITRE 5 - CLAUSES DIVERSES

ARTICLE 11 - LES OBLIGATIONS DE CHACUNE DES PARTIES

Le PROMOTEUR s'engage à reproduire dans tout document contractuel, actes de vente en cas de cession, ...) les dispositions des présentes relatives aux modalités d'exploitation et aux indemnités en cas de non-respect d'une des clauses de la présente convention.

Cette convention s'applique au PROMOTEUR, ainsi qu'aux futurs ACQUEREURS

ARTICLE 12 – Prorogation, révision ou modification de la présente convention.

Prorogation et révision de la convention

La prorogation de la présente convention et/ou sa révision ne pourront intervenir que d'un commun nouvel accord des parties et conformément aux dispositions des articles L 342-1 et 342-5 du Code du tourisme.

Toute modification et/ou révision de la présente Convention devront se faire sous la forme d'avenant.

Tous travaux ou projet sur la parcelle ZC 191 (après division), ainsi que ZC 193, 194, 195, 196, 197, 198 et 199, dans l'éventualité où le projet de surélévation, d'extension et addition, voté en Assemblée Générale de la résidence (copropriété) du « centre commercial », en date du 14 avril 2022, serait modifié par le PROMOTEUR, seront soumis à un avenant de la présente convention. Cet avenant n'est pas accordé d'office, il doit faire l'objet d'un accord entre la commune et l'opérateur. Tout projet du PROMOTEUR sur les parcelles ZC192, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, et 216 devra faire l'objet d'un avenant à la présente convention.

ARTICLE 13 - CONCILIATION PREALABLE EN CAS DE LITIGE ET EXPERTISE

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 sont du ressort du Tribunal Administratif de Grenoble.

ARTICLE 14 – RETROCESSION D'UNE SURFACE AFFECTEE A LA CIRCULATION PUBLIQUE

L'ACQUEREUR s'engage à rétrocéder une surface équivalente à la voirie publique affectée à la circulation (lot 3 du Plan en Volume établi par géomètre en date du 14 avril 2022), avant désaffectation par délibération du Conseil Municipal n°2021/10/119, prise en date du 04 octobre 2021. Cette rétrocession sera effectuée à l'EURO SYMBOLIQUE au profit de la COMMUNE, dans un délai de 30 jours (TRENTE JOURS) avant l'ouverture au public des bâtiments construits sur la parcelle ZC411.

En cas de dépassement de la date d'achèvement des travaux, tels que prévus par ladite convention sur la parcelle ZC411, ou en cas d'arrêt du chantier, la COMMUNE se réserve le droit d'imposer une rétrocession dès lors que le chantier est arrêté depuis plus de 2 ans (DEUX ANS) à compter de la signature de ladite Convention.

ARTICLE 15 – RENONCEMENT A TOUT RECOURS A L'ENCONTRE D'UN PROJET COMMUNAL

Le PROMOTEUR renonce, toutes juridictions confondues, à tout recours à l'encontre de la COMMUNE ou d'un opérateur choisi par celle-ci, dans le cas d'un projet de construction prévu sur la parcelle ZC191 (après division), 192, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, et 216.

ARTICLE 16 - RESILIATION, DECHEANCE, DEVOLUTION DES BIENS EN FIN DE CONVENTION ET INDEMNISATION DU LE PROMOTEUR

Il est ici rappelé que la présente convention a pour objet la réalisation du programme immobilier précédemment décrit, qui consiste en une opération exclusivement privée à réaliser sous l'entière responsabilité du PROMOTEUR. La COMMUNE aura la faculté de résilier unilatéralement la présente convention pendant son cours pour motif d'intérêt général, celui-ci devant exister et être de nature à rendre impossible ou difficile la poursuite de l'exécution de la convention.

En principe, le cocontractant aura droit à l'indemnisation de tous les préjudices subis par lui du fait de cette résiliation anticipée pour motif d'intérêt général par la COMMUNE. Cette indemnisation sera fixée par voie d'expertise contradictoire. L'expert de la COMMUNE sera l'administration des Domaines, sous réserve de l'accord du service concerné et, à défaut, la COMMUNE pourra désigner tel expert qu'elle choisira ; celui du cocontractant sera désigné par lui, et s'il ne pourvoit pas à sa désignation, pourra être désigné d'office par le Président du Tribunal sur la requête de la COMMUNE.

Par exception, le cocontractant ne pourra prétendre à aucune indemnité du fait de cette résiliation anticipée pour motif d'intérêt général en cas de non-respect des obligations lui incombant en vertu de la présente convention un mois après mise en demeure par la COMMUNE restée sans effet.

Si la résiliation est prononcée suite aux manquements du PROMOTEUR et que ceux-ci ont entraînés l'enrichissement du PROMOTEUR ou ont été effectué dans l'objectif de pas réalisé des clauses du contrat pour réaliser des économies, un expert devra évaluer le montant des économies ou de l'enrichissement et prononcer une pénalité équivalente à l'encontre du PROMOTEUR au profit de la COMMUNE.

Fait à _____

Le ___ / ___ / ___

En 2 exemplaires originaux

Pour la COMMUNE DE PEISEY NANCROIX

Le Maire,

Guillaume VILLIBORD



Pour le PROMOTEUR,

Le Président de la SAS IDYLIM AMO
DEVELOPPEMENT

Matthieu DURIEZ