

CONVENTION D'AMENAGEMENT TOURISTIQUE AU TITRE DES ARTICLES L342-1 A L342-5 DU CODE DU TOURISME

ENTRE :

1°) La **SCCV LES 2 ALPES AIGLON**, société civile de construction vente pour le programme « Le Quartz Rose » au capital de 1 000 euros dont le siège social est situé CHEVILLY LARUE (94550) – 50 avenue de la République, immatriculée au RCS de CRETEIL sous le numéro 891 391 339, représentée par Monsieur EMIN et Olivier GRANDEMANGE dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après dénommé l' « *Opérateur* »

2°) La Société « **COMPAGNIE de GESTION HOTELIERE** », Société par Actions Simplifiée, au capital de 3.376.500 Euros, dont le siège social est situé PAE des Glaisins – 6, avenue du Pré Félin – CS 50106 – 74940 ANNECY LE VIEUX, immatriculée au R.C.S. de Annecy sous le numéro 450 458 807, représentée par son président Monsieur Yanick DAVIERE, ou toute personne qu'elle voudrait se substituer,

Ci-après dénommé l' « *Exploitant* »

Et

La **commune de LES DEUX ALPES**, collectivité locale, personne morale de droit public située dans le département de l'Isère, dont l'adresse est à LES DEUX ALPES (38520), 48 avenue de la Muzelle , identifiée au SIREN sous le numéro 200064434, ici représenté par Monsieur Christophe AUBERT maire de ladite commune ayant tout pouvoir en l'effet des présente selon délibération du conseil municipal en date du (.)

Ci-après la « *Commune* »

Ensemble dénommées « les Parties »

PRÉAMBULE

La Loi Montagne et le Code du Tourisme prévoient que toute opération d'aménagement touristique doit faire l'objet d'une convention entre l'Opérateur, l'Exploitant et la Commune.

Le projet développé par l'Opérateur et qui sera exploité par l'Exploitant est situé à LES DEUX ALPES (ISÈRE) (38860), 4 rue des Vikings.

L'ensemble immobilier ainsi créé (ci-après l'« Ensemble Immobilier »), aura une destination « Hébergement hôtelier et touristique » au sens de la réglementation d'urbanisme, et devra avoir une classification 4 étoiles minimum, au sens du code de tourisme en vigueur à la date du permis de construire ou équivalent.

Afin de garantir la pérennité de la destination hébergement hôtelier et touristique de l'Ensemble Immobilier, la présente convention sera signée conformément aux dispositions des articles L.342-1 et suivants du Code du Tourisme.

IL A AINSI ETE CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1. OBJET DE LA CONVENTION :

La présente convention a pour objet, conformément aux dispositions de l'article L 342.1 du Code du Tourisme, de définir les conditions dans lesquelles sera réalisé et exploité l'Ensemble Immobilier Quartz Rose objet du PC n° PC0382532120010.

L'exploitation de l'Ensemble Immobilier ne pourra se faire qu'avec un seul exploitant.

ARTICLE 2. PERMIS DE CONSTRUIRE :

L'Opérateur a déposé un permis de construire le 31/03/2021 afin de réaliser l'Ensemble immobilier. Cette demande a été enregistrée sous le numéro PC0382532120010

ARTICLE 3. PRISE D'EFFET ET DURÉE DE LA CONVENTION :

La présente convention d'une durée de **trente ans** prendra effet à compter de la date d'ouverture de l'Ensemble immobilier, étant précisé que cette ouverture devra intervenir au plus tard dans l'année qui suit l'achèvement des travaux, ce dernier étant prévu en Novembre 2024.

Cette durée est justifiée par la volonté communale de pérenniser l'hébergement marchand sur la station de Les Deux Alpes.

ARTICLE 4. PROROGATION et RÉVISION :

Toute prorogation ou révision de la présente convention devra faire l'objet d'un avenant conclu entre les Parties.

ARTICLE 6. RÉSILIATION, DÉCHÉANCE, DES BIENS EN FIN DE CONVENTION :

Il est ici rappelé que la présente convention a pour objet le programme immobilier ci-dessus décrit qui consiste en une opération exclusivement privée, réalisée sous l'entière responsabilité de l'Opérateur, sans aucune participation matérielle, technique ou financière de la Commune, autres que les obligations lui incombant en vertu des présentes.

La Commune aura la faculté de résilier unilatéralement la présente convention pour un motif d'intérêt général, celui-ci devant être avéré et être de nature à rendre impossible ou difficile la poursuite de l'exécution de la convention. La notification en lettre recommandée avec accusé de réception doit avoir lieu au minimum 6 mois avant la date prise d'effet de la résiliation. Cette résiliation aura pour effet de mettre fin aux obligations pesant sur l'Opérateur et l'Exploitant.

ARTICLE 7. AFFECTATION DE LA CONSTRUCTION

Il est ici rappelé que l'Opérateur ainsi que la personne ou la société qui lui sera substituée aménagera des locaux à destination exclusive d'hébergement hôtelier et touristique.

En cas de changement de la destination hôtelière de l'Ensemble Immobilier, ou de changement de son usage d'hébergement hôtelier et touristique avant le terme contractuel de la présente convention, l'Opérateur ou ses ayant-droits seront débiteurs des sanctions prévues ci-après.

ARTICLE 8. SUBSTITUTION

Dans le cas où l'Opérateur céderait ses droits à construire ou, après achèvement des travaux, la propriété du bien, il devra en informer préalablement la Commune. Les propriétaires substitués seront tenus par les dispositions de la présente convention, en lieu et place de l'Opérateur, laquelle devra être annexée à tout acte ultérieur à sa conclusion et ce pendant toute sa durée.

ARTICLE 9. OBLIGATIONS DE L'OPERATEUR

Afin de pérenniser la destination de la résidence, l'Opérateur s'engage à constituer, sur chacun des lots, la charge d'affectation suivante aux conditions des présentes :

« Une destination hébergement hôtelier et touristique sur l'ensemble du programme, objet des présentes, ce qui implique étant rappelé que l'usage du bien en résidence secondaire. En cas de non-respect de la servitude présentement constituée, la Commune aura le droit d'obtenir la réaffectation de l'Ensemble Immobilier, ou des lots, à destination hébergement hôtelier et touristique sous astreinte prononcée par la juridiction compétente ».

Afin de pérenniser la commercialisation effective de la résidence, l'Opérateur puis ses ayants-droits devront justifier pendant toute la durée de la convention d'une mise en gestion à un exploitant unique des différents lots de la résidence.

Ce mandat de gestion (sous forme de mandats, de contrats de bail,...) devra comporter obligation pour l'Exploitant d'ouvrir et commercialiser la résidence durant les périodes d'ouverture officielle de la station, et reprendre l'intégralité des droits et obligations de la présente convention attachés à l'exploitant. Cette commercialisation par un exploitant unique implique que pendant toute la durée de la convention, les différents ayant-droits de l'Exploitant ne pourront procéder à aucune résiliation ou non renouvellement des baux consentis à l'Exploitant, sauf hypothèse où ces derniers interviendrait concomitamment pour l'ensemble des lots de la résidence, ou changement d'exploitant dans les termes des présentes .

En cas de départ de l'Exploitant, l'Opérateur pour les lots non vendus ou ses ayant-droits devront continuer à confier l'exploitation de la résidence à un Exploitant unique. Toutefois, ils pourront confier la commercialisation des lots pour des séjours touristiques à tout prestataire externe (agence immobilière, plateforme de réservation...), à la condition de justifier que l'impossibilité de confier l'exploitation à un exploitant unique résulte d'un cas de force majeure.

Dans l'hypothèse où le départ de l'Exploitant s'effectuerait dans le cadre d'une cession du fonds de commerce, ce dernier fera reprendre par son cessionnaire les droits et obligations de la présente convention, et sera solidaire de ce dernier pour le paiement des sanctions prévues à l'article 9.

Néanmoins, dans tous les cas, et sauf cas de force majeure cette commercialisation devra aboutir à un taux d'occupation de la résidence qui ne saurait être inférieur à une moyenne annuelle de 50 % avec pour assiette de calcul uniquement les jours d'ouverture de la station telle que déterminée par les pouvoirs publics (Période de référence du 1^{er} octobre au 30 septembre de l'année suivante), érigé comme obligation de résultat.

A titre d'exemple, constituent notamment des événements outre l'application de force majeure, et sans que cette liste soit exhaustive, des phénomènes naturels tels que les tornades, inondations, ouragans, tremblements de terre, éruptions volcaniques ou d'aléas climatiques ; la survenance d'un cas d'imprévision entendu au sens de la jurisprudence administrative ; la propagation d'un virus qui serait qualifié par les autorités de stade 3 de l'épidémie ou autre équivalent applicable ; l'utilisation par un Etat ou un groupe terroriste d'armes de toute nature perturbant la continuité des relations commerciales ; des mouvements sociaux d'ampleur nationale ; la déclaration de la loi martiale; le maintien partiel ou total du confinement ou de l'état d'urgence sanitaire au-delà de la période du 1^{er} juin 2021 ainsi que la non-ouverture de la station.

Il est précisé que le ratio de 50 % s'apprécie sur l'ensemble des unités d'hébergement détenues par un même exploitant.

ARTICLE 10. SANCTIONS

(i) En cas de changement d'affectation, d'usage ou de destination totale ou partielle de l'ensemble immobilier, pour quelles que causes que ce soit, ou (ii) d'absence de commercialisation selon les modalités fixées à l'article 8, l'Opérateur et/ou la personne ou la société qui lui sera substituée, l'Exploitant et/ou les personnes ou les sociétés qui lui seront substitués seront alors tenus de verser à la Commune de Les Deux Alpes une indemnité calculée sur la base du nombre de mètre carré de surface planchers transformé ou désaffecté ou non exploité, dans le mois du constat qui en aura été fait et selon le barème ci-dessous, après une relance restée infructueuse pendant un délai de 3 mois .

	DE L'ANNEE 0 A 10 INCLUSE	DE L'ANNEE 11 A 20 INCLUSE	DE L'ANNEE 21 A 30
CHANGEMENT DE DESTINATION, D'USAGE OU D'AFFECTATION TOTAL (PORTANT SUR LA TOTALITE DES SURFACES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER)	300€/ m ²	300€/ m ²	Non applicable
CHANGEMENT DE DESTINATION, D'USAGE OU D'AFFECTATION PARTIEL (PORTANT SUR UNE PARTIE DES SURFACES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER)	600 €/ m ²	600€/ m ²	400/m ²
ABSENCE DE COMMERCIALISATION REpondant AUX CRITERES DEFINIS A L'ARTICLE 8 DU FAIT D'UN EXPLOITANT	20.000 euros / an / unité d'hébergement	15.000 euros / an / unité d'hébergement	10.000 euros / an / unité d'hébergement
IMPUTATION DE LA SANCTION A L'EXPLOITANT OU SES AYANTS DROITS, OU LORSQUE LES UNITES D'HEBERGEMENT NE DISPOSENT PAS D'EXPLOITANT, PAR LE PROPRIETAIRE			

Dans ces différents cas, la Commune émettra un titre exécutoire correspondant au montant total de l'indemnité dans le mois suivant le constat qui en aura été fait, et l'opérateur s'engage à ce que le paiement soit effectué dans un délai de trente jours.

L'indemnité en cause a été définie par référence à l'indice INSEE du coût de la construction du 1er trimestre 2020, révisable chaque année conformément à l'évolution de l'indice INSEE du coût de la construction. L'indemnité est actualisée en fonction de l'indice INSEE connu au moment des faits.

Les actes de cession qui seraient consentis par l'Opérateur les ~~repreneurs successifs en~~ méconnaissance de l'article 6 seraient inopposables à la Commune à qui il appartiendra de faire appliquer la présente convention par le Tribunal compétent.

ARTICLE 10. MEDIATION – REGLEMENT DES LITIGES ET COMPÉTENCE JURIDICTIONNELLE :

Tout différend qui viendrait à se produire entre les Parties au présent contrat, à propos de sa validité, de son interprétation, de son exécution ou de son inexécution, de son interruption ou de sa résiliation, sera, obligatoirement et préalablement à toute saisine de la juridiction compétente pour trancher le litige au fond ou d'une instance arbitrale, soumis à la médiation d'un médiateur.

Les Parties sont convenues expressément des modalités suivantes pour la mise en œuvre effective de la médiation :

La Partie la plus diligente saisira par lettre recommandée avec accusé de réception et copie à l'autre partie, le Centre/Association de Médiation de Savoie dont le siège social est situé 200 avenue du Maréchal LECLERC à CHAMBERY (73.000).

Dans les **huit jours** de sa saisine, le Centre soumettra à l'agrément des parties, par tout moyen (mail, courrier etc..), le nom d'un ou deux médiateurs (binôme possible) figurant sur la liste du Centre de médiation.

Les Parties disposeront d'un délai de **huit jours** pour accepter cette proposition et notifier leur acceptation au Centre.

A défaut d'accord sur le choix du ou des médiateurs la partie la plus diligente saisira, sur requête ou par voie de référé, le Juge compétent dans le ressort de l'élection de domicile ci-après afin qu'il désigne un ou deux médiateurs.

Il est convenu que la médiation aura lieu dans le ressort de l'Isère.

Une fois la désignation du ou des médiateurs acceptée par les Parties, celles-ci seront contactées par le ou les médiateurs dans la **huitaine** aux fins d'organiser dans les meilleurs délais, et au plus tard dans le mois de cette désignation, une première réunion de médiation.

Les frais et indemnités de médiation seront supportés à parts égales par chacune des parties, sauf autre accord au cours du processus.

Le montant d'une provision, à consigner par les Parties entre les mains du ou des, est fixé et dû dès la première réunion.

La médiation devra être exécutée de bonne foi et activement par les parties, et avec diligence par le ou les médiateurs, conformément au contrat déontologique régularisé par les Parties lors de la première réunion.

La médiation n'a pas vocation à retarder la saisine éventuelle de la juridiction compétente, mais à trouver dans les meilleurs délais une solution d'intérêt mutuel au différend qui oppose les parties.

La présente clause de médiation obligatoire et préalable s'impose aux Parties et au juge.

En cas d'urgence, des mesures d'instruction ou conservatoires pourront être sollicitées en justice pendant le processus de médiation.

En régularisant, dès la première réunion de médiation, le contrat déontologique, les parties et le ou les médiateurs s'engagent à respecter l'obligation de confidentialité attachée au processus durant toute sa durée et portant sur les propos, actes, documents ou le déroulement même du processus.

Par contre les étapes antérieures au processus, telles que la saisine du médiateur, l'invitation de l'autre partie, la date de la première réunion, ou postérieures à la fin du processus, peuvent être justifiées par les Parties ou, à la demande de l'une ou l'autre d'entre elles, par le médiateur.

Les Parties pourront solliciter du juge compétent l'homologation de l'accord auquel elles sont parvenues.

Il est convenu que la durée du processus de médiation ne pourra pas excéder trois mois à compter de la consignation, sauf accord exprès des Parties et du médiateur pour une prorogation.

Après avoir participé activement à la première réunion de médiation, les Parties et le médiateur pourront mettre fin librement au processus de médiation.

A compter de la réception par le Centre de Médiation de la lettre recommandée avec AR la saisissant, le délai de prescription des actions est suspendu.

Le délai de la prescription recommence à courir, pour une durée qui ne peut être inférieure à six mois, à compter de la date à laquelle soit l'une des Parties ou les deux, soit le médiateur, déclarent que la médiation est terminée.

La preuve de la fin de la médiation peut être apportée par chacune des Parties ou par le médiateur à la demande de l'une ou des deux Parties.

A défaut d'accord trouvé en médiation, les Parties pourront librement engager les procédures à leur disposition.

Il est rappelé que l'absence de mise en œuvre du préalable obligatoire de médiation rend irrecevable la saisine du juge compétent pour trancher le litige au fond.

En cas de litige et à défaut de conciliation entre les Parties à l'issue de la médiation, seul sera compétent le Tribunal Administratif de GRENOBLE. ARTICLE 11. CLAUSE DE REVOYURE

Les parties se rencontreront avant le 31 Mars 2022, en vue d'examiner l'opportunité d'adapter par avenant la durée et les conditions de la présente convention dans l'hypothèse où cette dernière serait un frein au développement du projet, ou à la demande de l'opérateur face à une difficulté .

Article 12. CLAUSE D'IMPREVISION

Les Parties déclarent expressément ne pas renoncer à l'application des dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision d'un contrat pour imprévision dont les termes sont ci-après littéralement rapportés :

"Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation."

"En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe."

ARTICLE 13. POUVOIR :

Tout pouvoir est donné à tout porteur des présentes afin de procéder au dépôt, avec reconnaissance d'écriture et de signature, du présent acte au rang des minutes de Me Laurent Magnin notaire à Chatillon sur Seine 21400.

ARTICLE 14. ENREGISTREMENT – PUBLICATION :

Les présentes seront enregistrées au droit fixe dans le mois de ce jour.

Fait à

Le

Signatures :

Envoyé en préfecture le 22/10/2021
Reçu en préfecture le 22/10/2021
Affiché le 
ID : 038-200064434-20211018-2021147DELIB-DE

Envoyé en préfecture le 22/10/2021

Reçu en préfecture le 22/10/2021

Affiché le



ID : 038-200064434-20211018-2021147DELIB-DE