



Convention Articles L. 342.1 et suiv. du Code du Tourisme
Résidence d'appartements de standing comprenant 144 appartements
Rue du Dou du Praz
Lieu-dit Plagne Bellecôte
73210 LA PLAGNE TARENTEISE
« Résidence Bellecôte »

Entre

La Commune de LA PLAGNE TARENTEISE (73210)

Représentée par le Maire de La Plagne Tarentaise 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 XXXXXXX, régulièrement transmise au représentant de l'Etat 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 SNC BELLECOTE, représentée par Antoine MACHADO

SNC BELLECOTE est représentée à l'acte par son gérant en exercice, la société PRIAMS, société par actions simplifiée au capital de 10.000.000 euros, dont le siège social est sis, 46 Avenue Gambetta 74000 Annecy, immatriculée au RCS d'ANNECY sous le n°488 462 730,

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 Plagne Bellecôte, la commune de LA PLAGNE TARENTEISE (73210) accepte la création d'une résidence d'appartements de standing classée au minimum quatre étoiles Atout France pour les 40 appartements vendus au détail et 3 cristaux Paradiski pour les 104 logements de standing sous conditions d'obtention des autorisations d'urbanisme purgées de tout recours.

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

La société **SNC BELLECOTE** réalise une opération immobilière sur la Commune de La Plagne Tarentaise, rue du Dou du Praz, lieu-dit Bellecôte, sur les parcelles cadastrées section M numéros 2952-2953-2956 et 3098 pour une contenance de 4 991 m².

Ce programme immobilier consiste en la réhabilitation, extension et surélévation de l'ensemble immobilier dénommée « BELLECOTE » sis à LA PLAGNE, devant comporter à l'achèvement une surface de plancher approximative de **25 083 m²** constituée, au total, de 239 appartements et divers locaux et espaces de services. A ce titre, un permis de construire a été déposé en date **du 20 décembre 2024 sous le numéro PC 7315024 M 1047**.

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 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 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 tènement foncier cadastré section M numéros 2952-2953-2956 et 3098 pour une contenance de 4 991 m² une opération immobilière qui consiste en la réhabilitation de l'ensemble immobilier touristique devant répondre aux critères énoncés ci-dessous :

- Le programme immobilier collectif, à vocation touristique sera créé sous le statut juridique d'une résidence d'appartements de standing.
- Cet hébergement de tourisme doit disposer du label de qualité 4 étoiles Atout France pour les 40 logements issus de la résidence de tourisme vendus au détail et 3 cristaux Paradiski pour les 104 logements de standing.

A défaut d'obtention des labels, l'hébergement touristique devra être conforme au cahier des charges du label.

- La résidence d'appartement de standing devra proposer des services tels que, accueil, petits déjeuners, salon-bar, espaces détente, espace fitness, espace massage, ski-room, 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 (propriétaires, gestionnaires, ...), 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 ou aux actes de vente ainsi qu'au permis de construire déposé en date **du 20 décembre 2024 sous le numéro PC 073150 24M1047** ainsi que ses modificatifs le cas échéant.

Dans l'hypothèse ou, au moment du dépôt en mairie de la **Déclaration Attestant l'Achèvement** et la **Conformité des Travaux** du permis de construire, des lots ne seraient pas vendus, la **SNC BELLECOTE** pourrait céder les lots achevés et non vendus à une foncière de portage, ayant pour unique objet d'organiser le portage financier du stock.

Alors cette société de portage se substituera à la SNC BELLECOTE en qualité d'Opérateur pour les lots invendus. Les obligations résultant de la présente convention seront alors transférées à la société de portage.

Enfin, l'ensemble des obligations de la présente convention seront transmises aux futurs acquéreurs des lots vendus par la foncière de portage.

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 de la première saison d'hiver consécutive au dépôt **obligatoire** en mairie de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux du permis de construire pour les lots vendus.

Concernant les lots qui ne seraient pas vendus à la date du dépôt en mairie de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux du permis de construire, la présente convention prendra effet à compter de la date de chaque signature de l'acte authentique de vente des lots.

La convention prendra effet sur l'ensemble des lots, vendus ou non, 5 ans après la signature de ladite convention.

Elle prendra fin au terme d'une durée de vingt-cinq années (25 ans) 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 prise en charge par l'opérateur et dans le cadre de la convention qui le lie à la commune, ce dernier lui en apportera la preuve dans le délai d'un mois qui suivra la signature de la convention par chacune des parties.

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

2.2. PROROGATION

Toute prorogation ou révision de cette durée devra faire l'objet d'un avenant, tel que précisé à l'article 20 de la présente.

ARTICLE 3 - CESSIION DU CONTRAT – REPRISSE DES DROITS ET OBLIGATIONS PAR LES PROPRIETAIRES SUCCESSIFS

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.

Cependant, dans l'hypothèse ou, au moment du dépôt en mairie de la **Déclaration Attestant l'Achèvement** et la **Conformité des Travaux** du permis de construire, des lots ne seraient pas vendus, la **SNC BELLECOTE** pourrait céder les lots achevés et non vendus à une foncière de portage, ayant pour unique objet d'organiser le portage financier du stock.

Cette société de portage se substituera à la SNC BELLECOTE en qualité d'Opérateur pour les lots invendus. Les obligations résultant de la présente convention seront alors transférées à la société de portage.

Enfin, l'ensemble des obligations de la présente convention seront transmises aux futurs acquéreurs des lots vendus par la foncière de portage

Par contre, dans le cas où la cession de lots aboutirait à la création d'une copropriété, l'article D 321-2 du code du tourisme s'appliquera.

En effet, la résidence de tourisme peut être placée sous le statut de copropriété des immeubles bâtis fixé par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée ou sous le régime des sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé défini par la loi n° 86-18 du 6 janvier 1986 relative aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé, sous réserve que le règlement de copropriété ou les documents prévus par l'article 8 de la loi n° 86-18 du 6 janvier 1986 prévoient expressément :

1° Une destination et des conditions de jouissance des parties tant privatives que communes conformes au mode d'utilisation défini au présent article pour ce type de classement et comportant une obligation durable de location d'au moins 70 % des locaux d'habitation meublés qui ne saurait être inférieure à neuf ans, les copropriétaires ou les associés des sociétés d'attribution pouvant bénéficier d'une réservation prioritaire ;

2° Une gestion assurée pour l'ensemble de la résidence de tourisme par une seule personne physique ou morale, liée par un contrat de louage ou mandat aux copropriétaires ou associés des sociétés d'attribution.

Par ailleurs, 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.

Chaque acquéreur d'un appartement se substituera à l'Opérateur dans l'exécution de la présente convention, sans solidarité avec les autres acquéreurs, et ce à compter de la livraison de l'appartement acquis en état futur d'achèvement, ou à compter de son acquisition en cas de vente réalisée postérieurement à l'achèvement de l'Opération.

Chaque transfert de propriété et/ou jouissance devra faire l'objet d'une notification par lettre recommandée avec avis de réception adressée par le Notaire ayant reçu l'acte constatant le transfert de propriété et/ou jouissance à Maire de la Commune de la Plagne Tarentaise, dans le mois suivant la signature dudit acte.

La notification devra faire apparaître la comparution ainsi que les coordonnées du bénéficiaire de l'acte.

A défaut, le transfert de propriété et/ou jouissance sera inopposable à la Commune et le dernier propriétaire connu restera redevable des éventuelles pénalités au titre du non-respect des obligations des présentes, et ce jusqu'à ce qu'il se soit acquitté de l'obligation de notification dudit transfert de propriété.

Par conséquent, la Commune sera informée de la cession de la présente convention, ainsi que du mode de gestion appliqué, dans un délai d'un mois à compter de la signature de la cession par le cédant.

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 résidence d'appartements de standing tel qu'il est précisé aux plans ci-joints et qui se décompose de la manière suivante :

- Une résidence de 144 logements répartis comme suit :
 - 11 appartements type T2 de 2 ou 4 couchages soit 36 couchages,
 - 30 appartements type T2 cabine de 4 ou 6 couchages soit 136 couchages,
 - 38 appartements type T3 de 4 ou 6 couchages soit 194 couchages,
 - 41 appartements type T3 cabine de 6 ou 8 couchages soit 250 couchages,
 - 18 appartements type T4 de 6 ou 8 couchages soit 112 couchages,
 - 6 appartements type T5 de 8 couchages soit 48 couchages.

Cette résidence est composée de 104 appartements de standing avec label 3 Cristaux Paradiski, et 40 logements vendus au détail, issus de de la résidence de tourisme classée 4 étoiles ATOU France, vendus à divers acquéreurs avec obligation de mise en location meublée auprès d'une clientèle touristique pour de courts séjours, avec services para-hôtelières, en dehors des périodes d'occupation personnelle de leurs propriétaires.

- Des locaux de services et d'exploitation communs aux usagers de la résidence de tourisme et aux appartements haut de gamme, qui comprendront :
 - Accueil / lobby
 - Espace petit-déjeuner
 - Espace Bien-Etre
 - Espace fitness
 - Espace massage
 - Espace Ski-room.
- 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 d'appartements de standing.

Le projet fera l'objet des étapes suivantes :

- 1^{ère} étape : Obtention du permis de construire purgé de tout recours
- 2^{ème} étape : Dépôt de la déclaration d'ouverture de chantier au début des travaux
- 3^{ème} étape : Dépôt de la déclaration attestant l'achèvement de travaux et des demandes de classement définitif.

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.

ARTICLE 5 - PROGRAMMATION ET PHASAGE DU PROJET

Le projet suivra les étapes suivantes :

- T1 : **au plus tard le 17 avril 2025** : dépôt des pièces complémentaires au titre de la demande de permis de construire portant sur le projet
- T2 : **au plus tard le 17 septembre 2025** : délivrance de l'arrêté de permis de construire
- T3 : obtention du caractère définitif (recours des tiers, déféré préfectoral, retrait) et exécutoire de l'arrêté de permis de construire
- T4 : dans le mois qui précède la DOC : signature de l'acte de vente par la Commune au bénéfice de l'Opérateur portant sur les parcelles cadastrées M2520 – M2572 – M2776 – M2951 – M2955 – M2957 – M2958, selon le découpage parcellaire de l'Opérateur, appartenant à la Commune
- T5 : dépôt de la déclaration d'ouverture de chantier (DROC) par l'Opérateur dès l'obtention de la Garantie Financière d'Achèvement (GFA).
- T6 : T5 + environ 32 mois de travaux (sauf survenance de cas de force majeure ou causes légitimes de suspension de délais) sauf survenance de cas de force majeure ou causes légitimes de suspension de délais : livraisons de la résidence de tourisme aux acquéreurs et mise en exploitation de la résidence de tourisme de 95 logements, par le gestionnaire.
- T7 : T5 + environ 32 mois de travaux (sauf survenance de cas de force majeure ou causes légitimes de suspension de délais) sauf survenance de cas de force majeure ou causes légitimes de suspension de délais : livraisons des 144 logements touristiques aux acquéreurs
- T8 : Dans le mois suivant T6 et T7 : Dépôt de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux
- T9 : Dans les 3 mois suivants T6 et T7 : Dépôt de la demande de délivrance du classement des 95 logements de la résidence de tourisme ATOUT France 4 étoiles, des 40 logements touristiques ATOUT France 4 étoiles, des 104 logements label 3 cristaux PARADISKI.

L'arrêté de classement définitif de la résidence, en catégorie 4 étoiles Atout France pour les 40 logements issus de la résidence de tourisme vendus au détail et 3 cristaux Paradiski pour les 104 logements de standing, 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 Plagne Bellecôte sise La Plagne Tarentaise, l'opérateur s'engage à conventionner le nombre de places de stationnement nécessaires à

la date de signature. L'ensemble du stationnement sera obligatoire pour 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 privées de 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 la résidence. Il s'engage à ne pas demander à la Commune des logements supplémentaires pour le personnel et les saisonniers.

ARTICLE 10 - DECHETS MENAGERS

La résidence utilisera les moyens mis à disposition par la collectivité compétente. 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 privatifs du projet (voies d'accès depuis la route, abords de l'opération, espaces verts ...).

S'agissant des emprises privatives, 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 18€/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 sont annexés à la présente convention.

TITRE 3 – OBLIGATIONS DES PARTIES - CONDITIONS D'EXPLOITATION

ARTICLE 16 - MAINTIEN DE L'AFFECTATION DE LA RESIDENCE D'APPARTEMENTS DE STANDING

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

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

L'Opérateur s'engage à commercialiser les appartements en l'état futur d'achèvement avec l'obligation de mise en location meublée avec services para-hôtelières pendant toute la durée de la présente convention. Afin de pérenniser l'affectation du projet, l'Opérateur s'engage à inscrire dans les actes de vente l'obligation de maintenir un mandat de gestion pour la mise en location de l'appartement pendant la durée de la présente convention, comme indiqué à l'article 17.2 ci-après.

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 la résidence 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 - 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 d'appartements de standing, classée au minimum 4 étoiles Atout France pour les 40 logements issus de la résidence de tourisme vendus au détail et 3 cristaux Paradiski pour les 104 logements de standing, destinés à garantir un taux de banalisation optimum. Par conséquent, l'opérateur s'engage à justifier du statut de son opération auprès de la Commune.

L'opérateur, ou toute personne qui s'y substituerait, s'engage également à privilégier exploitation de la résidence du dimanche au dimanche.

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.

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 40 appartements issus de la résidence tourisme classée 4 étoiles Atout France et 104 d'appartements de standing de catégorie 3 cristaux Paradiski, conformément à la réglementation en vigueur pour l'ensemble des 144 appartements.

- L'opérateur s'engage à commercialiser les biens immobiliers imposée aux propriétaires successifs, comportant l'obligation de mise en location auprès d'une clientèle touristique pendant la période d'ouverture de la station, dans le cadre de mandat de gestion à confier à un gestionnaire. L'opérateur s'engage à mettre en œuvre tous les moyens nécessaires afin d'atteindre un taux d'occupation de 75% minimum sur l'ensemble des périodes d'ouverture de la station, toutes cumulées.

Par conséquent, durant les périodes d'ouvertures estivales et hivernales de la station, les propriétaires successifs devront limiter leur occupation personnelle à sept (7) semaines. Les propriétaires demeureront libres d'occuper personnellement leur bien en dehors des périodes d'ouverture de la station.

En cas de non-respect de la servitude ainsi constituée, la Commune aura le droit d'obtenir la réaffectation à usage exclusif de résidence, 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 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 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

Les propriétaires successifs devront fournir chaque année les registres de location émanant du gestionnaire ou tout autre document permettant d'apporter la preuve de la commercialisation du/des logements.

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. **Base ICC à date de l'obtention du permis de construire.** Elle sera révisée au moment de son l'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, avec un préavis de 48 heures au minimum sauf cas de force majeure, 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.

Les Parties étant convenues que les appartements, objets de la présente convention, sont à usage d'hébergement touristique avec prestations de services para-hôtelières, en cas de changement de destination de tout ou partie, la Commune mettra en demeure l'Opérateur, ou ses substitués de satisfaire à leurs obligations dans un délai de trois (3) mois avant de rendre les pénalités exigibles.

18.1. INDEMNITES EN L'ABSENCE DE MISE EN LOCATION DES LITS TOURISTIQUES SUR LA PERIODE D'OUVERTURE DE LA STATION

Dans l'hypothèse où l'opérateur ne respecterait pas ses obligations s'acquitter auprès de la Commune d'une indemnité de 500 euros HT par jour (cinq-cents euros/j) et par appartement (quinze mille euros par mois par appartement) 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). **Base ICC à date de l'obtention du permis de construire.** Elle sera révisée au moment de son l'application.

18.2. INDEMNITES EN CAS DE CHANGEMENTS D'AFFECTATION 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 an (exemple : soit 30 000 euros par an pour 30m² - 70 000 euros par an pour 70m²) jusqu'à régularisation de la situation. Cette indemnité sera indexée suivant l'indice du coût de la construction. **Base ICC à date de l'obtention du permis de construire.** Elle sera révisée au moment de son l'application.

18.3. INDEMNITES EN L'ABSENCE D'OBTENTION DE CLASSEMENT/LABEL TOURISTIQUE OU D'OBTENTION D'UN CLASSEMENT POUR LA RESIDENCE HOTELIERE

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 pour les 40 logements en Résidence de Tourisme et 3 cristaux Paradiski, ou équivalent, pour les 104 appartements de standing, 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. **Base ICC à date de l'obtention du permis de construire.** 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 constat d'huissier sera transmis *par la commune* 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.

Cette indemnité reste due, jusqu'à la notification par lettre recommandée avec accusé réception adressée à la commune par l'opérateur, de l'acte officiel du classement.

L'ensemble des pénalités susvisées ne seront pas appliquées en cas de survenance d'un cas de force majeure ou causes légitimes de suspension de délais tels que notamment pandémie, non ouverture des remontées mécaniques sur décision de la Collectivité ou de toute autorités, catastrophe naturelle...

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, sous forme d'avenant, 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 deux 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 d'appartements de standing décrite ci-dessus 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 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 de la Direction Départementale des Finances Publiques, 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 la SNC BELLECOTE

Convention Aménagement
Touristique Projet