

CONVENTION D'AMENAGEMENT TOURISTIQUE
Dite « Convention LOI MONTAGNE »
(Articles L 342-1 et suivants du Code du Tourisme)

DANS LE CADRE DE L'INSTRUCTION DU PC MODIFICATIF « LES BERNARDS »
Enregistré sous le numéro PC 074 215 21 A 0010 M 04

ENTRE,

1/ La Commune de PRAZ-SUR-ARLY,

Identifiée au SIREN sous le numéro 217 402 155,

Représentée aux présentes par Monsieur Yann JACCAZ, en sa qualité de Maire en exercice, dûment habilité à cet effet par Délibération motivée du Conseil Municipal en date du 5 février 2026, devenue exécutoire par suite de sa transmission à la Préfecture de la Haute-Savoie le ++++++, et de sa publication par voie d'affichage en mairie à compter du +++++.

Ci-après désignée sous le vocable « la Commune »,

D'UNE PART,

ET,

2/ La société dénommée SAS LES BERNARDS,

Société par actions simplifiée au capital de MILLE EUROS (1.000,00 EUR), dont le siège est à NICE (06200), 455 Promenade des Anglais – Immeuble Nice Premier, identifiée au Répertoire National des Entreprises et de leurs Etablissements sous le numéro SIREN 941 685 711, et immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de NICE.

Représentée aux présentes par Monsieur Rodrigue MORAIS MONTEIRO, né à BOURGOIN-JALLIEU le 18 novembre 1991, demeurant à MONACO (98000), 99 Boulevard du Jardin Exotique, en sa qualité de Président de ladite société, à ce présent, et qui accepte,

Agissant au nom et pour le compte de ladite société, spécialement autorisé à cet effet, aux termes des statuts de ladite société.

Ci-après dénommée sous le vocable « le CONSTRUCTEUR et/ou l'OPÉRATEUR »,

D'AUTRE PART,

Vu le Code général des collectivités territoriales et particulièrement l'article L 2121-29,
 Vu la délibération en date du 11 décembre 2025, habilitant Monsieur le Maire à signer les présentes,
 Vu le PLU de la Commune approuvé le 05 février 2018, par délibération n° 05/2018, ayant fait l'objet d'une procédure de modification simplifiée n° 1 approuvée le 19 septembre 2019, par délibération n° 2019-09-062, d'une déclaration de projet pour mise en compatibilité approuvée le 6 février 2020 par délibération n° 2020-02-012, d'une seconde procédure de modification simplifiée approuvée le 30 mars 2023, par délibération n° 2023-03-019, et d'une troisième procédure de modification simplifiée approuvée le 11 décembre 2025 par délibération n° 2025-12-106,

Vu le projet de la Société SCCV PRAZ GRABILLES pour la construction d'un ensemble hôtelier de 64 chambres avec multiples services, transféré une première fois au profit de la SAS SVM PARTICIPATIONS, puis d'un second transfert au profit de la SAS LES BERNARDS,

RM

Vu la convention d'aménagement touristique dite « Convention Loi Montagne » signée entre la Commune de PRAZ-SUR-ARLY et la SCCV PRAZ GRABILLES sous couvert de la SAS SVM PARTICIPATIONS, le 4 octobre 2021,

Vu la demande de permis de construire modificatif déposée en la mairie de PRAZ-SUR-ARLY, le 23 mai 2025, et enregistrée sous le numéro PC 074 215 21 A 0010 M 04, en vue de la construction non plus d'un hôtel mais en vue de réaliser une résidence de tourisme comprenant 37 logements avec services et places de stationnement,

LESQUELLES PARTIES, préalablement à la présente convention, ont exposé ce qui suit :

EXPOSÉ

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.

PRAZ-SUR-ARLY est un village station touristique qui vit principalement des activités « ski » l'hiver et « randonnée » l'été.

Elle dispose aujourd'hui d'un parc d'hébergement de 10 000 lits environ dont une proportion de 38% de lits banalisés.

Toutefois ce parc apparaît sous dimensionné par rapport :

- A la taille du domaine skiable, de l'offre d'équipements ;
- Par rapport aux projets de réorganisation urbaine, de mise en valeur du centre village, ainsi que du futur quartier touristique au pied des pistes ;
- A la retenue collinaire et du plan d'eau de Plan de Cassioz.

La hausse du nombre de lits banalisés et de la qualité du produit touristique doivent permettre à la Commune de rester attractive et compétitive sur le marché du tourisme des stations de moyennes montagnes, sans perdre son identité.

La création de résidences de tourisme en zone de montagne constitue par conséquent un enjeu en termes de développement économique et touristique durable.

L'organisation d'une telle activité doit donc être encadrée.

En effet, par son caractère d'opération d'aménagement touristique, celle-ci relève des dispositions des articles L.342-1 et suivants du code du Tourisme, relative à l'obligation de conventionnement de type "Loi Montagne".

« En zone de montagne, la mise en œuvre des opérations d'aménagement touristique s'effectue sous le contrôle d'une commune, d'un groupement de communes ou d'un syndicat mixte regroupant des collectivités territoriales. Sauf recours à la formule de la régie, cette mise en œuvre s'effectue dans les conditions suivantes :

1° Chaque opérateur doit contracter avec la commune ou le groupement de communes ou le syndicat mixte compétent ;

2° Chacun des contrats porte sur l'un ou plusieurs des objets constitutifs de l'opération touristique : études, aménagement foncier et immobilier, réalisation et gestion des équipements collectifs, construction et exploitation du réseau de remontées mécaniques, gestion des services publics, animation et promotion.

Il est également ici rappelé que :

Initialement, une demande de permis de construire a été déposée par la Société SCCV PRAZ GRABILLES, le 25 mars 2021, enregistrée sous le n° PC 074 215 21 A 0010, pour la construction d'un ensemble hôtelier avec 4108 m² de surface de plancher créée, comprenant 64 chambres de diverses

RM

tailles de 22 m² à 51 m², avec de multiples services : espace de restauration, espace œnologique, des ateliers pour enfants et adolescents, ainsi qu'un spa avec piscine et sauna.

Dans le cadre de l'instruction et de la délivrance dudit permis de construire, une convention d'aménagement touristique dite « Convention Loi Montagne » a été signée entre la Commune de PRAZ-SUR-ARLY et la SCCV PRAZ GRABILLES sous couvert de la SAS SVM PARTICIPATIONS, le 4 octobre 2021.

Ledit permis de construire a été accordé à la SCCV PRAZ GRABILLES, suivant arrêté délivré par Monsieur le Maire de PRAZ-SUR-ARLY, le 18 octobre 2021 enregistré sous le n° PC 074 215 21 A 0010,

Lequel permis de construire a fait l'objet :

- D'une prorogation d'une année supplémentaire au profit de la SCCV PRAZ GRABILLES, aux termes d'un arrêté du 31 octobre 2023, prenant effet au terme de la décision initiale soit à compter du 18 octobre 2024,
- D'un premier transfert par la SCCV PRAZ GRABILLES au profit de la SAS SVM PARTICIPATIONS aux termes d'un arrêté délivré le 3 juillet 2024 sous le numéro PC 074 215 21 A 0010 T01,
- D'une demande de modification enregistrée le 17 avril 2025 sous le n° PC 074 215 21 A 0010 M02, mais retirée,
- Puis d'un second transfert au profit de la SAS LES BERNARDS enregistré sous le numéro PC 074 215 21 A 0010 T03, aux termes d'un arrêté délivré le 14 mai 2025,

Laquelle SAS LES BERNARDS a sollicité un permis de construire modificatif auprès de la mairie de PRAZ-SUR-ARLY, le 23 mai 2025, enregistrée sous le numéro PC 074 215 21 A 0010 M 04, en vue de la construction non plus d'un hôtel,

Mais en vue de réaliser la construction d'une **RESIDENCE DE TOURISME** comprenant 37 LOGEMENTS de diverses tailles allant de 28 m² à 223 m², un espace services à la clientèle (conciergerie, service de restauration légère, service de ménage, espace de bien-être spa, et services à la carte en, partenariat avec des entreprises locales tels que livraison de matériels de ski, location d'équipements, transferts...), et des places de stationnement, savoir :

Description du projet :

Localisation :

Lieudit « Les Bernards », 1711 Route des Grabilles, 74120 PRAZ-SUR-ARLY,
Parcelles cadastrées section B numéros 2592 (2306 m²), 2583 pour 1123 m², 2589 pour 1020 m², 2594 pour 124 m², 2585 pour 449 m², 2587 pour 21 m², 2591 pour 1 m², 2593 pour 1695 m², 2590 pour 2 m², et 2588 pour 1 m²,
Soit une surface totale des parcelles pour 6742 m².

Le projet comprendra après achèvement, les caractéristiques suivantes :

- Création de 37 logements en résidence touristique, dont 1 logement d'une pièce, 12 logements de deux pièces, 9 logements de trois pièces, 13 logements de quatre pièces, 1 logement de cinq pièces, et 1 logement de six pièces et plus,
- Pour une surface créée de 3 292,33 m²,
Dont espace de services suivants :
* Espace bien-être spa hammam sauna : 195 m²
* Ski room : 67 m²
* Local ménage / stock : 24 m²
- Et 84 places de stationnement dont 5 places de stationnement pour personnes à mobilité réduite (une extérieure et 4 intérieures).

Le projet est constitué de quatre chalets en double pentes reliés entre eux par deux volumes plus petits, et une zone de conteneurs pour les ordures ménagères.

Le terrain est situé pour partie en zone Ut-rn et pour partie en zone AS (zone agricole où la pratique du ski est autorisée) au Plan Local d'Urbanisme approuvé le 05 février 2018, ayant fait l'objet d'une procédure de modification simplifiée n° 1 approuvée le 19 septembre 2019, d'une seconde procédure de modification simplifiée approuvée le 30 mars 2023, d'une troisième procédure de modification simplifiée approuvée le 11 décembre 2025.

Le projet respectera les normes en vigueur relatives à la sécurité et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et aux établissements recevant du public.

Conformément aux dispositions de l'article L.342-1 du Code du Tourisme remplaçant l'article 42 de la Loi Montagne, les constructions et l'exploitation à usage de résidence de tourisme s'exécuteront dans les conditions qui seront définies dans la présente convention.

Ce projet entre en conformité sur le plan du Droit de l'urbanisme, avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme opposables sur le territoire et à la zone concernée, et entre en cohérence avec le projet touristique communal.

Il est rappelé que les dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sont opposables aux tiers conformément aux dispositions de l'article L 152-1 du Code de l'Urbanisme. Ainsi l'exécution par une personne privée ou publique de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements de sols, appartenant aux catégories déterminées dans le Plan Local d'Urbanisme doivent être conformes au règlement écrit du PLU et à ses règlements graphiques.

C'est dans ces conditions que les parties se sont rapprochées afin d'acter les présentes.

Ainsi, de ce fait, une convention signée entre le constructeur et la Commune permettra d'assurer notamment la durée de la mise en location des logements, et d'affecter une part des logements pour le personnel de la résidence de tourisme, dans le but de maintenir une activité économique pérenne sur le territoire de la Commune.

La Commune et le constructeur/opérateur décident de mettre en place ce type de convention afin de fixer les conditions de réalisation du projet, avec notamment l'obligation d'exploiter les ouvrages en résidence de tourisme, pour une durée de 25 ans à compter de l'entrée en vigueur des présentes, ainsi qu'il est spécifié ci-après (durée d'amortissement des projets du front de neige et des amortissements des remontées mécaniques liées) c'est-à-dire selon leur destination initiale.

**CECI EXPOSÉ,
Les parties conviennent ce qui suit :**

CONVENTION

ARTICLE I - OBJET

La présente convention a pour objet de définir, conformément aux dispositions de l'article L.342-1 du code précité, les conditions dans lesquelles l'opérateur/constructeur ou tout substitué, ou tout bénéficiaire d'un transfert du permis de construire modificatif demandé par la SAS LES BERNARDS, enregistré sous le numéro PC 074 215 21 A 0010 M04, réalisera la construction puis l'exploitation du projet susvisé de RESIDENCE DE TOURISME dénommée « **Résidence Les Hauts d'Arly** ».

LE CONSTRUCTEUR s'engage à réaliser une **RESIDENCE DE TOURISME** conforme au permis de construire modificatif demandé le 23 mai 2025 et enregistré sous le numéro PC 074 215 21 A 0010 M04.

Afin de pérenniser la destination et l'affectation de l'immeuble construit en résidence de tourisme, dans sa globalité, garantissant le renforcement durable de la capacité d'hébergement de la Commune en lits touristiques, pour le développement de l'économie touristique de la station, avec un niveau élevé de qualité notamment de l'accueil, et des prestations,



LE CONSTRUCTEUR / OPÉRATEUR constitue à titre d'obligation réelle la charge d'affecter, avec interdiction de changer l'affectation à usage de RESIDENCE DE TOURISME les 3292,33 m² de surface de plancher du projet.

Les lits touristiques sont définis ici 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 par l'exploitant directement.

Le CONSTRUCTEUR / OPÉRATEUR constitue par conséquent à titre de servitude / d'obligation réelle temporaire de **VINGT-CINQ (25) ans à compter de l'entrée en vigueur des présentes,**

A charge d'affecter les logements prévus dans le permis de construire modificatif susvisé et tous les locaux et équipements de service (conciergerie, service de restauration légère, service de ménage, un espace spa bien être, ainsi que plusieurs services à la carte en partenariat avec des entreprises locales (exemple : livraison de matériel de ski, location d'équipements, transferts, etc...), soit la totalité du bien à construire, avec INTERDICTION DE CHANGER L'AFFECTATION ET LA DESTINATION, de manière à maintenir le classement de la construction en RESIDENCE DE TOURISME, conformément au règlement en vigueur,

Avec obligation d'exploiter ou de faire exploiter les lits touristiques dans le cadre d'une gestion privilégiant la qualité de l'accueil et la qualité du service pour obtenir une fidélisation de la clientèle.

Avec obligation d'un accueil de la clientèle touristique aux dates ci-après visées.

Les présentes obligations réelles d'affectation n'auront pas un caractère perpétuel car sont limitées dans le temps.

Les obligations réelles stipulées aux présentes constituent bien des charges réelles qui grèvent les biens immobiliers du projet à construire, et qui suivront ces biens immobiliers en quelques mains qu'ils se trouvent 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.

Le projet devra se conformer aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur ainsi qu'aux dispositions des Codes de l'urbanisme, de la construction et de l'habitation, ainsi que de la réglementation en vigueur en matière d'accessibilité et de sécurité.

Le projet restera strictement conforme à la destination de résidence de tourisme telle que stipulée aux présentes, durant l'intégralité de la durée de la présente convention.

Les principaux services proposés seront : conciergerie, un service de restauration légère, un service de ménage, un espace spa bien-être, ainsi que plusieurs services à la carte en partenariat avec des entreprises locales (exemple : livraison de matériels de ski, livraison de repas, location d'équipements, transferts, etc...),

Ces services seront réservés à l'usage exclusif des résidents.

LE CONSTRUCTEUR s'oblige à imposer, la servitude d'affectation et de destination constituée aux termes des présentes à tout acquéreur ou preneur des droits à construire afférents au projet, ainsi qu'à tout bénéficiaire ou titulaire d'un droit de propriété ou de jouissance ou d'usage et/ou d'habitation de tout ou partie des appartements et locaux d'exploitation et/ou du fonds de commerce de la résidence de tourisme, ainsi qu'à tout exploitant du projet, et ce pendant toute la durée de la convention.

Il est en effet expressément stipulé qu'en cas de cession ou gestion du bien objet des présentes à un tiers, que l'opérateur désigné s'engage à les adosser à l'acte de vente ou de gestion, afin de les soumettre au cessionnaire. L'opérateur s'engage à reproduire dans tout document contractuel (contrat de réservation signé avec le futur propriétaire, acte de vente signé avec l'acquéreur-propriétaire, contrat passé avec le gestionnaire-exploitant) 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.

L'opérateur/constructeur ou toute personne substituée s'oblige en cas de vente de tout ou partie du bâtiment à imposer à ses acquéreurs, les stipulations de la présente convention qui devra être annexée à tout acte de vente, ou tout avant-contrat de vente et état descriptif de division / règlement de copropriété. Un avenant sera signé en ce sens au besoin entre la commune et le cessionnaire.

Il est expressément précisé qu'à l'expiration de la présente convention, les obligations réelles précitées constituant des charges réelles ne seront plus opposables.

Dans ces conditions, l'opérateur et par suite des ventes des logements à intervenir, les futurs propriétaires retrouveront leur pleine liberté d'utilisation et d'affectation du bien concerné, en termes de location et ce, sans aucun risque d'être redevables d'une quelconque pénalité ou indemnité.

Il est précisé que tout changement de destination devra faire l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme préalable.

Le projet est destiné à favoriser l'accueil d'une clientèle touristique par le renforcement et la pérennisation de la capacité d'hébergement en « lits touristiques » de la station, de participer à son animation tant l'hiver que l'été et d'assurer son rayonnement national et international.

Le projet consistera notamment à constituer une offre de commercialisation de lits touristiques notamment durant la période d'ouverture du Domaine skiable, et proposer à la clientèle des services et du personnel à disposition et en continu durant les périodes d'ouverture visées ci-après.

Il est ici rappelé que la convention a pour objet un programme immobilier décrit ci-dessus, qui consiste en une opération exclusivement privée à réaliser sous la seule et entière responsabilité de l'opérateur, sans aucune participation/intervention matérielle, technique ou financière de la Commune.

Toute modification du programme immobilier de l'opérateur, tel que défini ci-dessus et contractuellement arrêté entre les parties, devra faire l'objet d'un avenant à la présente convention, ou d'une nouvelle convention, d'un commun accord entre elles.

Il est encore précisé que l'opérateur a vocation à intervenir en phase de construction, de commercialisation. L'exploitation commerciale de chaque logement touristique sera assurée par la société EMERALD STAY une fois que les logements en résidence touristique auront été vendus aux propriétaires. Les propriétaires seront autorisés à signer uniquement des baux commerciaux.

La société gestionnaire se verra intégralement transférer les droits et obligations de la présente convention conformément aux stipulations des présentes.

L'opérateur ou toute personne substituée s'engage à annexer la présente convention lors de la signature des contrats de réservations à venir, tous avant-contrats de vente et actes authentiques de vente qui en découleront, pour la rendre opposable. Le gestionnaire missionné par l'acquéreur deviendra alors l'opérateur au sens de la présente convention.

La présente convention s'impose :

- Au Constructeur, à l'opérateur, ou toute personne substituée,
- A tout bénéficiaire d'un transfert du permis de construire modificatif demandé par la SAS LES BERNARDS susvisé, enregistré sous le numéro PC 074 215 21 A 0010 M 04,
- A tout propriétaire et acquéreur d'un lot de copropriété au sein de l'ensemble immobilier,
- Et aux exploitants gestionnaires successifs de l'ensemble immobilier, quel que soit le mode d'exploitation.

La commune s'engage à ne pas faire obstacle au projet porté par l'opérateur et à concourir à sa bonne réalisation, dans les limites de ses compétences et le respect des dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Le futur et unique exploitant sera : la société dénommée « EMERALD STAY FRANCE », Société à Responsabilité Limitée au capital de 802.000,00 Euros, dont le siège social est à PARIS (75008), 10 Rue de Penthièvre, identifiée au SIREN sous le numéro 831 606 587, et immatriculée au RCS de PARIS.

Il est également ici expressément rappelé et ce, comme condition essentielle et déterminante de la présente convention, que celle-ci ne trouvera à s'appliquer dans ses droits et obligations que pour autant que le projet objet du permis de construire modificatif susvisé demandé par la SAS LES BERNARDS le 23 mai 2025, enregistrée sous le n° PC 074 215 21 A 0010 M 04 soit effectivement délivré par arrêté de l'autorité compétente, et mis en œuvre.

Une telle mise en œuvre étant constatée par la déclaration d'ouverture de chantier (DOC) déposée auprès du service urbanisme de la commune par le constructeur, tamponnée et signée par l'autorité compétente, et l'ouverture au public constatée par huissier et notifiée par l'opérateur dans les conditions visées ci-après.

ARTICLE II - PROGRAMME

Voir tableau Annexe 1

Calendrier des travaux

Démarrage prévisionnel des travaux : août 2026

Ouverture prévisionnelle de la résidence de tourisme : été 2028

ARTICLE III - LOGEMENT SAISONNIER

Le logement du personnel de l'établissement sera obligatoirement assuré par le CONSTRUCTEUR dans les conditions suivantes :

Application du ratio d'1 employé par tranche de 25 logements touristiques affectés au logement saisonnier soit 2 employés à loger.

Le logement du personnel saisonnier sera intégré à la résidence de tourisme conformément au ratio exigé.

Il s'agira d'un appartement d'environ 40 m² avec 2 chambres, situé dans le bâtiment principal de la résidence.

Le gestionnaire EMERALD STAY ou tout autre gestionnaire s'engage à missionner des prestataires de service locaux pour les services décentralisés.

Le CONSTRUCTEUR devra justifier au sein de son permis de construire qu'il répond à cette obligation et préciser l'emplacement exact et la surface de ces logements.

ARTICLE IV - REPRODUCTION DES OBLIGATIONS

Le constructeur s'engage à reproduire les articles I, II, III ci-dessus dans tous les documents contractuels relatifs au programme concerné.

En effet, cette charge réelle à titre de servitude d'affecter, avec interdiction de changer d'affectation, à usage exclusif de résidence de tourisme dans les proportions sus-définies, de cet ensemble immobilier et de tous les équipements de services devra être rapportée :

- Dans tout règlement de copropriété et/ou état descriptif de division, même en volumes, à intervenir ayant pour objet l'ensemble immobilier de la résidence de tourisme à édifier ;
- Dans tout acte réalisant ou constatant le transfert de propriété (vente, avant-contrat de vente, contrat de réservation, donation, dation en paiement, apport en société, transfert, etc....) ou de jouissance (bail, concession) des locaux d'exploitation de la résidence de tourisme ;
- Dans tout acte ayant pour objet l'exploitation de la résidence de tourisme (bail, cession de fonds de commerce, contrat de location gérance, bail commercial, mandat de gestion...) ;
- Et encore dans tout acte ayant pour objet d'autoriser l'usage de la résidence de tourisme ;

La présente convention devra être présentée dès la première assemblée générale des copropriétaires.

A l'expiration des baux commerciaux conclus pour l'exploitation de l'ensemble immobilier avec la société exploitante, quelle qu'en soit la cause, le propriétaire devra obligatoirement engager des démarches pour contracter **un nouveau bail commercial** avec l'exploitant ou un nouvel opérateur exploitant **en résidence de tourisme** à l'exclusion de tout autre type de mode d'exploitation.

Le futur et unique exploitant sera : la société dénommée « EMERALD STAY FRANCE », désignée ci-dessus.



ARTICLE V – PERIODES D'OUVERTURE

Le futur gestionnaire s'engage à assurer une ouverture de la résidence de tourisme, incluant tous les services susvisés.

Les périodes d'ouverture de la résidence seront ;

- Pour la saison hivernale : a minima les dates d'ouverture des Remontées Mécaniques,
- Pour la saison estivale : du dernier week-end de juin au 1er week-end de septembre.

Si la demande est présente, les périodes d'ouverture pourront être augmentées.

Les espaces de bien-être et les services (spa, restauration, ... visés ci-dessus, et les espaces annexes seront à l'usage exclusif des résidents et gérés directement par l'exploitant, savoir : la société dénommée « EMERALD STAY FRANCE », sus-désignée.

ARTICLE VI – MODIFICATIONS

Le constructeur s'engage à n'apporter aucune modification aux conditions visées aux articles 1 à 5 ci-dessus.

En outre, en cas de cessation d'activité avant le terme de la présente convention ou changement de gestionnaire, le projet éventuel de transformation de la résidence de tourisme devra respecter les termes des présentes et ne pourra en rien diminuer le nombre de lits. L'affectation ne pourra être modifiée.

ARTICLE VII – CONDITION PARTICULIERE

Il est ici précisé que dans le cadre de l'instruction dudit permis de construire modificatif, s'est posée la problématique sur le terrain, de l'existence de la gare d'arrivée du télésiège de la Rosière, voisine immédiate du projet de construction, et exploitée par la société des remontées mécaniques La Belle Montagne.

Par conséquent, la Commune et le constructeur se sont entendus pour que ce dernier redépose à posteriori, une nouvelle demande de permis de construire modificatif afin de tenir compte des contraintes, et de respecter les servitudes liées à l'existence de la gare d'arrivée du télésiège de la Rosière, voisine immédiate dudit projet de construction.

Le projet devra par conséquent respecter des distances de reculs suffisants permettant notamment l'exploitation, l'entretien, le développement, et l'aménagement minimum de l'arrivée du télésiège, la longueur de rampe de débarquement, le passage et la manœuvre d'une chenillette, et également d'une dameuse, ainsi que la réception des skieurs et le débarquement de ces derniers, de manière sécurisée.

Le projet de construction devra veiller par ailleurs à la conservation du niveau actuel de la plateforme de réception des skieurs, il devra être également adapté techniquement au niveau de sa structure, notamment compte tenu :

- Du poids de la neige,
- De la création d'espaces souterrains (places de stationnement en sous-sol), au passage des engins notamment des dameuses, qui se fera en surface (compter 12,5 tonnes ou 650 kg/m² au niveau des chenilles et rajouter le poids des terres de couverture et un mètre de neige compacte à 650 kg/m³ environ),
- De l'épaisseur de couverture,
- De la stabilité des talus,
- Du maintien des niveaux de terrain existants.

Le projet de construction devra également veiller à garantir la stabilité du télésiège (gare motrice et son massif en béton armé) et de ces talus induits, notamment avec l'avis d'un géotechnicien, selon le profil des terrassements d'ouverture du niveau inférieur.

Le constructeur devra par ailleurs s'interdire également toutes clôtures et toutes plantations dans la limite séparative entre le mur et le télésiège.

Le constructeur s'engage également à veiller à ce que le niveau des terrains restitués après travaux, servant d'aire de débarquement skieurs, soit le même qu'avant travaux de construction,

Le constructeur s'engage à faire appel à des bureaux d'études Structure et Géotechnique et à les mobiliser sur toutes ces contraintes afin de :

- Dimensionner les ouvrages porteurs au regard des charges spécifiques communiquées,
 - Analyser la stabilité des ouvrages et des terrains en interface avec les installations existantes, et le passage futur des engins,
 - Garantir la compatibilité du projet avec le fonctionnement actuel et futur de la gare d'arrivée du télésiège,
 - Assurer le respect des niveaux de terrain restitués et la sécurité des circulations,
- Dans le but de produire un projet techniquement fiable, et respectueux des exigences de l'exploitant des remontées mécaniques et de la Commune, en ne générant notamment aucune contrainte supplémentaire pour les remontées mécaniques.

A cet effet,

Le constructeur s'engage à déposer, dans un délai de six (6) mois à compter de la délivrance du permis de construire modificatif n° PC 074 215 21 A 0010 M 04, une nouvelle demande de permis modificatif visant à modifier l'implantation du bâtiment conformément aux prescriptions techniques et de sécurité liées à la gare d'arrivée du télésiège.

À défaut, la Commune pourra, après mise en demeure restée sans effet, résilier sans délai la présente convention et appliquer sans délai, les pénalités prévues à l'article XII.

Par ailleurs, en sus de la résiliation de la présente convention et de l'application des pénalités prévues à l'article XII, il est également spécialement convenu entre les parties, et accepté par elles, l'indemnité financière contractuelle suivante :

A défaut de dépôt effectif de cette nouvelle demande de permis de construire modificatif liée à l'existence de la gare d'arrivée du télésiège de la Rosière, dans le délai susvisé, la SAS LES BERNARDS, représentée aux présentes par Monsieur Rodrigue MORAIS-MONTEIRO, en sa qualité de Président de ladite société, s'engage à verser à la Commune de PRAZ-SUR-ARLY, la somme de DEUX MILLIONS D'EUROS (2.000.000,00 EUR) dans un délai de 45 jours après mise en demeure restée infructueuse émanant de la Commune.

Il est expressément convenu entre les parties que le dépôt effectif, dans le délai prévu au présent article, d'une demande de permis de construire modificatif vaut exécution pleine et entière de l'obligation mise à la charge du constructeur, indépendamment de la décision administrative rendue sur ladite demande.

En conséquence, aucun refus, ajournement, retrait, prescription ou absence de délivrance du permis de construire modificatif ne saurait, à lui seul, caractériser un manquement contractuel, ni donner lieu à l'application de quelque sanction financière que ce soit, y compris l'indemnité forfaitaire prévue au présent article, laquelle ne pourra être exigible qu'en cas d'absence totale de dépôt de la demande de permis de construire modificatif dans le délai imparti.

ARTICLE VIII - CONTROLE

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 d'exercer un contrôle du respect des termes des présentes en période d'ouverture de la résidence de tourisme. Celui-ci sera effectué par un agent assermenté une fois par année.

Cette dernière s'engage à ce que ces contrôles ne revêtent pas un caractère vexatoire ou contraignant pour l'exploitation des lieux et la tranquillité des clients.

Si ces contrôles doivent porter sur les locaux privatifs, ils ne pourront être exercés qu'après accord pris avec les occupants sur les dates et heures. Au-delà de trois refus, il reviendra à la Commune de convenir de la date et horaire.

La Commune sera autorisée à demander toute pièce au constructeur ou à l'exploitant / gestionnaire pouvant justifier de l'exploitation des surfaces de plancher à vocation touristique et des services correspondants.

ARTICLE IX - DURÉE

Compte tenu de la nature et de l'importance du programme immobilier touristique de l'opérateur sur le territoire communal, ainsi que de sa durée normale d'amortissement, **la convention prend effet à compter du jour de sa signature de manière à régir la période de construction, et conclue pour une durée qui expirera au terme d'une période de VINGT-CINQ (25) ANS, à compter du jour de**

l'ouverture au public du projet, constatée par huissier mandaté par l'opérateur, à ses frais exclusifs, et notifiée à la Commune par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, une telle ouverture consistant dans la livraison des 37 logements prévus au projet. L'ouverture est entendue comme consistant en la mise en service effective desdits appartements.

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

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-droit et ayants-cause de l'opérateur.

La prorogation de la convention et/ou sa révision pourront intervenir que d'un commun accord des parties et s'inscriront dans le cadre des stipulations du Code du tourisme, ou des évolutions légales de ce dispositif.

ARTICLE X - CADUCITE

La convention sera nulle en cas de refus du permis de construire modificatif enregistré sous le numéro PC 074 215 21 A 0010 M 04.

ARTICLE XI - RÉSILIATION

En cas de faute grave, consistant notamment en la méconnaissance des stipulations des présentes, la Commune sera en droit de procéder à sa résiliation unilatérale un mois après mise en demeure par elle restée sans effet.

Conformément aux principes généraux du Droit Administratif, 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. Cette résiliation sera réalisée après une mise en demeure de trois mois.

En principe, le cocontractant aura droit à l'indemnisation de tous les préjudices subis du fait de cette résiliation anticipée pour motif d'intérêt général par la Commune. Cette indemnisation sera fixée par voie d'expertise contradictoire par le service des Domaines sous réserve de l'accord du service concerné, et à défaut, la Commune pourra désigner l'expert de son choix. Celui du cocontractant sera désigné par lui et s'il ne pourvoit pas à sa désignation, il 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 un mois après mise en demeure par la Commune restée sans effet.

La convention sera résiliée si bon le semble à la Commune un mois après mise en demeure restée infructueuse :

- En cas de non-respect des dispositions et des prescriptions de l'arrêté du permis de construire modificatif visé ci-dessus ;
- En cas de non-respect des obligations incombant au constructeur / opérateur / exploitant résultant des stipulations de la présente convention.

En cas de résiliation motivée de la présente convention :

- Le projet devra respecter les règles d'urbanisme applicables à la construction,
- Le responsable du manquement devra verser à la commune l'indemnité prévue à l'article XI de la présente convention.

ARTICLE XII – SANCTIONS EN CAS DE NON RESPECT DES TERMES DE LA CONVENTION

En application de l'article L 342-2 du Code de Tourisme, le non-respect des stipulations des présentes entraînera l'application de pénalités contractuelles.

En cas de non-exécution de l'une quelconque des obligations ci-dessus stipulées, la Commune mettra le ou les exploitant(s) de la résidence, en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de sept 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.

Dans l'hypothèse où l'opérateur / constructeur, / exploitant, ou toute autre personne qui se substituerait à lui pour tout ou partie du programme immobilier ne respecterait pas l'affectation de la construction et sa destination, celui-ci s'obligera à verser à la Commune des indemnités dans les conditions ci-après.

Dans l'hypothèse où le promoteur, les propriétaires ou l'exploitant ne respecteraient pas les termes de la présente convention, pendant toute sa durée, l'opérateur fautif s'obligerait à verser à la Commune l'indemnité suivante :

Calcul de l'indemnité :

- Pour la désaffectation, que celle-ci soit totale ou partielle : 3.000,00 Euros multipliés par les m² de surface de plancher désaffectés de leur vocation prévue ci-dessus, pour chaque année au cours de laquelle cette violation aura été constatée, et ce pendant toute la durée de la convention,
- Pour le non-respect des dates d'ouvertures : 200 euros par jour de fermeture de l'établissement ou des services obligatoires.

Ces pénalités seront exigibles dès le constat de carence.

Si la Commune n'est pas entièrement indemnisée des préjudices subis au moyen de l'indemnité ci-dessus fixée, elle conservera le droit de demander en justice tous dommages et intérêts supplémentaires.

ARTICLE XIII - SIGNATURE

La présente convention devra être signée préalablement à la délivrance du permis de construire modificatif par l'autorité compétente.

ARTICLE XIV - GESTIONNAIRE

Le CONSTRUCTEUR s'engage à exploiter et à faire exploiter l'établissement dans le cadre d'une gestion de résidence de tourisme avec service hôtelier privilégiant la qualité de l'accueil et du service afin d'obtenir une excellente fidélisation de la clientèle sur toute la durée de la présente convention.

Dans ce cadre, il est annexé à la présente convention le protocole d'accord signé entre le CONSTRUCTEUR et la société dénommée « EMERALD STAY FRANCE », gestionnaire de la résidence de tourisme.

ARTICLE XV - FIN DE LA CONVENTION

Au minimum 6 mois avant le terme de la présente convention, le syndic de copropriété devra notifier de façon expresse à la commune la suite qu'il compte réserver à l'établissement.

ARTICLE XVI - CONTENTIEUX

Conformément à la loi les litiges relatifs à l'application de la présente convention sont du ressort du Tribunal Administratif de GRENOBLE.

ARTICLE XVII – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile, en leur domicile respectif indiqué en tête des présentes.

ARTICLE XVIII - PUBLICATION

La présente convention sera publiée au service de la publicité foncière de BONNEVILLE par la partie la plus diligente.

Le constructeur s'engage à faire accepter la présente convention à ses ayants-droits successifs ou à toute personne physique ou morale qui se substituerait ultérieurement à lui.

Dans ce cas, le constructeur signataire reste tenu solidairement des engagements souscrits sauf libération expresse de la Commune.

Fait sur douze (12) pages,

Le ++++++,

Ledit acte dressé en quatre exemplaires dont un pour chaque partie, un pour l'ENREGISTREMENT, et un pour le service de la publicité foncière.

Suivent les signatures :

Pour la « COMMUNE ».

Son Maire,

Monsieur Yann JACCAZ

Pour le « CONSTRUCTEUR ».

Son Président,

Monsieur Rodrigue MORAIS-MONTEIRO



PIERRE BLANCHE

27, BOULEVARD D'ITALIE
98000 MONACO