



## CONVENTION D'AMENAGEMENT TOURISTIQUE

*Articles L. 342-1 et suivants du Code du Tourisme*

### Entre

La société SULLY IMMOBILIER Alpes représentée par M. LE ROY LIBERGE Ugo, Directeur général, dûment habilité,

### Ci-après dénommée « L'OPERATEUR »

D'une part,

Et la commune de La Salle-les-Alpes, domiciliée à 15 Rue de la Guisane - 05240 La Salle-les-Alpes,

Représentée par son Maire en exercice, Monsieur Emeric SALLE, dûment habilitée par délibération du Conseil municipal du [...]

### Ci-après dénommée « la COMMUNE »

D'autre part,

### Ci-après et ensemble : « LES PARTIES »

## PREAMBULE

La loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne ainsi que le code du tourisme et particulièrement ses articles L.342-1 et suivants, prévoient que toute opération d'aménagement touristique doit faire l'objet d'une convention entre la Commune et l'opérateur concerné, afin, d'une part, d'organiser le développement d'une économie touristique choisie sur le territoire communal et, d'autre part, de garantir, dans la durée, la destination et/ou l'usage des constructions induites par cette opération.

Le 14 mars 2022, la société Sully Immobilier Alpes, représentée par Ugo LE ROY LIBERGE, a déposé une demande de permis de construire pour la construction d'un immeuble à destination notamment d'hébergement touristique, avec une partie commerce et service public ou d'intérêt collectif au rez-de-chaussée à La Salle-Les-Alpes, d'une surface totale de plancher de 4604m<sup>2</sup>.

Il sera simplement précisé que la Société Sully Immobilier Alpes a la qualité de promoteur et ne sera pas l'exploitant de la structure.

Le terme de « **PROJET** » utilisé dans la présente convention est défini plus précisément au I mais ne pourra correspondre qu'à une exploitation à dominante d'hébergement hôtelier et/ou touristique locatif.

## DE CE FAIT, ENTRE LES PARTIES, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

### I/ DESCRIPTION DU PROGRAMME DE L'AMENAGEMENT TOURISITIQUE

La présente convention a pour objet conformément aux dispositions de l'article L. 342-2 du code du tourisme, de définir les conditions dans lesquelles sera réalisée, sur des terrains cadastrés AM 668 situés en zones UBa du PLU de La Salle-Les-Alpes, par l'**OPERATEUR** un programme de construction d'un immeuble à destination notamment d'hébergement touristique.

La partie du programme immobilier destiné à l'hébergement touristique, qui représente, de manière certaine, 3 111 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sera dénommé dans les présentes « **LE PROJET** » et est seule objet de la présente convention.

Les parties de la construction, concernées par la réglementation ERP, respecteront les normes en vigueur relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux établissements et installations ouvertes au public.

## II/ DUREE DE LA CONVENTION

Compte tenu de la nature et de l'importance du programme immobilier touristique de l'**OPERATEUR**, ainsi que de sa durée normale d'amortissement, la convention, qui prend effet à compter du jour de sa signature de manière à régir la période de construction, est conclue pour une durée qui expirera au terme d'une durée de 20 années à compter du jour d'ouverture au public du **PROJET**.

La durée de la convention tient compte de l'ampleur des investissements techniques et financiers à réaliser par l'**OPERATEUR**.

En outre, le point de départ de la convention est le renforcement durable de la capacité d'hébergement touristique de la commune ce qui implique nécessairement une durée effective suffisamment longue à l'issue de la période de construction du **PROJET**.

Pendant toute sa durée, la convention s'imposera à tous les ayants-droits et ayants-cause de l'**OPERATEUR**.

## III/ PROROGATION ET REVISION DE LA CONVENTION

La prorogation de la convention et/ou sa révision ne pourront intervenir que d'un commun accord des parties et s'inscriront dans le cadre des articles L 342-1 à L 342-5 du code du tourisme ou des évolutions légales de ce dispositif.

## IV/ RESILIATION, DECHEANCE, DEVOLUTION DES BIENS EN FIN DE CONVENTION ET INDEMNISATION DE L'OPERATEUR

Il est ici rappelé que la convention a pour objet un programme immobilier décrit au chapitre I et qui consiste en une opération exclusivement privée à réaliser sous la seule et entière responsabilité de l'**OPERATEUR**, sans aucune participation matérielle, technique ou financière de la **COMMUNE**.

En fin de convention, le ou les fonds de commerce des locaux d'activité et les biens immobiliers dans lesquels ils seront exploités resteront à leurs propriétaires respectifs.

La **COMMUNE** aura la faculté de résilier unilatéralement la convention pendant son cours pour motif d'intérêt général.

Dans ce cadre, 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 le service de France Domaines, 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 compétent sur la requête de la **COMMUNE**.

Par exception, le cocontractant ne pourra prétendre à aucune indemnité du fait d'une résiliation anticipée en cas de non-respect des obligations lui incombant en vertu de la convention deux mois après mise en demeure par la **COMMUNE** restée sans effet.

## V/ OBLIGATIONS DE L'OPERATEUR

### A- EXPLOITATION DU PROJET

LE **PROJET** devra être ouvert, de façon générale, aux dates d'ouverture estivale et hivernale du domaine d'altitude de Serre Chevalier, moins un mois de la basse saison touristique, soit environ six mois par an.

Les équipements et services offerts à la clientèle devront fonctionner en continu pendant les périodes d'ouverture du **PROJET**.

La partie touristique du **PROJET** devra être gérée dans le cadre défini à l'article V.A. ci-après et LE **PROJET** devra privilégier la qualité de l'accueil et le haut niveau des prestations, afin d'obtenir une excellente fidélisation de la clientèle individuelle.

Dans cette perspective, l'exploitation devra inclure les modalités de fonctionnement et les prestations suivantes :

- Adhésion à l'office de tourisme de Serre Chevalier entraînant une implication dans l'activité événementielle sur la station et au sein de la commune ;
- Indication par panneau d'affichage des formules de loisirs développées par l'office de tourisme de Serre Chevalier, les structures de loisirs communales (que leur gestion soit concédée ou non) et les opérateurs de remontées mécaniques.

Comme il est dit ci-dessous (« IX/ DECHARGE DE L'OPERATEUR »), l'**OPERATEUR** s'oblige à transmettre la charge des obligations ci-dessus stipulées, relatives à l'ouverture et l'exploitation du **PROJET** à tout gestionnaire ou exploitant, quel que soit le titre juridique fondant cette exploitation (bail commercial, mandat de gestion, location-gérance, etc...). A cet effet, la présente convention devra être rapportée ou annexée à tout acte constituant le titre juridique considéré.

En outre, l'**OPERATEUR**, s'oblige à insérer dans tout règlement de copropriété et/ou état descriptif de division de l'immeuble et dans tout acte réalisant ou constatant le transfert de propriété ou de jouissance des locaux du **PROJET**, le rappel de la présente convention d'aménagement et l'obligation d'exploitation et d'affectation pendant la durée de validité de la convention.

L'**OPERATEUR** n'étant pas destiné à être exploitant, les éléments liés à la gestion de l'exploitant définitif feront l'objet d'un avenant tripartite à la convention avec ledit exploitant, L'**OPERATEUR** et la **COMMUNE**.

La **COMMUNE** ne prend en charge que le déneigement de la voirie communale.

### B- OBLIGATIONS REELLES D'AFFECTATION DU PROJET

Afin de pérenniser l'affectation du **PROJET**, garantissant le renforcement durable de la capacité d'hébergement de la **COMMUNE** en « lits touristiques banalisés », pour le développement de l'économie touristique de la station, avec un niveau élevé de qualité de l'accueil et des prestations ; l'**OPERATEUR** constitue à titre d'obligation réelle la charge d'affecter, avec interdiction de changer l'affectation, à usage d'hébergement touristique les 3 111 m<sup>2</sup> de SDP du **PROJET**.

Les « lits touristiques banalisés » sont définis dans le présent acte comme des lits disponibles à l'hébergement des touristes, pour des courts ou moyens séjours dans la station sans y élire domicile,

proposés à la clientèle soit par l'exploitant directement, soit par la centrale de réservation qui pourrait être déployée sous couvert de l'office du tourisme de Serre Chevalier, soit par tout autre moyen.

En cas de non-respect des obligations réelles présentement constituées, la **COMMUNE** aura droit à une indemnité calculée comme il est dit ci-dessous au paragraphe VI -B.

Les présentes obligations réelles d'affectation n'auront pas un caractère perpétuel mais seront limitées à la durée de 20 ans de la convention, ci-dessus fixée au paragraphe II.

Il est expressément stipulé que ces obligations d'affectation consistent bien en des charges réelles qui grèvent les biens immobiliers du **PROJET** et qui suivront ces biens immobiliers en quelques mains qu'ils se trouvent, impliquant leur transmission de plein droit aux ayants-cause ou ayants-droit du ou des propriétaires, et non pas en des obligations personnelles qui engageraient seulement les parties à la convention.

La **COMMUNE**, par l'intermédiaire de son Maire en exercice, d'un adjoint délégué par lui ou d'un représentant habilité par ses soins, aura la faculté de contrôler le respect des présentes obligations réelles, sans que les contrôles revêtent un caractère vexatoire ou contraignant pour l'exploitation du **PROJET** ou la tranquillité des clients.

**L'OPERATEUR** s'oblige à imposer les obligations réelles d'affectation constituées aux termes du présent acte à tout acquéreur ou preneur des droits de construire afférents au **PROJET**, ainsi qu'à tout titulaire d'un droit de propriété ou de jouissance de tout ou partie des appartements du **PROJET**, ainsi qu'à tout exploitant **du PROJET** ; ce pendant toute la durée de la convention.

En conséquence, ces charges à titre d'obligation réelle d'affecter, avec interdiction de changer l'affectation, à usage d'hébergement touristique, devront être rapportées :

- Dans tout règlement de copropriété et/ou état descriptif de division (le cas échéant en volumes) ayant pour objet les immeubles du **PROJET** ;
- Dans tout acte réalisant ou constatant le transfert de propriété (vente, donation, dation en paiement, apport en société, bail à construction, transfert, etc....) ou de jouissance (bail, concession, etc....), des locaux d'exploitation du **PROJET** ;
- Dans tout acte ayant pour objet l'exploitation du **PROJET** (bail, cession de fonds de commerce, location gérance, mandat de gestion, etc...).

Dans le cas d'un exploitant unique, ce dernier s'engage proposer des solutions de logements à son personnel.

## **VI/ SANCTIONS DE LA CONVENTION**

### **A - SANCTION EN CAS DE NON-EXECUTION DES OBLIGATIONS AFFERENTES A L'EXPLOITATION DU PROJET**

En cas de non-exécution de l'une quelconque des obligations ci-dessus stipulées (paragraphe V/-A, -EXPLOITATION DU PROJET), la **COMMUNE** mettra le ou les exploitant(s) de la résidence, en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 7 jours.

Si, passé ce délai après la mise en demeure, l'exploitant contrevenant n'a pas donné suite aux prescriptions de ladite mise en demeure, des sanctions pourront être appliquées.

Le non-respect des obligations ci-dessus stipulées (paragraphe V/-A, - EXPLOITATION DU PROJET) entraînera le paiement à la **COMMUNE** d'une pénalité financière fixée forfaitairement à CENT (100) euros hors taxes par lit touristique concerné par le non-respect des obligations, pour chaque année au cours de laquelle cette violation aura été constatée, et ce pendant la durée de la convention.

#### **B - SANCTION EN CAS DE NON-RESPECT DES OBLIGATIONS REELLES D'AFFECTATION DU PROJET**

En cas de changement d'affectation, en totalité ou en partie, à usage touristique du **PROJET** tel que défini ci-dessus en violation des obligations réelles ci-dessus stipulées au paragraphe V/ B- OBLIGATIONS REELLES D'AFFECTATION DU PROJET, des sanctions calculées sur la base du nombre de mètres carrés du **PROJET** concernés pourront être appliquées.

La **COMMUNE** aura droit à une indemnité compensatrice de son préjudice calculée comme suit :

- **Pour une transformation ou une désaffectation totale du PROJET de 3 111 m<sup>2</sup> de SDP, la sanction sera de DEUX CENTS (200) euros/m<sup>2</sup> pour chaque année au cours de laquelle cette violation aura été constatée, et ce pendant la durée de la convention ;**
- **Pour des transformations ou des désaffectations partielles du PROJET, la sanction sera de TROIS CENTS (300) euros/m<sup>2</sup> pour chaque année au cours de laquelle cette violation aura été constatée pendant les 10 premières années de la convention, puis de DEUX (200) euros/m<sup>2</sup> pour chaque année au cours de laquelle cette violation aura été constatée pendant les 5 dernières années de la convention.**

#### **VII/ INFORMATION DE LA COMMUNE**

L'**OPERATEUR** ou l'**exploitant du PROJET** doit fournir chaque année un compte-rendu comportant le plan prévisionnel des activités ou tout autre document permettant de partager les taux d'occupation.

En outre, l'**OPERATEUR** ou l'**exploitant du PROJET** devra présenter à la **COMMUNE**, deux fois par an, soit pour la saison d'hiver au plus tard le 1<sup>er</sup> juin et pour la saison d'été au plus tard le 15 octobre un état faisant apparaître le taux d'occupation de la résidence.

Par ailleurs, l'**OPERATEUR** ou l'**exploitant du PROJET** sera tenu d'informer la **COMMUNE** d'éventuelles difficultés dès lors qu'elles seraient de nature à mettre en cause l'exécution des obligations stipulées aux termes de la convention. En cas de difficultés avérées, l'**OPERATEUR** ou l'**Exploitant du PROJET** et la **COMMUNE** conviennent de s'engager à revoir les termes de la présente convention et notamment le montant des sanctions.

#### **VIII/ COMPETENCE JURIDICTIONNELLE**

Tout litige relatif à l'application de la présente convention sera de la compétence du tribunal administratif de Marseille.

### IX/ DECHARGE DE L'OPERATEUR

**L'OPERATEUR** sera déchargé de toutes obligations et responsabilités résultant de la présente convention, dès lors qu'il aura cédé ses droits relatifs à la construction, l'exploitation et la gestion du PROJET, en informant les cessionnaires de la charge des obligations résultant de la présente convention, qui devra être rapportée ou annexée à tout acte constituant le titre juridique considéré.

Comme conséquence de ce qui vient d'être dit, à défaut d'avoir informé les cessionnaires de la charge des obligations résultant du présent acte, **L'OPERATEUR** restera solidairement et irrévocablement tenu de satisfaire à toute obligation résultant des présentes, dans le cas où les cessionnaires manqueraient à l'un quelconques de ses engagements vis-à-vis de la **COMMUNE**.

Les cessionnaires seront eux-mêmes déchargés de leurs obligations et responsabilités résultant de la présente convention, dès lors qu'ils auront cédé leurs droits relatifs à la construction, l'exploitation et la gestion du PROJET, en imposant aux cessionnaires successifs la charge des obligations résultant de la présente convention, qui devra être rapportée ou annexée à tout acte constituant le titre juridique considéré.

### X/ INFORMATION SPECIALE

Au-delà de la convention d'aménagement touristique qui est d'une durée limitée, **L'OPERATEUR** reconnaît être parfaitement informé que le permis de construire pour la réalisation du programme immobilier du PROJET, qui constituent l'opération d'aménagement touristique, a été délivré avec des destinations et des surfaces de plancher à construire fixées par les règles d'urbanisme de la **COMMUNE**.

Tout changement de destination devra faire l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme (permis de construire ou déclaration préalable).

**L'OPERATEUR** s'oblige à rapporter les informations ci-dessus, savoir :

- Dans tout règlement de copropriété et/ou état descriptif de division (le cas échéant en volumes) ayant pour objet le programme immobilier du **PROJET**,
- Et aussi dans tout acte réalisant ou constatant le transfert de propriété (vente, donation, apport en société, transfert...) ou de jouissance (bail, mandat, concession...) des appartements du PROJET.

### XI/ CAS DE DEPOT D'UNE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF PAR L'OPERATEUR

Dans l'hypothèse où **L'OPERATEUR** déposerait un dossier de demande de permis de construire modificatif sur le PROJET, la Commune s'engage à accepter de modifier la présente convention en conséquence des éléments contenus dans ce dossier.

**AR Prefecture**

005-210501615-20221205-220810-DE  
Reçu le 08/12/2022

Fait à La Salle-les-Alpes, en 2 exemplaires originaux

Le

**Pour la commune de La Salle-les-Alpes,**

Le Maire

**Pour la Société SULLY IMMOBILIER Alpes,**

Ugo LE ROY LIBERGE