

**Département de l'Isère
Canton de l'Oisans
Commune LES DEUX ALPES**

DELIBERATION N° 2022-016

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 14 février 2022

L'an deux mille vingt-deux, le 14 février à 19h00,

Le conseil municipal de la commune LES DEUX ALPES, dûment convoqué le 10 février 2022, a tenu une réunion en session ordinaire, en présentiel et en visioconférence, sous la présidence de M. Christophe AUBERT.

Etaient présents en séance : Christophe AUBERT, maire,

Agnès ARGENTIER, Françoise MOREAU, adjointes

Marie-Hélène COING, maire délégué de Mont de Lans.

Jean-Luc BISI, Anne Millet, Paul Van Leeuwen, Enrica TASSO, Pascal ESPITALIER, conseillers municipaux.

Etaient présents en visioconférence : Éric GRAVIER, 1^{er} adjoint, Pierre BALME, maire délégué de Venosc, Laurent Giraud, conseiller municipal

Etaient absents ou excusés : Cécile Neyraud, Ugo MOUNIER, Camille DURDAN, André GARDEN

Etaient représentés dans le cadre d'une procuration :

Patrick Pellorce donne procuration à Anne Millet

Céline Valette donne procuration à Françoise Moreau

Fabien Veyrat donne procuration à Christophe Aubert

Angélique Aguilar donne procuration à Agnès Argentier

Conformément aux dispositions de l'article L.2121-15 du code général des collectivités territoriales (CGCT), il a été procédé à la nomination des secrétaires de séance pris au sein du conseil : Mmes Françoise Moreau et Marie-Hélène Coing ayant obtenu la majorité des suffrages, ont été désignées pour remplir ces fonctions qu'elles ont acceptées et conformément à l'article L.2121-18 du même code, la séance a été publique.

DOMAINE : COMMANDE PUBLIQUE – 1.4 – Autres types de contrats

OBJET : Convention d'aménagement touristique avec la SCCV La Meije

VU le Code du tourisme, notamment les articles L342-1 à L 342-4,

VU le permis de construire n° 038 253 212 0041 déposé le 4 novembre 2021 par la société civile de construction vente SCCV La Meije,

Monsieur le Maire expose à l'assemblée qu'en zone de montagne, la mise en œuvre des opérations d'aménagement touristique s'effectue sous le contrôle de la commune.

Chaque opérateur doit contracter avec la commune et le contrat porte sur l'objet constitutif de l'opération touristique.

L'article L342-2 du code du tourisme dispose que les contrats établis à cet effet et, si un contrat porte sur plusieurs des objets constitutifs, pour chacun de ces objets prévoient à peine de nullité :

1° L'objet du contrat, sa durée et les conditions dans lesquelles il peut éventuellement être prorogé ou révisé ;

2° Les conditions de résiliation, de déchéance et de dévolution, le cas échéant, des biens en fin de contrat ainsi que les conditions d'indemnisation du cocontractant dont, le cas échéant, celles relatives aux biens financés par l'aménageur ou l'exploitant et non amortis en fin de contrat. Dans le cas des conventions de remontées mécaniques, l'indemnisation pour les biens matériels est préalable à la résiliation du contrat ;

Envoyé en préfecture le 17/02/2022

Reçu en préfecture le 17/02/2022

Affiché le



ID : 038-200064434-20220214-DEL2022016-DE

3° Les obligations de chacune des parties et, le cas échéant, le montant de leurs participations financières ;

4° Les pénalités ou sanctions applicables en cas de défaillance du cocontractant ou de mauvaise exécution du contrat ;

5° Pour ceux ayant pour objet l'aménagement foncier, la réalisation et la gestion d'équipements collectifs, la gestion de services publics, les modalités de l'information technique, financière et comptable qui doit être portée à la connaissance des communes ou de leur groupement ou du syndicat mixte ; à cet effet, le cocontractant doit notamment fournir chaque année un compte rendu financier comportant le bilan prévisionnel des activités et le plan de trésorerie faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses.

Le projet développé par la SCCV La Meije, société civile de construction vente, sur l'ensemble immobilier La Meije, aura une destination d'hébergement hôtelier et touristique au sens de la réglementation d'urbanisme et devra avoir une classification 4 étoiles au minimum, au sens du code du tourisme.

Afin de garantir la pérennité de la destination de résidence de tourisme de l'ensemble immobilier et conformément aux dispositions des articles L 342-1 et suivants du Code du tourisme, une convention d'aménagement touristique doit être conclue par les parties.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré et après que Monsieur le Maire ait demandé à chaque conseiller de se prononcer pour ou contre la délibération soumise au vote ou à s'abstenir, à l'unanimité des membres présents et à distance :

- **APPROUVE** de conclure une convention d'aménagement touristique avec l'opérateur « la SCCV La Meije » et l'exploitant la société « Compagnie de Gestion Hôtelière »,
- **DONNE** tous pouvoirs au maire ou à son délégué, à l'effet de signer toutes pièces se rapportant à ce dossier, notamment la convention susvisée.

Fait et délibéré en séance, les jours, mois et ans que dessus. Au registre sont les signatures.

Pour extrait conforme,
Le maire, Christophe AUBERT



Envoyé en préfecture le 17/02/2022

Reçu en préfecture le 17/02/2022

Affiché le



ID : 038-200064434-20220214-DEL2022016-DE



**CONVENTION D'AMENAGEMENT TOURITIQUE AU TITRE DES ARTICLES L 342-1 à L 342-5 du Code du
Tourisme**

Entre

1°)

La SCCV LA MEIJE, société civile de construction vente, au capital de 1000 euros, dont le siège social est situé à LUTTERBACH (68460) 1 Impasse du Trèfle, immatriculée au RCS de MULHOUSE sous le numéro 898 238 985, représentée par Monsieur Olivier GRANDEMANGE dûment habilité aux fins des présentes,

ci-après dénommée « l'Opérateur »

2°)

La Société « Compagnie de Gestion Hôtelière », société par actions simplifiées, au capital de 3 376 500 euros dont le siège est situé PAE des Glaisins – 6 avenue du Pré Félin- CS 50106- 74940 ANNECY LE VIEUX immatriculée au RCS de ANNECY sous le numéro 450 458 807, représentée par son Président, Monsieur Yanick DAVIERE, ou toute personne qu'elle voudrait substituer,

ci- après dénommée « l'Exploitant »

Et la commune des DEUX ALPES, collectivité territoriale, personne morale de droit public, sise dans le département de l'Isère, dont l'adresse est à LES DEUX ALPES (38890) identifiée au SIREN sous le numéro 200064434, ici représentée par Monsieur Christophe AUBERT, maire de ladite commune, ayant tout pouvoir à l'effet des présentes selon la délibération du conseil municipal en date du

ci-après désignée « la Commune »

Ensemble dénommées « Les Parties »

PREAMBULE

La Loi Montagne et le Code de 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 aux DEUX ALPES (38890) 75 Avenue de la Muzelle.

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 au minimum, au sens du code du tourisme en vigueur à la date du permis de construire ou équivalent.

Afin de garantir la pérennité de la destination de résidence de tourisme 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 ETE AINSI 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 LA MEIJE objet du PC 0382532120041 décrit dans le préambule ci-dessus. L'Exploitation de l'ensemble immobilier ne pourra se faire qu'avec un seul et unique exploitant.

ARTICLE 2 : PERMIS DE CONSTRUIRE

L'Opérateur a déposé un permis de construire le 4 novembre 2021 afin de réaliser l'Ensemble immobilier. Cette demande a été enregistrée sous le numéro 0382532120041.

ARTICLE 3 : PRISE D'EFFET ET DUREE 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 2023.

ARTICLE 4 : PROROGATION ET REVISION

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

2

ARTICLE 6 : RESILIATION, DECHEANCE DES BIENS EN FIN DE CONVENTION

Il est rappelé ici 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 réception doit avoir lieu au minimum 6 mois avant la date de 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 rappelé ici que l'Opérateur ainsi que la personne ou la société qui lui sera substituée aménagera des locaux à destination exclusive d'un hébergement hôtelier et touristique.

En cas de changement de 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 ayants-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, à titre de servitude réelle et perpétuelle, 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/ou des remontées mécaniques, 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 ayants-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 ou ses ayants-droits, pour les lots non vendus, devra 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 de force majeure, sans que cette liste soit exhaustive, des phénomènes naturels tels que les tornades, inondations, ouragans, tremblements de terre, éruptions volcaniques ; 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 et/ou des remontées mécaniques.

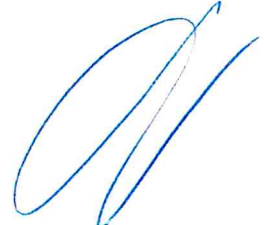
Il est précisé que le ratio de 50 % s'apprécie sur l'ensemble des unités d'hébergement détenues par un même exploitant.

ARTICLE 10 : SANCTIONS

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 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 mètres carré de surface plancher transformé ou désaffecté ou non exploité, dans le mois du constat qui en aura été fait et selon le barème ci-dessous.



4



	De l'année 0 à 10 incluse	De l'année 11 à 20 incluse	De l'année 21 à 30
Changement de destination, d'usage ou d'affectation Total (portant sur la totalité des surfaces de l'Ensemble Immobilier)			
Imputation de la sanction à l'Opérateur ou ses ayants droits, étant précisé que l'Opérateur restera pendant toute la durée de la convention solidaire des ayant-droits successifs des lots pour le paiement de cette indemnité.	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)			
Imputation de la sanction à l'Opérateur ou ses ayants droits étant précisé que l'Opérateur restera pendant toute la durée de la convention solidaire des ayant-droits successifs des lots pour le paiement de cette indemnité.	600 €/ m ²	600€/ m ²	400/m ²
Absence de commercialisation répondant aux critères définis à l'article 8 du fait d'un exploitant			
Imputation de la sanction à l'Exploitant ou ses ayants droits, ou lorsque les unités d'hébergement ne disposent pas d'exploitant, par le propriétaire	20.000 euros / an / unité d'hébergement	15.000 euros / an / unité d'hébergement	10.000 euros / an / unité d'hébergement

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.

5

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 11 : 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 pourront solliciter du juge compétent l'homologation de l'accord auquel elles sont parvenues. 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.

6

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 médiateurs, 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.

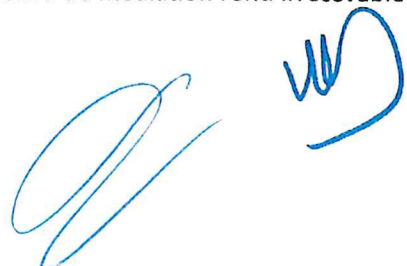
A compter de la réception par le Centre de Médiation de la lettre recommandée avec AR la saisissant, le délai de prescription des actions est suspendu.

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 12 : CLAUSE DE REVOYURE

Les Parties se rencontreront avant le 30 juin 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 13 : 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 imprévisibles 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 négociation 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 14 : 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 15 : ENREGISTREMENT ET PUBLICATION

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

Fait à

Le

Anney
01 Février 2022

SIGNATURES

Compagnie de gestion hôtelière sas
6 allée du Pré Félin
74941 Annecy le vieux
Siren 450 458 807

SCCU LAN EISE

OLIVIER GARDENAGE

8