



Convention Articles L. 342.1 et suiv. du Code du Tourisme

Construction d'une résidence hôtelière

Route des bauches

Lieu-dit Les Coches

73210 LA PLAGNE TARENTEISE

« Résidence hôtelière l'Alpage d'Augustin »

Entre

La Commune de LA PLAGNE TARENTEISE (73210)

Représentée par le maire, Monsieur Jean-Luc BOCH agissant en qualité, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération de son conseil municipal en date du ... , régulièrement transmises 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 SAS TERRESENS

Domiciliée 19 Place TOLOZAN 69001 LYON - Immatriculée au RCS de LYON sous le numéro SIREN 501580211 - Représentée par son Président en exercice Monsieur CORNILLON Geraud.

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

PREAMBULE

Dans le cadre de l'aménagement et du développement de la station de La Plagne, la commune de LA PLAGNE TARENTEISE (73210) accepte la création d'une résidence de tourisme classée au minimum 3* Atout France sous conditions d'obtention des autorisations d'urbanisme.

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

La société SAS TERRESENS a saisi l'opportunité de construire, le long de la route des Bauches, lieu-dit Les Coches, sur les parcelles cadastrées section 038 AB 118 et 119 pour une contenance de 4350 m² pour y réaliser le programme immobilier décrit ci-après conformément au souhait de la Commune. A ce titre, un permis de construire a été déposé en date du 29/10/2024 sous le numéro PC 073150 24M1042.

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-dessus décrit, totalisant 5100 m² de surface totale possède le caractère d'une opération d'aménagement touristique et relève des dispositions des articles L 342-1 et suivants du code du tourisme.

La Commune précise que la présente convention transcrit la volonté communale de rechercher des opérations visant à 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 section 038 AB 118 et 119 pour une contenance de 5100 m² une opération immobilière qui consiste en la construction d'un programme touristique en résidence de tourisme hôtelière, devant répondre aux critères ci-dessous :

- Création d'un programme immobilier collectif, à vocation touristique sous le statut juridique d'une résidence de tourisme. D'un hébergement de tourisme disposant du label de qualité 3* Atout France au minimum.

A défaut d'obtention du label, l'hébergement touristique devra être conforme aux cahiers des charges du label.

- Création de logements pour le personnel permanent ou saisonnier, affecté à la résidence de tourisme.
- Proposer des services hôteliers tels que : accueil, 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, de son projet sur la Commune de La Plagne Tarentaise (Savoie).

Il est expressément convenu entre les parties que la présente convention sera annexée au permis de construire déposé en date du 29 octobre 2024 sous le numéro PC 073150 24M1042 : la présente convention sera donc annexée au permis de construire.

Les obligations respectives des parties issues de la présente convention seront publiées 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 trente années (30 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.

La publication aux hypothèques de la présente convention est à la charge de l'opérateur, qui s'engage à la déposer à la Conservation des Hypothèques dans un délai de 2 mois à compter de sa signature.

Une copie du dépôt sera transmise à la Commune, ainsi qu'une copie de l'acte avec la mention de la publication.

2.2. REVISION - PROROGATION

La 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 de la présente convention ne pourra donc pas intervenir de manière tacite. Cette reconduction ne pourra excéder 10 ans. Elle devra faire l'objet d'un avenant.

En cas de reconduction de la présente convention, la commune devra informer, par écrit, les parties dans un délai de douze mois minimums avant la fin de cette convention.

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.

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 de 5100 m² de surface plancher et qui a pour objet l'aménagement et l'exploitation d'une résidence de tourisme hôtelière d'une surface de 5100 m², comprenant :

- 4428 m² de surface de plancher dédiée aux appartements (342 lits touristiques et 36 lits saisonniers).
- 731 m² de surface de plancher destinée aux services (hall d'accueil, réception, salon, cuisine, espaces détente, hammam, sauna, locaux à ski, ...).
- Le surplus de surface étant constitué par les communs (couloirs, escaliers, sous-sol, caves...) : 915 m², et stationnement commun : 2460 m².

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, 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 et la conformité des travaux
- 5^{ème} étape : demande de classement définitif (Résidence de Tourisme).

L'opérateur s'engage à recevoir sur rendez-vous dans les bâtiments, le Maire 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 31/10/2024 dépôt du permis de construire pour l'ensemble du projet.
- Au plus tard le 31/07/2025: obtention du permis de construire, purgé de tout recours.
- Au plus tard le 01/06/2026 : dépôt en mairie de la déclaration d'ouverture de chantier, au début des travaux.
- Au plus tard le 01/06/2029: livraison et exploitation de la résidence de tourisme début juillet 2029 (= ouverture au public).
- Au plus tard le 01/06/2030: dépôt de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux.

- Au plus tard le 01/06/2030 : obtention de l'arrêté définitif de classement de la résidence de tourisme si classement envisagé.

L'arrêté de classement définitif de la résidence de tourisme en catégorie 3* atout France minimum devra être demandé en même temps que le dépôt de la déclaration d'achèvement des travaux de la résidence. 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 dans les deux mois suivants son obtention.

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 La Plagne Centre sise La Plagne Tarentaise, l'opérateur s'engage à réaliser le nombre de places de stationnement nécessaire 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.

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, dans l'emprise du tènement foncier, 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 (notamment des accès et places de parking).

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, dans les logements in situ. Il s'engage à ne pas demander des logements supplémentaires à la Commune.

ARTICLE 10 - DECHETS MENAGERS

L'établissement utilisera les moyens mis à disposition par la Communauté de Communes des Versants d'Aime (COVA) si ces derniers sont en mesure de recevoir les déchets générés par le projet. Si les équipements de collecte s'avèrent sous dimensionnés, l'établissement devra installer, sur son tènement foncier et à sa charge, les dispositifs nécessaires. La COVA sera consultée dans ce sens dans la cadre du dossier de permis de construire. Chaque appartement sera équipé de poubelles de tri.

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.

TITRE 3 – OBLIGATIONS DES PARTIES - CONDITIONS D'EXPLOITATION

ARTICLE 15 - MAINTIEN DE L'AFFECTATION 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 les bâtiments à construire (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 au sein de la résidence une activité de résidence de tourisme pendant 30 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 des présentes.

Par ailleurs, l'exploitant de 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 16 - EXPLOITATION DE LA RESIDENCE DE TOURISME OBLIGATION DE L'OPERATEUR

16.1 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 3* afin de garantir un taux de banalisation optimum. Par conséquent, l'opérateur s'engage à justifier du statut de 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 des présentes.

16.2 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 « lits chauds » situés au sein d'une résidence de tourisme conformément à la réglementation en vigueur, à hauteur de 100% des appartements soit 71 appartements. La résidence pourra être placée sous le statut de la copropriété selon l'article D 321-2 du code du tourisme. Dans ce cas, une gestion unique sera assurée, conformément à l'article précité.
- A ce titre l'opérateur s'engage à obtenir un taux d'occupation de 75% minimum, sauf cas de force majeure, sur l'ensemble des périodes d'ouverture de la station, toutes cumulées.

A ce titre, le propriétaire devra fournir dans son rapport annuel, conformément aux dispositions de l'article 16.3 de la présente convention, le taux d'occupation.

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 17 des présentes.

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

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.

16.3 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. L'indice connu étant 2143 au 3ème trimestre 2024. Elle sera révisée au moment de son application.

TITRE 4 - CLAUSES FINANCIERES

ARTICLE 17 - 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 30 ans à compter de la date d'ouverture au public de l'opération.

17.1. INDEMNITES EN L'ABSENCE DE MISE EN GESTION LOCATIVE DES LITS TOURISTIQUES

Dans l'hypothèse où l'opérateur, ou toute autre personne qui se substituerait à lui, 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 HT/j) pour lequel l'engagement ne serait pas respecté et jusqu'à régularisation de la situation. Cette indemnité sera indexée suivant l'indice du coût de la construction. L'indice connu étant 2143 au 3ème trimestre 2024. Elle sera révisée au moment de son application.

17.2. INDEMNITES EN CAS DE CHANGEMENTS D'AFFECTATION DE LA SURFACE

L'opérateur, ou toute autre personne qui se sera substituée, doit assurer la garantie de bon état des lieux des locaux 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 taxe par m² concerné par jour jusqu'à régularisation de la situation. Cette indemnité sera indexée suivant l'indice du coût de la construction. L'indice connu étant 2143 au 3ème trimestre 2024. Elle sera révisée au moment de son application.

17.3. INDEMNITES EN L'ABSENCE DE CLASSEMENT TOURISTIQUE OU D'OBTENTION D'UN CLASSEMENT POUR LA RESIDENCE

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 3*, il devra s'acquitter auprès de la Commune d'une indemnité forfaitaire de 100 euros HT par jour (cent euros/j). Cette indemnité sera indexée suivant l'indice du coût de la construction. L'indice connu étant 2143 (à actualiser). Elle sera révisée au moment de son application.

Le non-respect de cette obligation 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 Municipale 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 18 - LES OBLIGATIONS D'INFORMATION

L'opérateur s'engage à reproduire dans tout document contractuel (contrats passés avec le gestionnaire, l'exploitant, actes de vente, bail commercial...) 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 19 - 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 décrite ci-dessus qui consiste en une opération exclusivement privée, à réaliser sous l'entière responsabilité de l'opérateur, 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 fonds de commerce de la résidence de tourisme et les locaux dans lesquels ils sont exploités 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 l'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, qui résultera de l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé réception,

adressée par la Commune à l'Opérateur à l'adresse de son siège social indiquée en tête de la présente, restée sans effet.

Fait à La Plagne Tarentaise

Le

Pour la Commune,
Le Maire de La Plagne Tarentaise

Pour la SAS TERRESENS
Le Président

Jean-Luc BOCH

CORNILLON Geraud

Annexe :

- Délibération n°2023-278 du conseil municipal en date du 5 décembre 2023 approuvant l'attribution de l'appel à projet aux Coches pour la réalisation d'une résidence de tourisme 4 *- parcelles 038 section AB n° 118 et 119 – commune déléguée de Bellentre au Groupe TERRESENS.