

Convention Articles L. 342.1 et suiv. du Code du Tourisme
Résidence de tourisme comprenant 13 appartements

Route des Bauches

Lieu-dit Les Coches dessus

73210 LA PLAGNE TARENTOISE

« Résidence de tourisme Alpines Lodges »

Entre

La Commune de LA PLAGNE TARENTOISE (73210)

Représentée par le Maire Adjoint de La Plagne Tarentaise et maire de la commune déléguée de Bellentre, Monsieur Daniel-Jean VENIAT agissant en qualité, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du conseil municipal de La Plagne Tarentaise en date du 7 novembre 2022, régulièrement transmise au représentant de l'état et n'ayant pas fait l'objet de recours à ce jour ainsi déclaré.

ci-dénommée «la Commune» ou «le vendeur» ou « la collectivité»,

Et

La Société dénommée SCCV ALPINE LODGES, représentée par **Nom Prénom Qualité**

Société civile de construction vente au capital de 1.000,00 €, dont le siège est à LA BAULE ESCOUBLAC (44500), 4 allée des Magnolias, identifiée au SIREN sous le numéro 904696218 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT NAZAIRE.

ci-dénommée «l'opérateur» ou «l'acquéreur»,

PREAMBULE

Dans le cadre de l'aménagement et du développement des stations de La Plagne, dont la station de Montchavin – les Coches, la commune de LA PLAGNE TARENTOISE (73210) accepte la création d'une résidence de tourisme classée au minimum quatre étoiles Atout France sous conditions d'obtention des autorisations d'urbanisme purgées de tout recours.

Le tout ainsi qu'il sera développé ci-après.

La société **SCCV ALPINE LODGES** a saisi l'opportunité de construire une résidence de tourisme sise Commune de La Plagne Tarentaise, route des Bauches, lieu-dit Les Coches dessus, sur la parcelle cadastrée préfixe 038 section AB numéro 107 pour une contenance de 813 m² pour y réaliser le programme immobilier décrit ci-après, suite à la vente de ce terrain par la Commune. A ce titre, un permis de construire a été déposé en date du 15 décembre 2021 sous le numéro PC 73150 21 M1064 ainsi qu'un permis de construire modificatif en date du 24 juin 2022.

La commune est favorable à ce nouveau projet d'ensemble dans la mesure où il permettra de contrebalancer la perte de lits marchands en développant de manière significative l'hébergement marchand.

La réalisation par l'opérateur du projet ci-dessous décrit, totalisant 935,86 m² de surface de plancher développée, possède le caractère d'une opération d'aménagement touristique et relève donc des dispositions des articles L342-1 et suivants du code du Tourisme.

La Commune précise que la présente convention transcrit la volonté commune de créer et développer des lits banalisés exploités sur des durées maximales et de répondre ainsi aux carences constatées pour de tels produits dans l'urbanisation actuelle de la station.

Il a, en conséquence, été arrêté et convenu ce qui suit :

TITRE 1 – CONDITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - OBJET

L'opérateur s'engage à réaliser sur le terrain cadastré préfixe 038 section AB numéro 107 une opération immobilière qui consiste en une construction de résidence de tourisme devant répondre aux critères énoncés ci-dessous :

- Le programme immobilier collectif, à vocation touristique sera créé sous le statut juridique d'une résidence de tourisme.
- Cet hébergement de tourisme doit disposer du label de qualité 4 étoiles Atout France au minimum. A défaut d'obtention du label, l'hébergement touristique devra être conforme au cahier des charges du label.
- Création de logements pour le personnel permanent ou saisonnier affecté à la résidence de tourisme.
- La résidence de tourisme devra proposer des services tels que, accueil, petits déjeuners, salon-bar, espaces détente, hammam, sauna, jacuzzi, ménage.

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 et d'exploitation, par l'opérateur ou tout substitué, de son projet sur la Commune de La Plagne Tarentaise.

Il est expressément convenu entre les parties que la présente convention sera annexée, à l'acte de vente ainsi qu'au permis de construire modificatif déposé en date du 24 juin 2022 sous le numéro PC 073150 21M1064-M01.

Les obligations respectives des parties issues de la présente convention seront transmises au service de la publicité foncière aux frais de l'opérateur.

ARTICLE 2 - DUREE ET PROROGATION DE LA CONVENTION

2.1. DUREE

La présente convention prend effet à compter de la date d'ouverture au public définie ci-dessous.

La date d'ouverture au public correspond à la date, majorée de trois mois, de dépôt **obligatoire** en mairie de la **Déclaration Attestant l'Achèvement** et la **Conformité des Travaux** du permis de construire.

Elle prendra fin au terme d'une durée de vingt-cinq années (25 ans) à compter de la date d'ouverture au public de l'opération.

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

2.2. PROROGATION

Toute prorogation ou révision de cette durée devra faire l'objet d'un avenant.

En cas de reconduction, la commune devra informer, par écrit, les parties dans un délai de douze mois minimum avant la fin de cette convention. Cette reconduction ne pourra excéder 5 ans.

ARTICLE 3 - CESSIION DU CONTRAT

La Commune de La Plagne Tarentaise réaffirme qu'elle s'engage intuitu personae avec l'opérateur, particulièrement à la vue de son concept de développement et de son projet.

En cas de cession, elle ne saura tolérer aucun changement de destination et aucune modification du statut juridique d'exploitation de l'opération, objet de la présente convention.

Toutefois, l'opérateur est d'ores et déjà expressément autorisé par la Commune pour se faire substituer, pour l'exécution de la présente convention, par toute société civile ou commerciale dont il détiendrait directement ou indirectement la majorité du capital social.

Cette convention restera opposable, à chaque changement d'exploitant, en cas de cessions ou transferts.

TITRE 2 – OBLIGATIONS DES PARTIES - DESCRIPTION DU PROJET

ARTICLE 4 - CARACTERISTIQUES DU PROJET

4.1. DESCRIPTION DU PROJET

L'opérateur s'est engagé à réaliser un programme tel qu'il est précisé aux plans ci-joints et qui se décompose de la manière suivante :

Aménagement et exploitation d'une résidence de tourisme hôtelière d'une surface plancher de 935,86 m² comprenant :

- 858 m² de surface dédiée aux appartements répartis comme suit : 1 appartement 1 pièce, 5 appartements 2 pièces et 3 appartements 3 pièces, 3 appartements 4 pièces et 1 appartement 6 pièces et plus.
- 235,36 m² de surface destinée aux services (hall d'accueil, espaces détente, locaux à ski, caves, ...).
- 581,40 m² de surface pour les parkings souterrains.

Le surplus de surface étant constitué par les communs (couloirs, escaliers, sous-sol...).

4.2. REGLEMENTATION ET CONTROLES DE CONFORMITE

Le projet devra se conformer aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme en vigueur, ainsi qu'aux codes et règlements en vigueur concernant les résidences de tourisme et l'hôtellerie.

Le projet fera l'objet des étapes suivantes :

- 1^{ère} étape : Accord préalable de la commune sur le projet de permis de construire avant dépôt.
- 2^{ème} étape : Obtention du permis de construire modificatif purgé de tout recours
- 3^{ème} étape : Dépôt de la déclaration d'ouverture de chantier au début des travaux
- 4^{ème} étape : Dépôt de la déclaration attestant l'achèvement de travaux et des demandes de classement définitif (Résidence de Tourisme).

Le cas échéant, l'opérateur aura à sa charge les frais et honoraires d'un architecte ou d'un géomètre désigné par la Commune qui aura pour mission de contrôler la conformité des programmes par rapport au permis de construire obtenu.

L'opérateur s'engage à recevoir sur rendez-vous dans les bâtiments les membres de la commission Urbanisme de la commune ou ses représentants jusqu'à l'obtention des arrêtés de classement de la résidence de tourisme.

ARTICLE 5 - PROGRAMMATION ET PHASAGE DU PROJET

Le projet fera l'objet des étapes suivantes :

- Au plus tard le 15 décembre 2021 : dépôt du permis de construire
- Au plus tard le 31 janvier 2023 : obtention du permis de construire et du permis de construire modificatif purgés de tout recours.
- Au plus tard le 30 avril 2023 : dépôt en mairie de la déclaration d'ouverture de chantier, au début des travaux.
- Au plus tard le 15 décembre 2024 : livraison et exploitation de la résidence de tourisme (= ouverture au public).
- Au plus tard le 15 janvier 2025 : Dépôt de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux.
- Au plus tard le 15 avril 2025 : Obtention de l'arrêté définitif de classement pour la résidence de tourisme si classement envisagé.

L'arrêté de classement définitif de la résidence de tourisme en catégorie 4 étoiles minimum devra être demandé en même temps que le dépôt de la déclaration d'achèvement des travaux. Il devra être obtenu dans l'année à compter de la date de dépôt de la DAACT. Une copie de la demande de classement et de l'arrêté définitif sera envoyée à la commune.

L'opérateur sera seul responsable des troubles de toutes natures causés aux tiers ou à la Commune par ses constructions ou ouvrages et/ou par les moyens mis en œuvre pour les réaliser (grue, échafaudage, etc.) notamment en ce qui concerne les troubles à la solidité des immeubles voisins, à la réception des émissions de radio, télévision, etc.

L'opérateur s'oblige à transmettre lesdites obligations, de cette convention, à tout acquéreur ou preneur et ce quel que soit le titre juridique fondant ces droits (vente, apport en société, bail, concession, etc.).

ARTICLE 6 - STATIONNEMENT

Afin d'éviter tout problème de stationnement inhérent à la station de Montchavin-Les Coches sise La Plagne Tarentaise, l'opérateur s'engage à créer le nombre de places de stationnement nécessaires conformément au Plan Local d'Urbanisme en vigueur à la date de signature. L'ensemble du stationnement ainsi créé sera obligatoirement mis à la disposition de la clientèle de la résidence.

ARTICLE 7 - VOIRIES - SENTIERS PIETONS - PISTES DE SKI

L'accès au tènement s'effectue depuis la voie communale ouverte à la circulation toute l'année.

L'opérateur devra entretenir, à ses frais et sous sa responsabilité, toutes les voiries nécessaires à son projet et en supportera tous les frais d'entretien et de réparation et notamment le déneigement.

L'opérateur s'engage à ce que son programme immobilier soit compatible avec le principe de transparence du site (absence de clôture).

ARTICLE 8 - RESEAUX

L'opérateur devra entretenir à ses frais et sous sa responsabilité tous les réseaux existants à son projet et en supporter toutes les taxes et entretien.

ARTICLE 9 - LOGEMENT DU PERSONNEL SAISONNIER ET/OU PERMANENT

L'opérateur s'engage à loger sous sa responsabilité et à sa charge le personnel nécessaire au fonctionnement de l'établissement. Il s'engage à ne pas demander à la Commune des logements supplémentaires pour les saisonniers.

ARTICLE 10 - DECHETS MENAGERS

L'établissement utilisera les moyens mis à disposition par la collectivité. Les occupants auront à leur disposition des conteneurs permettant le tri sélectif des déchets.

ARTICLE 11 - PERIODE DE CHANTIER

Concernant l'organisation et la gestion en période de chantier, l'opérateur s'engage à respecter l'arrêté communal sur ce sujet.

ARTICLE 12 - ESPACES EXTERIEURS

Compte tenu des emplacements au sein de la station, les abords de chaque construction feront l'objet d'un soin particulier.

L'opérateur aura à sa charge l'aménagement et l'entretien de l'ensemble des espaces extérieurs inhérents à chaque opération (voies d'accès depuis la route, abords de l'opération, espaces verts ...).

Le déneigement des abords et voies d'accès sera dans tous les cas à la charge de l'opérateur qui en aura la responsabilité.

ARTICLE 13 - TAXES

L'opérateur sera redevable des taxes habituelles liées à chaque programme immobilier. L'opérateur sera assujéti à la TVA.

ARTICLE 14 - CONTRIBUTION REGIE DE TRANSPORT

L'opérateur participe au financement du service public de transport en commun de personnes, organisé par la Commune et sa Régie de Transport Public de La Plagne Tarentaise, sur la base d'un forfait de 15€/an/lit. La Commune émet un titre chaque année.

ARTICLE 15 - LOCALISATION DU PROJET

Le plan du projet architectural ainsi que le plan de localisation de la résidence de tourisme sont annexés à la présente convention.

TITRE 3 – OBLIGATIONS DES PARTIES - CONDITIONS D'EXPLOITATION

ARTICLE 16 - MAINTIEN DE L'AFFECTION DE LA RESIDENCE DE TOURISME

Il est expressément convenu que les présentes dispositions s'appliquent à la totalité des catégories d'hébergement qui seront comprises dans le bâtiment (résidence de tourisme).

Par ailleurs, l'opérateur s'engage à maintenir le niveau de classement de la résidence de tourisme pendant toute la durée de la présente convention.

L'opérateur devra maintenir son activité de gestionnaire de résidence de tourisme pendant 25 ans à compter de l'ouverture au public du programme.

Cet engagement porte de façon générale, au minimum, sur les périodes d'ouverture officielle de la station.

Dans l'hypothèse où les obligations de mise en location ne seraient pas respectées pendant toute leur durée et où l'opérateur n'affecterait pas à la location, dans les conditions ci-dessus définies, les biens immobiliers relatifs à son projet, il serait alors redevable envers la commune d'une indemnité définie à l'Article 18.1 des présentes.

Par ailleurs, l'exploitant de la résidence de tourisme ne pourra pas refuser d'être référencé par les outils de promotion de la station et notamment l'office du tourisme et/ou tout autre organisme communal et/ou intercommunal.

ARTICLE 17 - EXPLOITATION DE LA RESIDENCE DE TOURISME - OBLIGATIONS DE L'OPERATEUR

17.1 CONDITIONS GENERALES

À titre de condition essentielle et déterminante des présentes, sans laquelle la Commune de La Plagne Tarentaise n'aurait pas contracté, il est expressément convenu que les terrains soient uniquement affectés au programme immobilier défini à l'article 4 ci-dessus, à vocation touristique devant être géré en conséquence sous les statuts d'une résidence de tourisme classée au minimum 4 étoiles destinés à

garantir un taux de banalisation optimum. Par conséquent, l'opérateur assure son opération auprès de la Commune.

Dans l'hypothèse où ces obligations ne seraient pas respectées pendant toute la durée de la présente convention, dans les conditions ci-dessus définies, l'opérateur serait alors redevable envers la commune d'une indemnité définie à l'Article 18.2 des présentes.

17.2 SERVITUDES D'AFFECTATION

Afin de pérenniser l'affectation du programme immobilier, garantissant le renforcement puis le maintien de la capacité d'hébergement de la station en lits touristiques « banalisés » étant ici définis comme étant disponibles à l'hébergement de touristes séjournant dans la station sans y élire domicile, l'opérateur constitue à titre de servitude réelle, la charge d'affectation suivante :

- À usage exclusif de résidence de tourisme de catégorie 4 étoiles minimum, conformément à la réglementation en vigueur pour 13 appartements.

A ce titre l'opérateur s'engage à obtenir un taux d'occupation de 75% minimum sur l'ensemble des périodes d'ouverture de la station, toutes cumulées. Le propriétaire pourra occuper son bien en dehors des périodes d'ouvertures de la station ainsi que durant les 25% restants.

En cas de non-respect de la servitude ainsi constituée, la Commune aura le droit d'obtenir la réaffectation à usage exclusif de résidence de tourisme, dans les proportions sus définies, de tous les lots, et équipements de service y afférents, le cas échéant, sous astreinte prononcée par la juridiction compétente. Le tout en sus de l'indemnité définie à l'Article 18.2 des présentes.

La présente servitude d'affectation sera limitée à la durée des présentes et ses avenants.

L'opérateur s'oblige à imposer, la présente servitude d'affectation à tout acquéreur ou preneur des droits de construire l'ensemble immobilier grevé de ladite servitude, ainsi qu'à tout bénéficiaire d'un droit de propriété ou de jouissance ou d'usage de tout ou partie des locaux d'exploitation, du fonds de commerce de la résidence de tourisme et du fonds de commerce de l'hôtel et ce pendant toute la durée de la présente convention.

En conséquence, cette charge d'affectation devra notamment être rapportée dans tout acte de vente, dans tout bail dans tout règlement de copropriété/état descriptif de division, etc.

Il est rappelé que le Maire aura la faculté de contrôler le respect de la présente servitude soit par lui-même, soit par un adjoint délégué ou un représentant habilité par ses soins pendant toute la durée de la présente convention.

17.3 RAPPORT ANNUEL

L'opérateur doit notamment fournir chaque année un compte rendu financier comportant le bilan prévisionnel des activités, le plan de trésorerie faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses ainsi que le taux d'occupation.

Ce rapport devra être adressé à la commune, au plus tard, pour le 31 octobre de chaque année.

Une pénalité de 30 euros (trente euros) par jour de retard sera appliquée en cas de non réception dudit rapport. Cette indemnité sera indexée suivant l'indice du coût de la construction. Le dernier ICC connu étant de 1 948 au 1er trimestre 2022. Elle sera révisée au moment de son application.

TITRE 4 - CLAUSES FINANCIERES

ARTICLE 18 - INDEMNITES EN CAS DE NON-RESPECT D'UNE DES CLAUSES DE LA PRESENTE CONVENTION

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

Pour contrôler le respect de ces obligations, les élus et agents mandatés par le premier magistrat de la commune auront un droit de visite de l'opération, objet de la présente convention pendant une durée de 25 ans à compter de la date d'ouverture au public de l'opération.

18.1. INDEMNITES EN L'ABSENCE DE MISE EN GESTION LOCATIVE

Dans l'hypothèse où l'opérateur ne respecterait pas ses obligations précisées à l'article 16, il devra s'acquitter auprès de la Commune d'une indemnité de 500 euros HT par jour et par appartement (cinq-cents euros/j) pour lequel l'engagement ne serait pas respecté et jusqu'à régularisation de la situation. Cette indemnité sera indexée suivant l'indice du cout de la construction (ICC). Le dernier ICC connu étant de 1 948 au 1er trimestre 2022. Elle sera révisée au moment de son l'application.

18.2. INDEMNITES EN CAS DE CHANGEMENTS D'AFFECTION DE LA SURFACE

L'opérateur ou toute autre personne qui se sera substituée doit assurer une garantie de bonne fin des m² aménagés pour l'hébergement touristique, ainsi qu'il est dit à l'Article 17.

Aussi, tout changement d'affectation même partiel donnera lieu au versement d'une indemnité établie sur la base de la superficie désaffectée ou réaffectée à un autre projet. Le prix est fixé à 1000 (mille) euros hors taxes par m² concerné par jour jusqu'à régularisation de la situation. Cette indemnité sera indexée suivant l'indice du coût de la construction. Le dernier ICC connu étant de 1 948 au 1er trimestre 2022. Elle sera révisée au moment de son l'application.

18.3. INDEMNITES EN L'ABSENCE DE CLASSEMENT TOURISTIQUE OU D'OBTENTION D'UN CLASSEMENT POUR L'HOTEL

Dans l'hypothèse où l'opérateur n'obtiendrait pas dans le délai de douze mois après la mise en exploitation des lits l'arrêté définitif de classement au minimum 4 étoiles/cristaux en Résidence de Tourisme classé, et au minimum quatre étoiles il devra s'acquitter auprès de la Commune d'une indemnité forfaitaire de 100 euros HT par jour (cent euros/j) pour lequel l'engagement ne serait pas respecté. Cette indemnité sera indexée suivant l'indice du coût de la construction. Le dernier ICC connu étant de 1 948 au 1er trimestre 2022. Elle sera révisée au moment de son l'application.

Le non-respect d'une des obligations de l'acquéreur par rapport à ses engagements résultant des présentes et de la convention susvisée sera constaté par huissier.

Le procès-verbal sera transmis à l'opérateur qui disposera d'un mois pour faire part de ses remarques. Une fois ce délai de mise en demeure passé, un titre de paiement correspondant au montant de l'indemnité sera émis par la Trésorerie Générale dont dépend la commune. Cette indemnité sera payable immédiatement. Une fois l'indemnité recouvrée, l'opérateur aura pour obligation de palier à son manquement dans les meilleurs délais.

TITRE 5 – CLAUSES DIVERSES

ARTICLE 19 - OBLIGATIONS D'INFORMATION

L'opérateur s'engage à reproduire dans tout document contractuel (contrats passés avec le gestionnaire - exploitant, actes de vente, baux commerciaux...) 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'opérateur, aux futurs acquéreurs en cas de revente ainsi qu'aux gestionnaires exploitants pour toute sa durée.

ARTICLE 20 - PROROGATION ET REVISION DE LA CONVENTION

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

La révision ou la prorogation de la présente convention ne pourra donc pas intervenir de manière tacite.

En cas de reconduction, la commune devra informer, par écrit, les parties dans un délai de douze mois minimums avant la fin de cette convention. Cette reconduction ne pourra excéder 5 ans (durée maxi 30 ans).

ARTICLE 21 - 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 résidence de tourisme qui consiste en une opération exclusivement privée à réaliser sous l'entière responsabilité de l'opérateur, ses ayants cause ou ayant droits, sans aucune participation matérielle, technique ou financière de la Commune.

En fin de convention, et si la prorogation n'a pas fait l'objet d'un commun accord, le(s) fond(s) de commerce de la résidence de tourisme et les locaux dans lesquels il(s) est (sont) exploité(s) resteront à leur propriétaire respectif. La commune pourra appliquer son droit de préemption en cas de cessions après l'expiration de ladite convention.

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 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. *La mise en demeure résultera de l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé réception, adressée à l'Opérateur à l'adresse de son siège social indiqué en tête des présentes.*

Fait à

Le

Pour la Commune,
Pour le Maire de La Plagne Tarentaise
Par délégation

Pour la SCCV ALPINE LODGES

Qualité
Nom, Prénom

Daniel-Jean VÉNIAT,
Adjoint au Maire et Maire délégué de Bellentre

X

En 4 exemplaires originaux

Annexes :

- Plan de situation du projet
- Plan Masse existant et projet du projet de résidence de tourisme
- Notice explicative
- Insertion
- Plans de coupes du projet
- Plan projet par niveaux (RDC-R+1-R+2-R+3)
- Plans des façades