



## CONVENTION D'AMENAGEMENT TOURISTIQUE

### ARTICLES L. 342.1 ET SUIV. DU CODE DU TOURISME

## CONSTRUCTION ET EXPLOITATION D'UNE STRUCTURE D'HEBERGEMENT A VOCATION TOURISTIQUE

PLAN PEISEY - PEISEY NANCROIX

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** »

Et

La Société dénommée **EDIFIM MONTAGNE**, Société par Actions Simplifiée (SAS), au capital de 500 000,00€, dont le siège social est à AIX-LES-BAINS (73100), identifiée sous le numéro SIRET 85293454600015, et immatriculée au RCS de CHAMBERY (73000), elle-même représentée par M. Nicolas MARIN, agissant en qualité de .....

Ci-après dénommée « l'**OPERATEUR** »

Et

La Société dénommée **SAS LA VANOISE**, Société par Actions Simplifiée (SAS), au capital de 1 000,00€, dont le siège social est à BOURG-EN-BRESSE (01000), identifiée sous le numéro SIRET 85353134100016, et immatriculée au RCS de BOURG-EN-BRESSE (01000), elle-même représentée par M. Patrick LE BRUN, agissant en qualité de .....

Ci-après dénommée « le **GESTIONNAIRE** »

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

### TITRE 1 - CONDITIONS GENERALES

#### ARTICLE 1 - OBJET ET PERMIS DE CONSTRUIRE

Le présent acte a pour objet la **Convention d'Aménagement Touristique**, en application **des articles L342-1 à L342-5 du Code de tourisme**, du programme immobilier d'un ensemble de logements touristiques au cœur du site de PLAN PEISEY à PEISEY-NANCROIX. Cette convention vient fixer les conditions de réalisation et d'exploitation, par l'**OPERATEUR** et le **GESTIONNAIRE**, ou tout substitué, du projet précisé ci-dessous.

La SAS EDIFIM MONTAGNE, a déposé un permis de construire pour la construction d'un ensemble de logements. L'**OPERATEUR** s'engage à réaliser cette opération immobilière sur la parcelle numérotée section ZC numéro 67



complétée par la parcelle ZC numéro « X » (Chemin rural déclassé). Une fois ce permis de construire obtenu, un avenant à la présente convention sera rédigé afin de fixer contractuellement la description du projet au sein de l'article 5 de celle-ci.

La définition d'un ERP catégorie 5 est celle donnée au sein des articles R143-2 à R143-17 et L161-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, ainsi qu'au sein de l'arrêté du 25 juin 1980 sur les règles de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les ERP (Livre I, II et III). Cependant, **ce classement ERP ne nécessitera pas de « déclaration ERP », au sein de l'instruction du permis de construire, comme cela a été confirmé par les services du SDIS, pour ce qui relève des meublés de tourisme.**

L'intérêt de cette qualification en ERP est de permettre la création d'une ou plusieurs résidences de tourisme qui couvre au moins 50% de la surface totale de plancher du projet, les 50% restants étant des meublés de tourisme.

Les parties s'entendent sur la définition de « résidence de tourisme », comme étant celle définie à l'article D321-1 du Code du Tourisme. Ainsi :

« La résidence de tourisme est un établissement commercial d'hébergement classé, faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière. Elle est constituée d'un ou plusieurs bâtiments d'habitation individuels ou collectifs regroupant, en un ensemble homogène, des locaux d'habitation meublés et des locaux à usage collectif. Les locaux d'habitation meublés sont proposés à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile, pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois. Elle est dotée d'un minimum d'équipements et de services communs. Elle est gérée dans tous les cas par une seule personne physique ou morale. »

Le Permis de construire sera soumis à l'avis du SCoT de la Tarentaise Vanoise, conformément à son DOCUMENT D'ORIENTATION et D'OBJECTIFS (DOO), dès lors qu'une autorisation d'urbanisme prévoit la réalisation un projet dépassant le seuil des **5000 m<sup>2</sup> de surface de plancher**.

## **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 (DIX-HUIT ANNÉES)**, dont l'obtention par l'OPERATEUR de la Déclaration Attestant l'Achèvement des Travaux (DAACT) liées au permis objet de la présente convention, sera le point de départ.

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. La copropriété ou l'OPERATEUR devront fournir tous les documents demandés par la COMMUNE ou jugés nécessaires pour démontrer le bon respect des clauses de la présente convention.

Toute prorogation de cette durée devra faire l'objet d'un avenant après accord entre les deux parties.

## **ARTICLE 3 - CESSION DU CONTRAT**

La COMMUNE de Peisey Nancroix réaffirme qu'elle s'engage intuitu personae avec l'OPERATEUR, d'une part, et le GESTIONNAIRE, d'autre part.

L'OPERATEUR, tout comme le GESTIONNAIRE, s'obligent, 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 n'est toléré aucun changement de destination et aucune modification du statut juridique d'exploitation de l'opération objet de la présente convention.

Sans accord expresse et écrit de la Commune, il est interdit à l'OPERATEUR ou à tout GESTIONNAIRE d'effectuer toute cession totale ou partielle et tout apport en société ayant pour conséquence d'inclure un nouveau cocontractant à présente convention. Le futur ACQUEREUR s'engage expressément à reprendre l'ensemble des obligations prévues dans la présente convention. La COMMUNE s'engage alors intuitu personae avec le preneur. La COMMUNE se réserve le droit de refuser tout nouveau cocontractant sans nécessité de motiver son refus. Toutefois, dans le cadre de l'opération visée, l'OPERATEUR sera amené à monter un véhicule juridique spécifique (Société commerciale ou non commerciale) de promotion immobilière. Il est d'ores et déjà convenu que la COMMUNE acceptera ce nouveau cocontractant en lieu et place de l'OPERATEUR, dès lors que ladite société est en lien direct avec la société EDIFIM MONTAGNE. Les parties s'entendent sur la définition d'un « lien direct », par une société dépendant financièrement de la société EDIFIM MONTAGNE

Si la cession est autorisée par la COMMUNE, la poursuite de la convention avec le nouvel OPERATEUR ou GESTIONNAIRE se fait sous la forme d'un avenant qui substitue le preneur avec le nouvel exploitant. Par défaut, la continuation de la convention avec le nouvel exploitant n'entraîne pas d'allongement de la durée du contrat, sauf mention contraire dans l'avenant.

En cas de création de locaux commerciaux, afin de faciliter la mise en œuvre de la présente convention et l'identification des différentes parties, l'OPERATEUR doit faire reconnaître par leurs propriétaires expressément qu'ils ne peuvent pas se prévaloir de la création d'un fonds de commerce.

La convention et ses sanctions seront érigées en servitude au profit du domaine public communal. En cas de cession ou pour tous nouveaux cocontractants, l'ensemble des clauses de la présente convention continues de s'appliquer à l'ensemble des cocontractants, de manière solidaire.

#### ARTICLE 4 - REGLEMENTATION ET CONTROLES DE CONFORMITE

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

L'OPERATEUR et chaque GESTIONNAIRE s'engagent à recevoir, solidairement ou individuellement, sur rendez-vous pris au moins 10 jours avant l'ouverture au public dans les locaux objets de la présente convention, les membres de la commission d'urbanisme de la COMMUNE ou ses représentants jusqu'à l'obtention de l'attestation administrative de conformité des travaux en vue de contrôler la conformité du programme et de son exploitation par rapport aux obligations de la présente convention.

## TITRE 2 - DESCRIPTION DU PROJET

### ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DU PROJET DE RESIDENCE DE TOURISME DE L'OPERATEUR ET DE LA COMMUNE

#### 5.1. Caractéristiques du Projet

L'OPERATEUR s'est engagé à réaliser une opération visant à la construction d'un programme immobilier de .... m<sup>2</sup> de surface de plancher totale, ainsi qu'une surface de stationnement de .... m<sup>2</sup>, sur les parcelles indiquées au sein de l'article 1 des présentes et correspondant au plan de masse ci-joint à l'annexe 1.

Il est prévu l'ouverture d'une agence immobilière de **89 m<sup>2</sup>** sur deux niveaux, au sein du projet de construction, dès la livraison. Cette agence aura pour objet la gestion locative du parc résidentiel de la résidence, la transaction immobilière et proposera l'activité de syndic.

Une partie au sein des communs, est affectée à un espace « coworking » à destination des propriétaires des ou de la copropriété. Cette partie des communs représente une surface totale de ...m<sup>2</sup>, géré par ..... **sous** la forme de ..... **et** ouvert à tout public.

En cas de création de places en extérieures, celles-ci doivent obligatoirement être électrifiées et ouverte au public. La gestion de ce service pourra être gérée par l'OPERATEUR, le GESTIONNAIRE ou tous autres prestataires.

Dans le détail, le projet comporte: (à compléter avec descriptif par étage et par bâtiment).

Au R-0 :

Au R+1.

Au R+2.

Au R+3.

Au R+4.

Au R+5.

Au R+6.

Au R+7.

Au R+8.

Au R+9.

Services internes à la résidence (à compléter) :

La livraison de l'opération immobilière doit avoir lieu à la fin du X + 20xx

## TITRE 3 - CONDITIONS D'EXPLOITATION

### ARTICLE 6 – PHASAGE DU PROJET.

Le calendrier de l'opération est donc :

- Le démarrage des travaux prévisionnel est prévu pour fin **mai 2023**.



- Ouverture de la résidence au plus tard en **décembre 2026**, ouverture prévisionnelle en **décembre 2025**

Ce délai de livraison 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 n'est pas respectée, elle entraîne le versement de l'indemnité prévue à l'article 10.2 des présentes.

## **ARTICLE 7 - EXPLOITATION DE L'OPERATION / OBLIGATION DE L'OPERATEUR**

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 affectés à la construction d'un ensemble immobilier collectif géré sous le statut de la résidence de tourisme, ainsi qu'à la construction de logements gérés sous le statut de « meublés de tourisme »**, afin de garantir ainsi un taux de banalisation optimum. Par conséquent, l'OPERATEUR s'engage à justifier du statut de son opération auprès de la COMMUNE, lors de la mise en exploitation de la résidence et des meublés de tourisme, ainsi qu'à rendre le GESTIONNAIRE co-contractant de la présente convention.

Afin de répondre au souhait de la COMMUNE en termes de mise en location des logements ainsi construits, l'OPERATEUR s'engage à ce que l'exploitation de la structure soit faite dans les conditions indiquées au sein de l'article 7.1 et 7.2 des présentes.

La copropriété créée par l'OPERATEUR prendra en charge le déneigement de l'entrée et de sortie, ainsi que tout éventuel rejet de neige causés par les engins de déneigements sur les accès au bâtiment. Cette copropriété devra être créée avant l'ouverture au public du projet objet de la présente convention.

## **ARTICLE 8 - MAINTIEN DE L'AFFECTATION DES LITS EN HEBERGEMENT TOURISTIQUE**

### **8.1. Obligation de mise en location**

Les futurs acquéreurs et le/les GESTIONNAIRES s'obligent **à occuper**, mettre ou à faire mettre en location dans des conditions normales du marché pour un logement identique au **minimum 18 semaines par an** (13 semaines en hiver et 5 semaines en été) les logements composant le programme immobilier pendant au moins la durée de la convention. Dans l'hypothèse où cette obligation n'est pas respectée, elle entraîne le versement de l'indemnité prévue à l'article 9.2 des présentes.

Cet engagement de mise en location porte sur les périodes d'ouverture officielle de la station, correspondant pour la saison hivernale, à titre indicatif, une semaine avant le début des vacances de Noël, jusqu'à la fin des vacances de Pâques et d'autre part pour la saison estivale allant de mi-juin, jusqu'à mi-septembre.

Afin d'inciter au remplissage hors saison de la résidence, les bilans d'occupation de la résidence peuvent appliquer un ratio sur les semaines sur les périodes hors saison touristique afin que la valeur de celle-ci soit de 1,25 semaine afin d'atteindre l'objectif de 18 semaines d'occupations annuelles. Il est considéré qu'une semaine correspond à 7 jours de location, pouvant être constitué d'un séjour unique de 7 jours ou de plusieurs séjours plus court totalisant 7 jours d'occupation (formule 5 jours, weekend...)

### **8.2. Formules juridiques de mise en location**

Le GESTIONNAIRE de la partie résidence de tourisme proposé à la date de signature de la présente convention est la société « SAS LA VANOISE ».

La résidence de tourisme devra être exploitée par un unique gestionnaire. Les meublés de tourisme pourront être exploités par plusieurs gestionnaires toutefois, un seuil de gestion d'au moins 15% de la surface totale du projet objet de la présente convention est nécessaire pour pouvoir prétendre devenir un nouveau gestionnaire. Le GESTIONNAIRE ne pourra s'opposer à l'entrée de nouveaux gestionnaires sur la résidence, cependant ceux-ci devront signer la présente convention touristique et respecter les mêmes obligations que le GESTIONNAIRE.

Etant précisé que pour les meublés de tourisme, les propriétaires pourront exploiter leur logement par la conclusion d'un bail commercial ou d'un mandat de gestion avec le GESTIONNAIRE de la résidence de tourisme qui se chargera de l'exploitation en les louant en meublé touristique auprès de la clientèle.

L'OPERATEUR et le GESTIONNAIRE s'engagent à transférer cette obligation à chaque copropriétaire au moins pour toute la durée de la présente convention. Ainsi, chaque propriétaire se verra informer des obligations liées à la présente convention avant de réaliser l'acquisition de son bien. Ces obligations seront reprises dans les actes des futurs acquéreurs et s'érigeront en tant qu'obligation contractuelle, inscrite au fichier immobilier.

En sus, l'OPERATEUR et le GESTIONNAIRE s'obligent à transmettre la charge des obligations ci-dessus stipulées, relatives à l'ouverture et à l'exploitation, à tout gestionnaire ou exploitant quel que soit le titre juridique fondant cette exploitation (bail commercial, mandat de gestion, location gérance, etc).

Dans l'hypothèse où les obligations de mise en location ne sont pas respectées, dans les conditions ci-dessus définies, tout propriétaire ou contrevenant est alors redevable envers la COMMUNE d'une indemnité définie à l'article 8.2 des présentes.

### **8.3 Obligation de conformité au permis de construire**

Dans le cas où, après obtention du permis de construire, l'OPERATEUR construit une surface de plancher, supérieure à celle autorisée, il est redevable d'une pénalité calculée sur la base de 1000€ par m<sup>2</sup> (MILLE EUROS) de surface de plancher par an pour la durée restante de la convention réalisé en dépassement du programme susvisé, taxe et frais en sus. Cette augmentation de la surface de plancher doit faire toutefois l'objet d'un dépôt de permis modificatif qui ne dispense pas le paiement de la pénalité. Cette règle ne s'applique pas, par exception, en cas d'extension de la surface construite prévue par le dépôt d'un permis modificatif préalable.

Par dérogation, une marge technique sera tolérée avec une possibilité de création de 2,5% de la surface de plancher prévue au sein du permis de construire pour des raisons techniques, et nécessitera la pose d'un permis modificatif permettant la régularisation des modifications. Il est à noter que la pénalité ne sera pas opposable par la COMMUNE, dès lors que la marge des 2,5% n'est pas dépassée. 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 : 124 ,9 - Avril 2022, JO du 16.6.22*).

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

## **TITRE 4 - CLAUSES FINANCIERES**

### **ARTICLE 9 - INDEMNITES EN CAS DE NON-RESPECT D'UNE DES CLAUSE DE LA PRESENTE CONVENTION**

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

#### **9.1. Indemnités en cas de non-respect des dates de livraison du programme**

Concernant la livraison de lits il ne pourra être toléré aucun retard dans l'échéancier de livraison de lits prévu à l'article 6. Par conséquent, en cas de non-respect de cet échéancier, la COMMUNE se réserve le droit d'exiger de l'OPERATEUR une indemnité de 500 € par jour de retard, par écrit signifié à l'OPERATEUR, et ce, jusqu'à la date d'ouverture de la copropriété.

La COMMUNE émettra les titres correspondants. Il appartient à l'OPERATEUR de justifier son absence de responsabilité dans la non-tenue de ses engagements.

Les indemnités en cas de retard s'appliquent en cas de retard dans l'ouverture au public de la résidence.

Cette indemnité n'est 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. Sont considérées notamment comme causes légitimes de suspension du délai de livraison :

- La fermeture de la route d'accès à 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 des travaux
- 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,
- Le retard anormal d'entreprises dans l'exécution de leurs travaux
- 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'OPERATEUR) ;
- 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'a pas été révélée dans le rapport de pollution ou ceux le ou les rapports résultant de nouvelles recherches de pollution que l'OPERATEUR doit 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.



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 est différée d'un temps égal au double de celui pendant lequel l'évènement considéré a 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 6 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 l'OPERATEUR dans les conditions précitées, l'OPERATEUR s'oblige à respecter ses engagements consistant en la construction et l'exploitation d'une structure d'hébergement à vocation touristique sous le statut de la copropriété résidentielle de tourisme et meublés de tourisme. 9.2 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, l'OPERATEUR et/ou le GESTIONNAIRE et/ou tout tiers substitué y compris les futurs acquéreurs de l'ensemble immobilier s'exposent solidairement à une pénalité de 250€ par jour de retard non justifié par une des clauses de l'Article 8.1 pour un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension de délai.

Ce montant est fixé, ainsi que tous ceux de la présente convention sauf mention contraire, à la 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 : 124 ,9 - Avril 2022, JO du 16.6.22*).

Dans le cas où, après obtention du permis de construire et signature de l'acte de vente, l'acquéreur construit une surface de plancher, supérieure à celle autorisée, il est redevable d'une pénalité calculée sur la base de 1000 € par m<sup>2</sup> (MILLE EUROS) de surface de plancher par an pour la durée restante de la convention réalisés en dépassement du programme susvisé, taxe et frais en sus. Cette règle ne s'applique pas, par exception, en cas d'extension de la surface construite prévue par le dépôt d'un permis modificatif préalable.

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

**9.3 Indemnités en l'absence de mise en gestion locative des appartements**

Dans l'hypothèse où les obligations de mise en gestion locative précisées à l'article 7 des présentes ne sont pas respectées par le GESTIONNAIRE, les propriétaires, leurs ayant cause ou ayant droit, ceux-ci devront solidairement s'acquitter auprès de la COMMUNE d'une indemnité forfaitaire annuelle de 450€ (QUATRE-CENT-CINQUANTE EUROS) par m<sup>2</sup> SdP touristique pour lequel l'engagement n'est pas respecté, et ce de la date de non-respect de l'engagement jusqu'au respect de celui-ci par le(s) propriétaire(s) ou jusqu'à la date d'échéance de la présente convention.

Ce montant est fixé, valeur à ce jour. Il peut subir, 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 : 124 ,9 - Avril 2022, JO du 16.6.22*).

Par exception, l'indemnité n'est pas due pendant les périodes d'interruption du service de remontées mécaniques de la station pendant la période touristique hivernale considérée. Cette exception ne s'applique pas le reste de l'année.

Pour permettre l'application des obligations de mise en location des appartements, le gestionnaire unique ou le(s) propriétaire(s) doit(vent) transmettre annuellement à la Commune un état des locations de chaque appartement. Ce document devra être transmis au 2 novembre de chaque année. Si cette date tombe sur un jour non ouvré, le document devra être transmis le jour ouvré le plus proche. Cette clause est applicable aux acquéreurs successifs. En cas de retard excessif dans la transmission de l'état de location, passé un délai de deux semaines suivant l'absence d'envoi dudit document, la COMMUNE se réserve le droit de réclamer une indemnité forfaitaire de 100€ (CENT EUROS) par jour de retard.

**TITRE 5 - CLAUSES DIVERSES**

**ARTICLE 10 - LES OBLIGATIONS DE CHACUNE DES PARTIES**

L'OPERATEUR s'engage à reproduire dans tout document contractuel, (contrats passés avec le gestionnaire, exploitant ou Tour OPERATEUR, 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 à l'OPERATEUR, au GESTIONNAIRE, ainsi qu'aux futurs ACQUEREURS

Prorogation et révision de la convention :

La prorogation de la présente convention et/ou sa révision ne peuvent 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 ou révision de la présente Convention doit se faire sous la forme d'avenant à la présente convention.

Tous travaux ou projet sur la parcelle ZC 67 par l'OPERATEUR, est 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.

**ARTICLE 11 - 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 12 - RESILIATION, DECHEANCE, DEVOLUTION DES BIENS EN FIN DE CONVENTION ET INDEMNISATION DE L'OPERATEUR**

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 de l'OPERATEUR et du GESTIONNAIRE. 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 est fixée par voie d'expertise contradictoire. L'expert de la COMMUNE est 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 est 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.

**ARTICLE 13 – RENONCEMENT A TOUT RECOURS A L'ENCONTRE D'UN PROJET COMMUNALE**

L'OPERATEUR, les GESTIONNAIRE et tous les ACQUEREURS renoncent à tout recours à l'encontre de la COMMUNE, dans le cas d'un projet de construction prévu en amont ou en aval de la présente convention touristique ou pendant toute sa durée sur les parcelles ZI 18, 19, 20, 21, et 63 ; ZC 65, 66, 68, 69, 102, 231, 251, 282, 295, 298, 324, 325, 329, 338, 339, 364, 365, 366, 368, 370, 418, 419. Ce renoncement est également applicable à tout candidat, opérateur ou aménageur ayant répondu à un Appel à Manifestation d'Intérêt ou un appel à projet lancé par la COMMUNE.

---

Fait à

Le 14 septembre 2022

En 3 exemplaires originaux

|                                    |                  |                      |
|------------------------------------|------------------|----------------------|
| Pour la COMMUNE DE PEISEY NANCROIX | Pour l'OPERATEUR | Pour le GESTIONNAIRE |
|------------------------------------|------------------|----------------------|

|                                  |   |  |
|----------------------------------|---|--|
| Le Maire,<br>Guillaume VILLIBORD | Le représentant d'EDIFIM MONTAGNE,<br>Nicolas MARIN | Le représentant de la SAS LA VANOISE,<br>Patrick LE BRUN |
|----------------------------------|---|--|

VERSION PROJET