



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 « **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 une **convention de réalisation de travaux** dans le cadre d'un programme immobilier de logements touristiques au cœur du site de PLAN PEISEY à PEISEY-NANCROIX. Cette convention vient fixer les conditions de réalisation de travaux liés à ce programme par l'OPERATEUR 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 touristiques. L'OPERATEUR s'engage à réaliser cette opération immobilière en partie 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.

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 m² de surface de plancher**.

ARTICLE 2 - DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention débutera à sa signature et prendra fin lors de l'obtention de la Déclaration Attestant l'Achèvement des Travaux (DAACT) du programme immobilier, ainsi que la réalisation et la réception de l'ensemble des travaux prévue au sein de celle-ci, une fois leur garantie éteinte

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 - CESSIION DU CONTRAT

La COMMUNE de Peisey Nancroix réaffirme qu'elle s'engage intuitu personae avec l'OPERATEUR.

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 la 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 ERIGEES EN SERVITUDE AU PROFIT DU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL. EN CAS DE CESSIION OU POUR TOUS NOUVEAUX COCONTRACTANTS, L'ENSEMBLE DES CLAUSES DE LA PRESENTE CONVENTION CONTINUES DE S'APPLIQUER A L'ENSEMBLE DES COCONTRACTANTS, DE MANIERE SOLIDAIRE. ARTICLE 3 – FACULTE DE SUSTITUTION

La réalisation des présentes pourra avoir lieu au profit de la société EDIFIM MONTAGNE ou au profit de toute autre personne physique ou morale qu'il substituera TOTALEMENT ou PARTIELLEMENT dans ses droits dans la présente convention, mais, dans ce cas, l'OPERATEUR originaire restera tenu solidairement avec le bénéficiaire substitué à l'exécution de la présente convention.

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 qu'il s'agit d'une société en lien direct avec la société EDIFIM MONTAGNE.

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 et travaux objets de la présente convention, les membres de la commission d'urbanisme ou travaux ou des agents de la COMMUNE ou ses représentants pour vérification en amont de l'obtention de l'attestation administrative de conformité des travaux en vue de contrôler la conformité du programme ou les PV de réception des travaux par rapport aux obligations de la présente convention.

TITRE 2 - DESCRIPTION DU PROJET

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DU PROJET

5.1.1. Caractéristiques du Projet

L'OPERATEUR s'est engagé à réaliser une opération visant à la construction d'un programme immobilier de m² de surface de plancher totale, ainsi qu'une surface de stationnement de m², 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 m²** 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 ...m², 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) :

5.1.2. Etat des lieux - constat

Préalablement à la réalisation des travaux présentés dans la suite de ce document, il sera établi de manière contradictoire entre les parties signataires des présentes et tout tiers intéressés un état des lieux par acte extrajudiciaire afin de prémunir chacune des parties de tout litige éventuel. Cet état des lieux devra comprendre, de manière non exhaustive, les abords des terrains objet de la présente convention, les voiries et chemins ruraux, les zones de stockage sur le domaine public ou sur les parcelles privées autour du projet de matériaux, les voiries servant d'accès aux éventuelles zones de stockage des déblais, les zones de stockage des déblais.

5.1.3. Règlementation d'urbanisme

Le projet devra se conformer aux règles du Plan Local d'Urbanisme en vigueur au moment du dépôt du permis de construire, ainsi que arrêté préfectoral règlementant les travaux, les bruits de voisinage en vigueur au moment des travaux. Un arrêté communal pourra compléter ces règles sur l'ensemble ou certaines portions de la Commune.

5.2. Caractéristiques permettant la bonne réalisation du Projet.

Préambule :

- La portion de chemin rural déclassée par enquête publique, sera ci-après nommée « Chemin rural déclassé ».
- L'ensemble des points évoqués dans cette convention, sauf mention contraire, portent uniquement sur les terrains concernés par le projet de construction et sur l'emprise foncière des secteurs concernés par les travaux ci-après détaillés..

Afin de permettre la bonne réalisation du projet et participer aux aménagements communs nécessaires à celui-ci, il est nécessaire de demander à l'OPERATEUR de réaliser un certain nombre de travaux et d'investissements à ses frais sur la parcelle objet de la présente convention et sur ses alentours :

- La fourniture et la pose d'un ensemble de CSE (Conteneur Semi-Enterré) identiques à ceux déjà présents sur la station à proximité directe du bâtiment. Cet ensemble de CSE doit être composés chacun d'au moins 2 conteneurs à ordures ménagères, 1 conteneur recyclable et un conteneur à verre. L'installation est à effectuer avec l'accord de la COMMUNE ainsi que de la COVA sur le territoire de la Commune, en respectant le cahier des charges de cette dernière. Les nouvelles grappes de CSE doivent être empierrées avec des fosses en béton. Un second ensemble de CSE identique devra être installé aux frais de l'OPERATEUR si la Commune en fait la demande durant les cinq premières années de la convention touristique sur le territoire de la COMMUNE.
- En cas d'implantation d'un transformateur ENEDIS, en concertation avec ENEDIS et avec l'accord de la COMMUNE, celui-ci sera implanté, raccordé et entretenu au frais de l'OPERATEUR, ainsi que la remise en état des alentours suites aux travaux liés à ce transformateur. Celui-ci devra être considéré comme un transformateur public ENEDIS, pour alimenter le projet objet de la présente convention 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 inclue la mise en place si besoin d'un transformateur temporaire au frais de l'OPERATEUR durant la phase de travaux. D'autre part, l'OPERATEUR 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 et hivernale sont interdites. Les éventuels dévoiements de réseaux électrique, quel que soit la tension, sont aux frais de l'OPERATEUR qu'ils soient prévus ou non dans le projet, récolé en amont ou non.
- Les éventuels dévoiements de réseaux aux frais de l'OPERATEUR qu'ils soient prévus ou non dans le projet, recollés en amont ou non, notamment les réseaux d'eaux usées, d'eau pluviale et d'eau potable, ainsi que les éventuels réseaux privés sec ou humides trouvés sur le terrain. S'il n'existe pas de chambre de vanne adaptée pour le raccordement du projet, l'OPERATEUR devra, à ses frais, en créer une nouvelle, avec l'accord de la commune pour en définir son emplacement et ses caractéristiques techniques. Il pourra être demandé à l'OPERATEUR de créer à ses frais une chambre supérieure à celle dont il a besoin pour répondre aux demandes de la COMMUNE. Ce raccordement doit être effectué avant le début de la phase de travaux par un branchement définitif avec pose de compteur au nom de l'OPERATEUR servant pour l'alimentation en eau du chantier. 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 un délai raisonnable. Dans l'éventualité où un dommage involontaire surviendrait durant les travaux, engendrant la coupure des réseaux, l'OPERATEUR se doit d'avertir la Commune, ainsi que les tiers impactés dans les meilleurs délais et mettre en place une solution de substitution.
- Les dévoiements de réseaux télécom et fibre sont à la charge de l'OPERATEUR,. 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 et 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 dévoyés aux frais de l'OPERATEUR. Le démontage des candélabres d'éclairage public nécessaires pour la réalisation du projet seront à la charge de l'OPERATEUR. 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 de l'OPERATEUR pour le jeudi précédent chaque ouverture de la saison touristique hivernale ou estivale. Il peut être envisagé de remplacer aux frais de l'opérateur 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. Dans tous les cas l'OPERATEUR devra soumettre ses choix à la COMMUNE.

Spécifiquement, et de manière exhaustive :

- Un réseau haute-tension enterré se trouve sur le chemin rural en amont du projet. Il est à la charge de l'OPERATEUR, si besoin, de le dévier, en accord avec les services de distribution compétent, dans le cadre des travaux, de la préparation de chantier, du talutage ou de la mise en place de tréfonds sur cette zone. La COMMUNE ne réalisera aucuns travaux de dévoiement en amont ou aval de cette ligne pour les besoins de l'OPERATEUR. En cas de coupure accidentelle ou non de cette ligne haute tension, il sera à la charge unique de l'OPERATEUR de rétablir l'alimentation haute tension de façon temporaire ou définitive.
- Le dévoiement de la conduite d'eau usée du hameau du Vieux Plan qui passe par la parcelle ZC 67, est à la charge de l'OPERATEUR, sur l'ensemble du linéaire nécessaire pour assurer le bon écoulement des effluents, en amont et en aval du projet. Le tracé de ce dévoiement doit être soumis à l'accord de la COMMUNE.
- Si, lors des fouilles la conduite publique, sur laquelle est branché le collecteur d'eau usée de l'immeuble des Gentianes (parcelle ZC 365) du Plein Sud (parcelle ZC 368), se trouve être dans l'emprise de la fouille, celle-ci sera renouvelée à la charge de l'OPERATEUR sur la parcelle ZC 67, usqu' à son raccordement à la conduite en aval du projet.
- Pour répondre aux besoins du projet objet de la présente convention, la conduite d'eau usée en aval destinée à accueillir ses effluents devra être renouvelée au frais de l'OPERATEUR en conduite en Polyéthylène diamètre 200mm au moins jusqu'au regard en aval de la parcelle ZC 231 (Copropriété Le Thuria).
- Il est à la charge de l'OPERATEUR de renouveler sur le même linéaire le réseau d'eau pluvial existant par une nouvelle conduite d'un diamètre d'au moins 300mm.
- Si au cours des travaux, l'OPERATEUR trouve des réseaux d'eaux potables, notamment la conduite aval ou celle en amont, il devra réaliser à ses frais le dévoiement de celles-ci dans un diamètre similaire ou supérieur. Il devra également, si besoin, réaliser le dévoiement du réseau d'adduction en eau potable de l'immeuble de Plein Sud (parcelle ZC 368) si celui-ci se trouve dans l'emprise du projet.
- Le Chemin rural en amont du projet doit être accessible aux véhicules durant toute la durée des travaux, et son profil ne doit pas être modifié sans accord préalable de la COMMUNE. Il ne sera pas toléré d'altération de la qualité de roulement du chemin par le passage répété d'engins de chantiers durant la phase des travaux. Il sera demandé à l'OPERATEUR de veiller à éviter la formation d'ornières sur ce chemin. Aucun stockage ne sera permis sur celui-ci, ni de stationnement d'engins de chantiers ou de véhicules.
- La réfection des enrobées, de la signalisation et du marquage au sol, après chantier, si ces derniers ont été dégradés durant la période des travaux par les travaux, engins de chantiers ou livraisons sont à la charge de l'OPERATEUR, notamment la voirie aval à partir de la parcelle ZC 231 qui devra être reprise sur toute sa largeur ainsi que les stationnements et les caniveaux. De la même manière, si l'entrée du parking des Zeschieres et sa signalisation devront être repris à la charge de l'OPERATEUR si celui-ci y réalise des stockages durant la période de chantier. Il est également demandé à l'OPERATEUR de réaliser la nouvelle signalisation pour marquer les entrées et sorties de parking du projet objet de la présente convention.
- L'élargissement de la route en aval du projet sur la section entre le parking des ZESCHIERES et la parcelle ZC 67 (celle actuelle étant insuffisante pour accueillir les flux liés au projet, avec une largeur de moins de 4 m par endroit) est à la charge de l'OPERATEUR. A ce titre il est demandé à l'OPERATEUR de prévoir, à ses frais, un élargissement de la route sur la parcelle ZC 338. Cet élargissement doit être réalisé sur une parcelle soumise aux prescriptions du Plan d' Indexation en Z (PIZ) de la COMMUNE de janvier 2007 en zone « Zng », soit une zone non constructible dû à un fort risque de glissement de terrain. L'élargissement doit être réalisé dans les règles de l'art avec un ouvrage de soutènement de type enrochement avec un drainage efficace des écoulements vers le réseau d'eau pluvial, une semelle dimensionnée pour répondre à la pression des remblais et des rochers liés entre eux par un bétonnage des interstices. Les remblais devront être de qualité suffisante et être compactés dans les règles de l'art. Les dépôts de remblais et leurs mises en place, l'enrobé, la signalisation, la sécurisation par une glissière de sécurité en bois sur toute la longueur et le végétalisation sont à la charge de l'OPERATEUR selon les préconisations de la COMMUNE. La maîtrise d'ouvrage et la garantie décennale seront à la charge de l'OPERATEUR. Cet ouvrage est conditionné à la réalisation du projet
- La route en amont du projet à partir de l'entrée du chemin rural devra également être reprise sur toute sa largeur places de stationnements comprises en cas de passage sur celle-ci de véhicule lié au chantier. Un constat d'huissier doit être réalisé en début de travaux et l'état des enrobés est basé dessus pour définir le besoin ou non de les reprendre, au frais de l'OPERATEUR.

- La remise en état des abords du chantier est à la charge de l'OPERATEUR. Celui-ci doit s'assurer de la propreté du site et du ré-engazonnement et de la plantation d'arbres sur la parcelle du projet suivant les demandes de la COMMUNE, ainsi que sur les zones ayant fait l'objet de stockages liés au chantier.
- Les places de stationnement restent rattachées au logement et sont indissociables de ces logements (comme doit le prévoir le règlement de copropriété.) En cas de places de stationnement non vendues à un des propriétaires de la copropriété créée, lesdites places doivent être proposées, en priorité, à la vente aux propriétaires des immeubles voisins. En cas de places invendues, celles-ci devront être électrifiées pour la recharge de véhicule et un système doit être mis en place pour que ces places soit accessible au public. L'OPERATEUR pourra rendre cet accès payant. Un système de pré câblage doit également être mis en place afin d'électrifier les places de stationnement proposées pour chaque propriétaire du projet.
- Avant la signature de l'acte authentique, un bornage avec des clous doit être réalisé afin de délimiter les parcelles concernées au frais de l'OPERATEUR. Un piquetage devra également être réalisé afin de matérialiser l'ampleur de l'emprise du projet. En fin de travaux, des bornes devront être posées afin de délimiter le terrain.
- Des servitudes de tréfonds, une convention d'occupation temporaire du domaine public pour la période de terrassement devront être mises en place, afin d'assurer la viabilité du projet. Ces demandes devront être adressées à la COMMUNE au moins trois semaine avant le début des travaux. Les Convention d'Occupation du Tréfonds (servitude) sont mises en place, afin d'assurer la viabilité du projet mais ne doivent pas être considérées comme acquise par la signature de cette convention par l'OPERATEUR. Toutes les servitudes de Tréfonds liés au projet objet de la présente convention doivent faire l'objet d'un avenant. Celles-ci sont autorisées par la délibération du Conseil Municipal en date du 04 octobre 2021 (n°2021/10/120).
- Conformément aux engagements pris par l'OPERATEUR, la résidence devra présenter un degré élevé d'efficacité thermique et énergétique. Il ne sera pas permis de réaliser le projet avec un système de chauffage basé sur des dérivés pétroliers ou gaziers.

ARTICLE 6 - PROGRAMMATION ET PHASAGE DU PROJET

Le calendrier de l'opération est donc :

- Le démarrage des travaux prévisionnel est prévu pour fin **mai 2023**
- Ouverture du projet au public 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 - PERIODE DE CHANTIER

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

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

La fermeture de route ou la circulation alternée n'est pas autorisée durant la saison hivernale et ce, durant la période d'ouverture des remontées mécaniques. Elle n'est également pas autorisée d'office par la COMMUNE pendant la saison estivale.

Toute occupation temporaire du domaine public, non prévue à l'article 5, dans le cadre des travaux de construction ou de terrassements, est 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 de l'OPERATEUR :

- Les frais de raccordement aux réseaux en dehors des 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.
- Constat d'huissier avant démarrage des travaux sur lequel sera basée la remise en état du site après 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 enrobées, après chantier, si ces derniers ont été dégradés durant la période des travaux par les travaux, les terrassements, les engins de chantiers ou de livraison. Un constat d'huissier devra être réalisé en début de travaux et l'état des enrobés est basé dessus pour définir le besoin ou non de les reprendre

Le chemin rural en amont du projet devra rester accessible en véhicule durant toute la durée du chantier. En cas de non-respect de cette clause, une indemnité de 500€ par jour d'irrégularité pourra être exigée par la COMMUNE auprès de l'OPERATEUR à partir du jour où ce manquement est constaté par les services de la Commune, hors accord préalable de la COMMUNE.

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.

Le stockage des matériaux, le stationnement des véhicules, livraisons en attente ne devront pas être stationnés ou être sur le domaine public. Un emplacement devra être prévu sur l'emprise du chantier. Toute autre occupation devra faire l'objet d'une demande auprès de la Commune au moins deux semaine avant. La COMMUNE pourra refuser sans avoir à motiver son refus.

Tout manquement constaté à ces obligations doit donner lieu aux pénalités prévues à l'article 10 de la présente convention.

L'ensemble de ces règles pourront 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.

TITRE 3 - CLAUSES DIVERSES

ARTICLE 8 - LES OBLIGATIONS DE CHACUNE DES PARTIES

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. 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, hors projet détaillé à l'article 5 de la présente convention, 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.

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 m² (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 surface de plancher maximale 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.

ARTICLE 9 - 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 10- 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.

10.1. Indemnités en cas de non-respect des dates de livraison du programme prévues à l'article 5

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 majeur, 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.

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, l'OPERATEUR s'expose à une pénalité de 250€ par jour de retard non justifié par une des clauses de l'Article 10.1 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 m² (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.

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.

ARTICLE 11 - 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 12 – CESSIION D'UNE SURFACE AFFECTEE A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Le projet de construction nécessite la cession, par la COMMUNE, d'une portion du chemin rural dit de « Dessous Plan Peisey ». Cette portion de chemin rural se matérialise en partie par un talus, sans conséquence sur son affectation. Le Conseil Municipal a ainsi, par une délibération n°2021/11/144 en date du 15 novembre 2021, procédé au lancement d'une enquête publique visant à la désaffectation de la partie visée. Un arrêté n°2022/05 en date du 21 janvier 2022 a, par la suite, prévu la réalisation de d'une enquête ayant eu lieu du 21 février 2022 au 09 mars 2022. Suite à cette enquête publique, ainsi qu'aux conclusions du Commissaire enquêteur, le Conseil Municipal a pris la décision d'aliéner la partie du chemin rural concernée, au sein d'une délibération n°2022/05/053, en date du 09 mai 2022.

La COMMUNE DE PEISEY-NANCROIX entend procéder à la cession de la portion de chemin rural prévue au sein des documents préalables à division parcellaire, en date du 27 octobre 2021. Toutefois, il sera nécessaire de respecter les réserves du Commissaire enquêteur, à savoir la conservation de la partie du chemin non aliénée au droit de la parcelle ZC 67, ainsi que toutes les spécificités d'accès et d'usage qu'il avait avant l'aliénation partielle.

En cas de dépassement de la date d'achèvement des travaux, tels que prévus par ladite convention sur la parcelle ZC67, 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 5 ans (CINQ ANS) à compter de la signature de ladite Convention.

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 2 exemplaires originaux

Pour la COMMUNE DE PEISEY NANCROIX	Pour l'OPERATEUR
Le Maire, Guillaume VILLIBORD	Le représentant d'EDIFIM MONTAGNE, Nicolas MARIN

VERSION PROJET