



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 la délibération n°2023-06-47 du Conseil Municipal en date du 06 juin 2023 (Six juin deux-mille vingt-trois).

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

Et

La société IDYLIM AMO DEVELOPPEMENT, société par action simplifiée, au capital de 37 000€, dont le siège 53 rue Delesalle, 59260 LILLE, identifié sous le numéro SIREN 513640110 et immatriculé au RCS de Lille Métropole, elle-même représentée par Mathieu DURIEZ agissant en sa qualité de gérant de la SAS IDYLIM AMO DEVELOPPEMENT.

Ci-après dénommée « l'**OPERATEUR** » 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°07319722M1022, par arrêté en date du 28 juin 2023. Ces autorisations ont été données pour la surélévation d'un bâtiment existant de 3 niveaux et une rénovation thermique et esthétique du bâtiment existant. La surface de plancher existante rénové est de 2295m² et la création par la surélévation de 1161m², sur les parcelles ZC 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 241 et 191.

Cette opération immobilière consiste en la construction d'une structure d'hébergement ainsi que de plusieurs espaces commerciaux, à vocation touristique.

D'autre part, L'OPERATEUR s'engage à réaliser une opération immobilière sur les parcelles numérotées section ZC numéro 191 (après division) / 200 / 201 / 202 / 203 / 204 / 205 / 206 / 207 / 208 / 209 / 210 / 211 / 212 / 213 / 214 / 215 / 216. Cette opération ayant vocation à faire l'objet d'un futur permis de construire, distinct du Permis n° n°07319722M1022.

Le futur projet portera, avec l'accord préalable de la Commune, sur la construction de parkings souterrains, de logements pour les travailleurs saisonniers, de commerce ou d'hôtel.

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, par l'OPERATEUR ou tout substitué, du projet précisé ci-dessous sur la COMMUNE de Peisey Nancroix.

La présente convention remplace dans tous ses effets les documents précédemment approuvés.

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 12 années (DOUZE) qui commencera à courir à compter de la date d'ouverture au public de la copropriété, après dépôt de la DAACT déposée au plus tard à l'ouverture de la copropriété et vérification effectuée par la COMMUNE. 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. Les termes « date d'ouverture au public » correspondent à l'entrée dans les lieux des premiers occupants de la résidence. 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.

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).

L'OPERATEUR s'oblige, à peine de nullité de toute convention qui interviendrait au mépris des présentes, à imposer le respect de la présente convention à tout ayant cause ou ayant droit. Pendant toute la durée de la présente convention et en cas de cession, 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 cocontractants, de manière solidaire.

En cas de cession des locaux commerciaux ou d'habitation, la présente convention sera visée et annexée à l'acte de vente. Le futur ACQUEREUR s'engagera expressément à reprendre l'ensemble des obligations prévues dans la présente convention. La COMMUNE réaffirme qu'elle s'engage intuitu personae avec le preneur. Sans accord préalable et écrit de la Commune, il sera interdit à l'ACQUEREUR d'effectuer toute cession totale ou partielle et tout apport en société ayant pour conséquence d'inclure un nouveau cocontractant à la présente convention, cette autorisation étant consentie à titre personnelle. La Commune se réserve le droit de refuser tout nouveau cocontractant sans nécessité de motiver son refus.

Si la cession est autorisée par la Commune, la poursuite de la convention avec le nouvel exploitant se fait sous la forme d'un avenant qui le substitue au preneur. 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.

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 ;

L'OPERATEUR s'engage à recevoir 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 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°07319722M1022.

L'OPERATEUR s'est engagé à réaliser une opération visant à la surélévation d'un bâtiment existant pour une surface de 1161m² créé, et la rénovation du bâtiment existant 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 sera enterré et correspondra aux exigences des règles d'urbanisme applicables, notamment par la création de 23 places au sein de 2 niveaux parkings souterrains du bâtiment mitoyen.

Le projet comporte en outre :

Au R-2 (non accessible au public) :

- Logements inchangés.
- Caves et chaufferie rénové.
- Local Télécom.

Au R-1 (non accessible au public) :

- Logement inchangés, ski room.

Au RDC :

- Logements (non accessible au public).
- Commerce 1.
- Commerce 2.
- Commerces inchangés.

Du R+1 au R+4 : (non accessible au public)

- Logements.
- Local VMC.

A la signature de l'acte authentique, à la charge de l'OPERATEUR : un bornage avec des clous doit être réalisé afin de matérialiser l'emprise foncière ainsi qu'un marquage au sol de l'emprise des constructions du projet.

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 :

- La création si besoin et le raccordement au transformateur public ENEDIS, en concertation avec ENEDIS sont aux frais de l'OPERATEUR 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, 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 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 de l'OPERATEUR 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, l'OPERATEUR 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 L'alimentation en eau potable du bâtiment actuel du centre commercial devra être renouvelée au frais de l'OPERATEUR dans son intégralité depuis le branchement sur la conduite communale. Ce raccordement devra être réalisé depuis la chambre de vanne en aval du bâtiment actuel sur la voirie, tout comme celui de la surélévation.
- o Les réseaux d'eau usée et d'eau pluviale devront être mis en séparatif et renouvelé en intégralité au frais de l'OPERATEUR. Le raccordement de ceux-ci devra se faire par la pose de chambre sur les réseaux communaux en aval du projet.
- Les dévoiements de réseaux télécom et fibre sont à la charge de l'OPERATEUR, 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. L'OPERATEUR devra prendre toutes les mesures nécessaires pour garantir l'intégrité de ce local et son bon fonctionnement à tout moment.
- 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 de l'OPERATEUR. Le démontage des candélabres d'éclairage public nécessaire pour la réalisation du projet est 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.
- Spécifiquement :
 - o L'éclairage public devra être remis en place avec la pose de 4 candélabres LED sur crosse du même modèle que ceux déjà posé à proximité fournis au frais de l'OPERATEUR sur la partie amont du bâtiment du Centre Commercial. Le raccordement de ces candélabres sera également au frais de l'opérateur et sera réalisé à partir du réseau alimentant les candélabres sur l'emprise du bâtiment des Cristaux Blancs et ils devront ensuite être raccordés au réseau amont de la station dont un fourreau câblé est raccordé au coin amont du bâtiment actuel.
 - o Un raccordement temporaire au frais de l'OPERATEUR devra être prévu pour alimenter le réseau amont d'éclairage public de la station dont le câble d'alimentation est actuellement posé en attente sur le toit de l'actuel bâtiment du Centre Commercial. En cas de coupure de ce câble pour les besoins du chantier, une alimentation de substitution, à la charge de l'OPERATEUR, devra être mise-en-œuvre.
 - o Les candélabres qui étaient présent sur la façade avale du bâtiment pourront être démontés et n'auront pas besoin d'être remplacés. Il est demandé à l'OPERATEUR de prévoir un éclairage du passage entre le bâtiment du Centre Commercial et celui des

Cristaux Blancs. Le type de cet éclairage et son positionnement devra être soumis à l'accord des services de la Commune.

- 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 de l'OPERATEUR. La voirie avale à partir de la parcelle ZC 200 devra être reprise sur toute sa largeur ainsi que les stationnements et les caniveaux jusqu'à la limite de l'entrée du niveau -3 du Bâtiment des cristaux Blancs si les services de la Commune jugent que les travaux ont entraînés une dégradation de ceux-ci, au frais de l'OPERATEUR. 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. En cas de dégradation des enrobés des places de la copropriété de l'Aiguille Grives (ZC 190), celle-ci devront être reprises.
- La remise en état des abords du chantier est à la charge de l'OPERATEUR. 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.
- La propreté des voiries devra être assurée par l'OPERATEUR durant l'intégralité de la durée des travaux. Un passage de balayeuse deux fois par semaine est demandé du 15 juin au 15 septembre de chaque année de travaux et une fois par semaine en dehors de ces périodes.
- Les entreprises intervenant sur le chantier devront, de tout temps, stationner leurs véhicules au sein des garages souterrains des niveaux -2 et -1 du bâtiment de Cristaux Blancs ou sur le parking des Zeschieres. Il ne sera pas toléré de stationnement sur la voirie devant le bâtiment.

Toutes les éventuelles servitudes de Tréfonds ou de passage 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 2024.**
- **Fin des travaux au plus tard en décembre 2025.**

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 sera notamment interdit à l'OPERATEUR de réaliser tous travaux de gros œuvre durant la période hivernale ainsi que pendant la période estivale. La période estivale sera susceptible de faire l'objet de prescriptions comprises au sein d'un arrêté municipal de travaux sur la COMMUNE et d'éventuelles exceptions sur demande de l'OPERATEUR déposé au moins 1 mois avant la période estivale justifiant des mesures prises pour limiter les nuisances liées au chantier. Le défaut de réponse de la commune sous 15 jours équivaut à un refus.

La circulation alternée ne sera pas possible durant l'ensemble de la période d'ouverture des remontées mécaniques de la saison hivernale, ni lors de la saison estivale. En dehors de ces périodes, les demandes d'alternats devront faire l'objet de demandes spécifique de la part de l'OPERATEUR.

Le chantier sera nettoyé avant le début de chaque saison touristique (balayeuse pour la poussière, barrière avec bâche pour cacher le chantier) ... Les stockages sur le domaine public devront être libéré sur ces périodes.

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 de l'opérateur:

- 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
- 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. Ces barrières devront être habillées pour présenter le projet une fois terminé et le nom des entreprises intervenants sur le chantier.

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. Elles pourront être interdites après 11h en saison touristique sur demande de la Commune.

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 l'OPERATEUR 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.

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 DE L'OPERATEUR

L'OPERATEUR, puis les acheteurs des appartements créés (copropriété), prendra en charge le déneigement de toutes les entrées et sorties des bâtiments, de la galerie commerçante et des escaliers de circulation autour du bâtiment, ainsi que tout éventuel rejet de neige par les déneigeuses, sur les appartements, commerces et espaces communs du rez-de-chaussée.

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, l'acquéreur construirait une surface de plancher supérieure à celle autorisée, 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 : 130,5 – avril 2023.)

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.

ARTICLE 10 – Extinction de la servitude de cour commune.

Une servitude de cour commune a été accordé au profit de l'OPERATEUR par la délibération N°2023-06-45, du 6 juin 2023, relative à Servitude de cour commune au profit des parcelles ZC 191 à ZC 199.

Suite à la délibération n°2023-06-46, du 6 juin 2023, relative à la Promesse de vente dans le cadre d'un projet de construction parcelles ZC 191 ; 192 ; 200 ; 201, la parcelle ZC 191 à fait l'objet d'une vente à l'OPERATEUR. Ainsi, une fois que la vente de la parcelle ZC 191 sera réalisée, la servitude de cour commune s'éteindra et n'aura plus aucun effet.

TITRE 4 - CLAUSES FINANCIERES

ARTICLE 11 - 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 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.

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

Concernant la livraison de lits, afin de ne pas perturber la quiétude de la station au-delà de décembre 2025, 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-tenu de ses engagements.

Les indemnités en cas de retard s'appliquent jusqu'à l'ouverture au public 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;
- 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 l'OPERATEUR 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 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.

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 de l'OPERATEUR, celui-ci s'engage à reverser l'ensemble des parcelles acquises à l'euro symbolique.

11.2 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 ou jour de désordre 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 12 - LES OBLIGATIONS DE CHACUNE DES PARTIES

L'OPERATEUR s'engage à reproduire dans tout document contractuel, (contrats, 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, ainsi qu'aux futurs ACQUEREURS

ARTICLE 13 – 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 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 par l'OPERATEUR sur la parcelle ZC 191 (après division), ou sur les parcelles 192, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, et 216, seront soumis à un avenant de la présente convention ou à la rédaction d'une nouvelle convention d'aménagement touristique. Cet avenant n'est pas accordé d'office, il doit faire l'objet d'un accord entre la commune et l'opérateur.

ARTICLE 14 - 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 15 – RENONCEMENT A TOUT RECOURS A L'ENCONTRE D'UN PROJET COMMUNAL

L'OPERATEUR ou les futurs acquéreurs des biens créés ou rénovés sur le bâtiment de l'actuel centre commercial renoncent, toutes juridictions confondues, à tout recours à l'encontre de la COMMUNE ou d'un OPERATEUR choisi par celle-ci, dans le cas d'un projet de construction prévu sur la parcelle 192, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, et 216.

En cas de projet par l'OPERATEUR, celui-ci devra en amont présenter la projet au services de la Commune et obtenir un accord par la signature d'un avenant à la présente convention touristique ou par une nouvelle convention touristiques avant de déposer une demande d'urbanisme pour la réalisation de ce projet.

ARTICLE 16 - 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. En fin de convention, et si la prorogation n'a pas fait l'objet d'un commun accord, le(s) appartements, fond(s) de commerce resteront à leur propriétaire respectif. 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 de l'OPERATEUR et que ceux-ci ont entraînés l'enrichissement de l'OPERATEUR 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 de l'OPERATEUR au profit de la COMMUNE.

Fait à _____

Le ___ / ___ / ___

En 2 exemplaires originaux

Pour la COMMUNE DE PEISEY NANCROIX

Le Maire,

Guillaume VILLIBORD

Pour l'OPERATEUR,

Le Président de la SAS IDYLIM AMO

DEVELOPPEMENT

Matthieu DURIEZ

Annexe 1

