

Convention Articles L. 342.1 et suiv. du Code du Tourisme
Construction de 6 logements meublés de tourisme^[PS1]

Lieu-dit PLAGNE 1800
73210 LA PLAGNE TARENTEISE

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 02/09/2025, régulièrement transmises 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 SARL MARFI

Domiciliée 32 rue de CAUMARTIN 75009 PARIS - Immatriculée sous le numéro SIRET 53438876400035 - Représentée par son Président en exercice Monsieur Sébastien MARTY

ci-dénommée «l'opérateur»

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 de 6 logements sous conditions d'obtention des autorisations d'urbanisme.

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

La société **SARL MARFI** a saisi l'opportunité de réaliser le programme immobilier décrit ci-après, au lieu-dit PLAGNE 1800, cadastrée section N 1296 pour une contenance de 1148 m².

A ce titre, un permis de construire a été déposé en date du 03/03/2025 sous le numéro PC 073150 2501014 par la société **SARL MARFI**.

La commune s'est prononcée favorablement à ce nouveau projet d'ensemble.

La réalisation de ce projet, totalisant 1705 m² (hors stationnement) 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 N 1296, pour une contenance de 1148 m², une opération immobilière qui consiste en la construction de 6 logements, devant répondre aux critères ci-dessous :

- Création d'un programme immobilier à vocation touristique, s'agissant de 6 logements meublés de tourisme.
- Création de 1 logement pour les saisonniers.

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 est liée au permis de construire déposé en date du 03/03/2025 sous le numéro PC 073150 2501014. Les obligations respectives des parties issues de la présente convention seront publiées au service de la publicité foncière.

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 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. 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.

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. Cette reconduction ne pourra excéder 10 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 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 de 1943 m² (stationnement compris) de surface plancher et qui a pour objet l'aménagement et l'exploitation de 6 logements destinés à de l'hébergement touristique (meublés de tourisme) et à du logement de saisonniers, comprenant :

- 1705 m² de surface de plancher (dont 132 m² réservée aux logements des saisonniers) dédiée aux appartements.
- 238 m² de surface de plancher destinée au stationnement dont 202 m² couverts.

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 meublés de tourisme.

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 et déclaration des meublés de tourisme en mairie.

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 aux permis de construire obtenus.

L'opérateur s'engage à recevoir sur rendez-vous dans les bâtiments, le Maire ou ses représentants.

ARTICLE 5 - PROGRAMMATION ET PHASAGE DU PROJET

Le projet fera l'objet des étapes suivantes :

- 03/03/2025: dépôt du permis de construire pour l'ensemble du projet.
- 18/09/2025: obtention du permis de construire, purgé de tout recours.
- Au plus tard le 18/09/2026: dépôt en mairie de la déclaration d'ouverture de chantier, au début des travaux.
- Au plus tard le 15/12/2029: livraison et exploitation des meublés de tourisme (= ouverture au public).
- Au plus tard le 15/12/2029: dépôt de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux et déclaration des meublés en mairie.

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 Tarentaise, l'ensemble du stationnement sera obligatoirement mis à la disposition de la clientèle des meublés de tourisme.

Toutes les places de stationnement, en extérieur, seront des emplacements matérialisés.

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 ou toute autre personne qui se substituerait à lui 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 (notamment des accès et places de parking).

L'opérateur ou toute autre personne qui se substituerait à lui 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 ou toute autre personne qui se substituerait à lui 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 ou toute autre personne qui se substituerait à lui 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 ou toute autre personne qui se substituerait à lui 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 ou toute autre personne qui se substituerait à lui 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 ou toute autre personne qui se substituerait à lui qui en aura la responsabilité.

ARTICLE 13 - TAXES

L'opérateur ou toute autre personne qui se substituerait à lui sera redevable des taxes habituelles liées à chaque programme immobilier. L'opérateur sera assujetti à la TVA.

ARTICLE 14 - CONTRIBUTION REGIE DE TRANSPORT

Les acquéreurs participent 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, correspondant aux 37 opérations.

ARTICLE 15 - LOCALISATION DU PROJET

Le plan du projet architectural ainsi que le plan de localisation de la construction des 6 logements (dont 1 saisonniers) destinés à de l'hébergement touristique sont annexés à la présente convention.

TITRE 3 – OBLIGATIONS DES PARTIES - CONDITIONS D'EXPLOITATION

ARTICLE 16 - MAINTIEN DE L'AFFECTATION DE L'HEBERGEMENT TOURISTIQUE

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

L'opérateur ou toute autre personne qui se substituerait à lui devra assurer le maintien de la destination hébergement touristique sous le régime juridique de meublés 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 ou toute autre personne qui se substituerait à lui 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'opérateur ou toute autre personne qui se substituerait à lui 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 L'HEBERGEMENT TOURISTIQUE - OBLIGATION 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. 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.

17.2 MAINTIEN DE LA DESTINATION ET OCCUPATION EFFECTIVE ANNUELLE

Afin de pérenniser l'affectation du programme immobilier, l'opérateur ou toute autre personne qui se substituerait à lui est tenu, sur la durée de la convention, de garantir :

- L'usage exclusif d'hébergement de tourisme sous le régime juridique de meublés de tourisme, conformément à la réglementation en vigueur, à hauteur de 1705 m² soit 6 appartements (dont 1 appartements saisonniers).
- Un taux d'occupation de 75% minimum sur l'ensemble des périodes d'ouverture de la station, toutes cumulées.

A ce titre l'opérateur ou toute autre personne qui se substituerait à lui devra fournir dans son rapport annuel, conformément aux dispositions de l'article 17.3 de la présente convention, le taux d'occupation.

En cas de non-respect de l'article 17.2, la Commune aura le droit d'obtenir la réaffectation à usage exclusif de meublé de tourisme, dans les proportions sus définies, de tous les lots 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.

L'opérateur ou toute autre personne qui se substituerait à lui s'oblige à faire respecter l'article D 324-1 et suivants du code du tourisme, relatifs à l'affectation des meublés de tourisme.

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 meublés 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 disposition 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 ou toute autre personne qui se substituerait à lui 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 2 143 au 3^e trimestre 2024. 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 30 ans à compter de la date d'ouverture au public de l'opération.

18.1. 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 2 143 au 3^e trimestre 2024. 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 sous le régime juridique de meublés de tourisme, 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 2 143 au 3^e trimestre 2024. Elle sera révisée au moment de son l'application.

18.3. INDEMNITES EN L'ABSENCE DE CLASSEMENT TOURISTIQUE CLASSEMENT POUR LES MEUBLES DE TOURISME

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 19 - LES OBLIGATIONS D'INFORMATION

L'opérateur ou toute autre personne qui se substituerait à lui 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 20 - 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 l'hébergement touristique sous le régime juridique de meublés de tourisme décrit 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(s) fond(s) de commerce des meublés de tourisme et les locaux dans lesquels il(s) est (sont) exploité(s) ainsi que le fonds de commerce des meublés 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 indiqué en tête des présentes, restée sans effet.

Fait à La Plagne Tarentaise

Le

Pour la Commune,
Le Maire de La Plagne Tarentaise

Pour la SARL MARFI
Le Président

Jean-Luc BOCH

Sébastien MARTY

Envoyé en préfecture le 05/09/2025
Reçu en préfecture le 05/09/2025
Publié le
ID : 073-200055499-20250902-DEL2025_152-DE



Annexes :

- Délibération du conseil municipal autorisant la signature de la présente convention
- 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
- Plans des façades