

Le Maire,
Catherine JULLIEN-BRECHES

CONVENTION D'AMENAGEMENT TOURISTIQUE

Articles L. 342-1 et suivants du Code du tourisme

Entre la SAS COGECO, numéro SIRET 401 475 330 00023 inscrite au RCS de Grenoble sous le numéro 401 475 330,

Ayant son siège social à Zone d'activité Champfeuillet, Le Temporis, BP 96, 38500 VOIRON

Représentée par son Président Mr Marc GOUTILLE,

ci-après dénommé « L'OPERATEUR »

D'une part

Et la commune de Megève,

Domiciliée à MEGEVE – 1 place de l'Eglise,

Représentée par son Maire, Madame Catherine JULLIEN-BRECHES, dûment habilitée par délibération du Conseil Municipal du 27 février 2018 domiciliée en cette qualité à l'hôtel de ville.

ci-après dénommée « la COMMUNE »

D'autre part

PREAMBULE

Dans le cadre de la présentation d'une offre pour l'opération de la CONCESSION D'AMENAGEMENT du quartier du PADDOCK à MEGEVE ;

Il est notamment prévu la réalisation d'un hôtel ouvert à l'année.

Pour la mise en œuvre du programme immobilier prévu au paragraphe 1 ci-dessous, **L'OPERATEUR et la Commune de MEGEVE** concluront une **CONVENTION D'AMENAGEMENT TOURISTIQUE**, en exécution des articles L 342-1 à L 342-5 du Code du tourisme (codification de l'article 42 de la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 dite "loi montagne").

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

I/ LA DESCRIPTION DU PROGRAMME IMMOBILIER DE L'HOTEL – AVEC RESTAURANTS ET COMMERCES

A titre de condition essentielle et déterminante des présentes, sans laquelle la **COMMUNE** n'aurait pas contracté, **L'OPERATEUR** s'engagera à réaliser un programme de construction de 6 973,24 m² de SP (hors sol), répartis de la manière suivante :



C5

- un hôtel 4 étoiles ouvert à l'année de 91 chambres minimum (150 lits au minimum), lié au développement du Palais des Sports et des Congrès : 4 695,81 m² ;
- des logements destinés à l'hébergement du personnel hôtelier, à la charge de l'opérateur, via la signature d'une Convention Loi Montagne avec la Commune, conformément à l'article L. 342-1 du Code du tourisme : 263,15 m² ;
- un espace commercial comprenant 9 boutiques : 1 020,76 m² ;
- une brasserie / restaurant et un restaurant-bar d'ambiance : pour une surface totale de 714,97 m²,
- 254,31 m² d'escaliers et 24,24 m² pour les toilettes.

La commune fera ses meilleurs efforts pour délivrer les licences (licence IV) nécessaires à l'exploitation de ces établissements.

Dans les conditions prévues par la concession d'aménagement conclue par la COMMUNE et la société TERACTEM, il est convenu que la surface de plancher initiale sera susceptible d'évoluer à la demande dûment justifiée de l'aménageur, étant précisé que cette surface modifiée ne pourra excéder de plus de 5% la Surface de Plancher Initiale, fixée à 6 450 m² (hors sous-sol). Etant précisé que la Surface de Plancher de l'Hôtel ne pourra en aucun être inférieure à 4 500m².

Toute modification du programme immobilier devra faire l'objet d'un avenant à la convention d'un commun accord entre les parties.

L'ensemble du projet de construction respectera 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, sera conclue pour une durée qui expirera au terme d'une durée de VINGT (20) années à compter du jour d'ouverture au public de l'hôtel.

Spécialement, la durée de la convention tiendra compte de l'ampleur des investissements techniques et financiers à réaliser par l'**OPERATEUR**.

En outre, le point de départ de la convention sera le jour de sa signature et le renforcement durable de la capacité d'hébergement touristique de la Commune implique nécessairement une durée effective suffisamment longue à l'issue de la période de construction de l'hôtel.

Pendant toute sa durée, la convention s'imposera à tous les ayants-droit 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 nouvel accord des parties et conformément aux dispositions des articles L 342-1 à L 342-5 du Code du tourisme.

IV/ RESILIATION, DECHEANCE, DEVOLUTION DES BIENS EN FIN DE

A.
es

CONVENTION ET INDEMNISATION DE L'OPERATEUR

Il est ici rappelé que la convention aura pour objet le programme de l'ensemble immobilier

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 de l'hôtel, des restaurants-bars et 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- CONSTRUCTION DU PROGRAMME IMMOBILIER

L'**OPERATEUR** s'engagera, savoir :

A réaliser les travaux de construction de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER TOURISTIQUE**, en une seule tranche.

Les travaux de construction seront réalisés en exécution du permis de construire qui aura été obtenu et devront être intégralement achevés à l'expiration d'un délai de 33 mois à compter du permis de construire devenu définitif.

Un calendrier prévisionnel d'exécution figurera en annexe à la convention d'aménagement touristique.

Il précise les dates prévisionnelles et délais :

- de dépôt, d'instruction, d'obtention et de purge du permis de construire,
- de préparation et remise du dossier marché,
- de début d'exécution des travaux,
- d'achèvement des travaux,
- de réception des travaux,



- de mise en service de l'hôtel, de la brasserie / restaurant, du restaurant-bar d'ambiance et des commerces

S'il survenait un cas de force majeure ou une Cause Légitime de Suspension de Délai, le délai prévu pour l'achèvement serait prorogé, de plein droit, du nombre de jours calendaires égaux à ceux pendant lesquels l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux.

Les cas de force majeure et Causes Légitimes de Suspension de Délai sont pris en compte, dès l'instant où ils touchent tout ou partie du programme de construction.

Si l'**OPERATEUR** invoque la survenance d'un événement de force majeure ou une Cause Légitime de Suspension de Délai, l'**OPERATEUR** le notifie immédiatement par écrit à la **COMMUNE**, en précisant l'existence et les effets de l'événement ou de la cause invoqué. La **COMMUNE** notifie dans le délai d'un mois à l'**OPERATEUR** sa décision quant au bien fondé de sa prétention. A défaut de réponse dans le délai ci-dessus invoqué, la **COMMUNE** est réputée avoir accepté les bases de la position de l'**OPERATEUR**.

Les dépassements de la date d'achèvement, définie ci-dessus, qui ne sont imputables directement ou indirectement à la **COMMUNE**, ni aux cas de force majeure, ni aux autres Causes Légitimes de Suspension de Délai, engagent l'**OPERATEUR** et entraînent l'application des pénalités de retard définies ci-dessous.

Sont considérées comme des Causes Légitimes de Suspension de Délai :

les intempéries constatées par les fiches de la station météorologique la plus proche et répondant aux caractéristiques ci-après définies :

CAUSES	LOTS	CRITERES
Gel (températures constatées à 9h du matin)	Terrassements VRD Gros œuvre Etanchéité Façades	< - 6° C < - 4° C < 0° C < 0° C
BARRIERE DE DEGEL	TCE	
PRECIPITATIONS Sur 24h (hautes précipitations)	Terrassements VRD Gros œuvre Charpente Couverture Etanchéité	> 40 mm > 40 mm > 40 mm > 40 mm
RAFALES DE VENT	Gros œuvre – charpente (et grue, pose de bac sec)	> 10 m/s pendant 4h consécutives
NEIGE (hauteur d'enneigement)	Terrassements VRD Gros œuvre Charpente Couverture Etanchéité	Précipitations journalières équivalentes à une couche de 10 cm ou une couche résiduelle de 30 cm constatées sur le site des travaux

- La grève qu'elle soit générale ou particulière à l'industrie du Bâtiment et à ses industries annexes, ou spéciale aux entreprises travaillant sur le chantier, ou qu'elle concerne les services publics de transport dans la mesure où cela entraînerait des perturbations dans le déroulement du chantier ;
- Les injonctions administratives ou judiciaires, ou les recommandations émanant d'un expert commis, de suspendre ou d'arrêter tout ou partie des travaux ;

- Les troubles ou perturbations résultant d'hostilités, révolutions, attentats, cataclysmes, boycott, incendies, inondations, redressement judiciaire, liquidation judiciaire d'une entreprise ou accidents de chantier ;
- Les retards consécutifs aux concessionnaires de service public ;
- Le dépassement du délai d'instruction du permis de construire prévu au planning, sauf si ce dépassement est imputable à l'**OPERATEUR** ;
- Les contraintes de quelque nature que ce soit qui seraient imposées par tout tiers et qui auraient pour conséquence de restreindre ou de limiter l'accès au chantier ;
- La suspension des travaux requise par la **COMMUNE** ;
- L'occupation du terrain ne permettant pas le démarrage du chantier dans des conditions satisfaisantes ;

Les difficultés de financement et/ou de commercialisation ne seront pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

L'**OPERATEUR** devra respecter toutes les conditions de délai afférentes à la durée de validité du permis de construire (début des travaux et suspension).

L'obligation de réaliser et d'achever le programme immobilier ci-dessus décrit emporte aussi, à la charge de l'**OPERATEUR**, la fourniture à la **COMMUNE** de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux prévue par la réglementation d'urbanisme.

L'**OPERATEUR** sera seul responsable des troubles de toute nature causés aux tiers ou à la **COMMUNE**, par ses constructions et ouvrages et/ou par les moyens mis en œuvre pour les réaliser (affouillements, minages, grues, échafaudages, etc...), notamment en ce qui concerne les troubles à la solidité des immeubles voisins, aux réseaux, à la réception des émissions de radio ou de télévision, etc... ;

Et ce nonobstant la circonstance que la construction du programme immobilier constitue une obligation à la charge de l'**OPERATEUR** en vertu de la **CONVENTION D'AMENAGEMENT TOURISTIQUE**.

L'**OPERATEUR** devra, conformément aux prescriptions du permis de construire, se brancher à ses frais sur les canalisations d'eau, d'électricité, d'égouts, etc..., établies par la Commune ou par les services concessionnaires. Ces branchements devront être réalisés conformément aux règles en vigueur que l'**OPERATEUR** est réputé connaître et conformément aux instructions des services compétents. Il fera son affaire personnelle de tous les contrats et abonnements à conclure avec les services concernés.

Les caractéristiques de l'ensemble immobilier avec ses locaux d'exploitation, devront répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'ils se proposent de recevoir dans le cadre de leur exploitation, notamment au regard de la réglementation des Etablissements Recevant du Public.

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 la construction du programme immobilier à tout acquéreur ou preneur des droits de construire l'ensemble immobilier, quel que soit le titre juridique fondant ces droits de construire (vente, dation en paiement, apport en société, bail, concession, transfert, etc...). A cet effet, la présente convention devra être rapportée ou annexée à tout acte constituant le titre juridique considéré.

B- EXPLOITATION DE L'HOTEL, DE LA BRASSERIE / RESTAURANT, DU RESTAURANT-BAR D'AMBIANCE ET DES COMMERCES

La brasserie / restaurant et le restaurant-bar d'ambiance de l'ensemble immobilier touristique devront être ouverts au public dans le cadre de leur exploitation commerciale sans qu'ils soient réservés aux résidents de l'hôtel, sous réserve du respect des capacités d'accueil.

Le justificatif du classement de l'hôtel, en catégorie 4 étoiles, en application de la réglementation en vigueur, devra être fourni à la **COMMUNE** dans le délai d'un (1) an à compter de son ouverture au public. Ce niveau de classement devra être maintenu pendant toute la durée de la présente convention et la **COMMUNE** pourra demander qui lui en soit justifié, à tout moment, au regard de la réglementation alors en vigueur.

L'hôtel et au moins l'un des deux restaurants devront être ouverts à l'année, hors congés annuels de l'exploitant dont la durée ne pourra excéder 8 semaines.

Dans la mesure du possible, les commerces devront également être ouverts à l'année.

Les équipements et services offerts à la clientèle devront fonctionner en continu pendant les périodes d'ouverture de l'hôtel.

L'hôtel devra être exploité dans le cadre d'une gestion traditionnelle hôtelière, privilégiant la qualité de l'accueil et le haut niveau des prestations, afin d'obtenir une excellente fidélisation de la clientèle individuelle.

Dans ce but, les chambres ne pourront pas être réservées en totalité aux seuls professionnels de la vente de séjours (tour-opérateurs). Les chambres devront rester accessibles à la clientèle de passage dans la station, sous réserve de disponibilité.

L'exploitant de l'hôtel ne pourra refuser d'être référencé par les outils de promotion de la station et devra collaborer avec tout organisme de promotion touristique de **MEGEVE**.

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 de l'hôtel, de la brasserie / restaurant, du restaurant-bar d'ambiance 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 de l'hôtel, de la brasserie / restaurant, du restaurant-bar d'ambiance et des commerces, le rappel de la présente convention d'aménagement et l'obligation d'exploitation et d'affectation pendant la durée de validité de la convention.

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

Il est expressément prévu que les locaux d'activité pourront être exploités sans sujétion particulière. Etant précisé que les espaces commerciaux seront découpés en 6 à 10 unités, 2 unités maximales seront dédiées aux services et 6 à 8 unités pour les autres activités.

C5

**C- OBLIGATIONS REELLES D'AFFECTION DE L'HOTEL, DE LA
BRASSERIE / RESTAURANT, DU RESTAURANT-BAR D'AMBIANCE**

Afin de pérenniser l'affectation de l'hôtel avec ses dépendances, garantissant le renforcement durable de la capacité d'hébergement de la **COMMUNE** en « lits touristiques banalisés »¹, ainsi que l'affectation de la brasserie / restaurant et du restaurant-bar d'ambiance, avec leurs dépendances, pour le développement de l'activité 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 exclusif d'hôtel de tourisme, de catégorie 4 étoiles, conformément à la réglementation actuelle ou future en vigueur ;

Les locaux de l'ensemble immobilier touristique correspondant audit hôtel, avec les locaux d'exploitation ;

L'OPERATEUR constitue à titre d'obligation réelle la charge d'affecter, avec interdiction de changer l'affectation, à usage exclusif de brasserie / restaurant et de restaurant-bar d'ambiance ;

Les locaux de l'ensemble immobilier touristique correspondant aux deux restaurants, avec les locaux d'exploitation.

En outre, l'exploitation et la clientèle de l'hôtel, des deux restaurants participeront à l'animation et à la promotion de la station de MEGEVE.

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

Les présentes obligations réelles d'affectation n'auront pas un caractère perpétuel mais seront limitées à la durée de VINGT (20) années 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 de l'ensemble immobilier touristique 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.

L'OPERATEUR (ou les entités substituées) présentera à la **COMMUNE** une attestation de classement de l'hôtel en catégorie 4 étoiles dans le délai d'un (1) an à compter de son ouverture au public. Ce niveau de classement (4 étoiles obligatoirement) devra être maintenu pendant toute la durée de la présente convention et la **COMMUNE** pourra demander qu'il lui en soit justifié, à tout moment, au regard de la réglementation alors en vigueur.

Le Maire aura la faculté de contrôler le respect des présentes obligations réelles, soit par lui-même, soit par un adjoint délégué ou un représentant habilité par ses soins, sans que les contrôles revêtent un caractère vexatoire ou contraignant pour l'exploitation de l'hôtel, de la brasserie / restaurant, du restaurant-bar d'ambiance et 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 à l'ensemble

¹ 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.

immobilier touristique, ainsi qu'à tout titulaire d'un droit de propriété ou de jouissance de tout ou partie des chambres de l'hôtel, des locaux d'exploitation de la brasserie / restaurant, du restaurant-bar d'ambiance, ainsi qu'à tout exploitant de l'hôtel et/ou des restaurants ; 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 exclusif d'hôtel, de brasserie / restaurant et de restaurant-bar d'ambiance devront être rapportées :

- Dans tout règlement de copropriété et/ou état descriptif de division (le cas échéant en volumes) ayant pour objet les immeubles de l'ensemble immobilier touristique ;
- Et aussi 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 de l'hôtel et ses dépendances et/ou des locaux d'exploitation de la brasserie / restaurant, du restaurant-bar d'ambiance et leurs dépendances ;
- Et encore dans tout acte ayant pour objet l'exploitation de l'hôtel et /ou de la brasserie / restaurant, du restaurant-bar d'ambiance (bail, cession de fonds de commerce, location gérance, mandat de gestion, etc...).

VI/ SANCTIONS DE LA CONVENTION

A - SANCTION EN CAS DE NON-EXECUTION DES OBLIGATIONS

AFFERENTES A LA CONSTRUCTION DU PROGRAMME IMMOBILIER DE L'HOTEL AVEC DEUX RESTAURANTS ET COMMERCES

Au cas où le délai mentionné à V/ A ci-dessus pour l'achèvement des travaux, prorogé éventuellement en application des stipulations prévues sous ce même article, n'est pas respecté par l'**OPERATEUR**, ce dernier est redevable envers la **COMMUNE**, à titre de clause pénale, conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du Code civil, sans aucune formalité judiciaire, de pénalités compensatrices du préjudice subi et libératoires qui sont calculées à hauteur de :

- 200 € HT du 1^{er} au 10^{ème} jour de retard
- 300 € HT du 11^{ème} au 30^{ème} jour de retard
- 450 € HT à compter du 31^{ème} jour de retard

B - SANCTION EN CAS DE NON-EXECUTION DES OBLIGATIONS

AFFERENTES A L'EXPLOITATION DE L'HOTEL, DE LA BRASSERIE / RESTAURANT, DU RESTAURANT-BAR D'AMBIANCE ET DES COMMERCES

En cas de non-exécution de l'une quelconque des obligations ci-dessus stipulées (paragraphe V/-B, - **EXPLOITATION DE L'HOTEL, DE LA BRASSERIE / RESTAURANT, DU RESTAURANT-BAR D'AMBIANCE ET DES COMMERCES**, l'OPERATEUR

La Commune de **MEGEVE** mettra le ou les exploitant(s) de l'hôtel, de la brasserie / restaurant, du restaurant-bar d'ambiance et des commerces, 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 il serait de plein droit redevable envers la Commune de **MEGEVE**, à titre de clause pénale, conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du Code civil, sans aucune formalité judiciaire, d'une indemnité d'ores et déjà fixée à la somme de **CINQ CENT EUROS (500 Euros)** par jour de retard ou de non-exécution de l'obligation considérée.

C5

La Commune de **MEGEVE** conservera le droit de demander en justice tous dommages et intérêts pour les préjudices subis.

**C – SANCTION EN CAS DE NON RESPECT DES OBLIGATIONS REELLES
D’AFFECTATION DE L’HOTEL, DE LA BRASSERIE / RESTAURANT, DU
RESTAURANT-BAR D’AMBIANCE**

En cas de changement d'affectation, en totalité ou en partie, à usage exclusif d'hôtel de catégorie 4 étoiles ;

En cas de changement d'affectation, en totalité ou en partie, à usage exclusif de la brasserie / restaurant, du restaurant-bar d'ambiance ;

En cas de changement d'affectation, en totalité ou en partie, des commerces ;

En violation des obligations réelles ci-dessus stipulées **au paragraphe V/-C - OBLIGATIONS REELLES D’AFFECTATION DE L’HOTEL ET DES RESTAURANTS-BARS ;**

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

Pour la première année :

$$I = SP \times Mp$$

Puis pour les années suivantes, au prorata temporis sur la durée restant à courir jusqu'à l'échéance de la convention, soit :

$$I = SP \times M_{pn-1} \times 0,95$$

Où :

I = Montant en Euros de l'indemnité due à la Commune de Megève en cas de changement d'affectation de l'hôtel, de la brasserie / restaurant, du restaurant-bar d'ambiance, des commerces ou de la perte de classement de l'hôtel ;

SP = surface de plancher en m² affectée à l'hôtel ou au commerce déclarée dans la demande de permis de construire et dont le changement d'affectation est constaté

$$Mp = 5\,500 \text{ €}$$

M_{pn-1} = valeur de Mp de l'année n-1

Le terme Mp est révisé annuellement de plein droit, à la date de signature du présent contrat, en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction (ICC) publié par l'INSEE, la comparaison intervenant entre le dernier indice publié au jour de la révision et l'indice correspondant de l'année précédent (valeur 1 650 au premier trimestre 2017).

Le réajustement du terme Mp se fera tous les ans à compter de la date anniversaire de la convention d'aménagement touristique, le terme Mp devant varier du même pourcentage que l'indice choisi.

Si l'indice ICC venait à disparaître avant la fin des présentes, il serait remplacé par un nouvel indice représentatif des coûts de construction.

CJ

L'indemnité est exigible dès le constat du changement d'affectation ou de la perte du classement.

A titre d'illustration, il est noté qu'à la date de la signature de la présente convention, et en dehors des révisions annuelles à venir, le terme Mp évoluera comme suit :

Durée résiduelle de la convention	Valeur Mp (en €)
20	5500
19	5225,00
18	4963,75
17	4715,56
16	4479,78
15	4255,80
14	4043,01
13	3840,86
12	3648,81
11	3466,37
10	3293,05
9	3128,40
8	2971,98
7	2823,38
6	2682,21
5	2548,10
4	2420,70
3	2299,66
2	2184,68
1	2075,44

C'est pourquoi il est stipulé, pour assurer au maximum le respect de ces obligations par le propriétaire des biens immobiliers grevés, que si, dans l'hypothèse d'un contentieux, ces obligations réelles devaient être disqualifiées et requalifiées en « simples obligations de faire ou de ne pas faire », les parties conviennent d'ores et déjà et irrévocablement que la sanction du non-respect consisterait en une condamnation à des dommages et intérêts.

VII/ INFORMATION DE LA COMMUNE

La convention n'ayant pas pour objet l'aménagement foncier, la réalisation et la gestion d'équipements collectifs, la gestion de services publics, l'**OPERATEUR** n'a pas l'obligation de fournir annuellement à la **COMMUNE** une information technique, financière et comptable de l'opération immobilière et des exploitations de l'hôtel, de la brasserie / restaurant et du restaurant-bar d'ambiance.

Toutefois, l'**OPERATEUR** et/ou l'exploitant de l'hôtel devra (ont) présenter à la **COMMUNE**, deux fois par an, soit pour la saison d'hiver au plus tard le 1er juin et pour la saison d'été au plus tard le 15 Octobre un état faisant apparaître le taux d'occupation de l'hôtel.

CS

Par ailleurs, l'**OPERATEUR** et/ou l'exploitant de l'hôtel et/ou l'exploitant de la brasserie / restaurant et du restaurant-bar d'ambiance sera (ont) tenu(s) 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.

VIII/ COMPETENCE JURIDICTIONNELLE

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

IX/ DECHARGE DE L'OPERATEUR

L'**OPERATEUR** sera déchargé de toutes obligations et responsabilités personnelles résultant de la présente convention, dès lors qu'il aura cédé ses droits relatifs à la construction, l'exploitation et la gestion de l'hôtel, des deux restaurants et des commerces, en imposant aux cessionnaires 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 imposé aux cessionnaires 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 personnelles résultant de la présente convention, dès lors qu'ils auront cédé leurs droits relatifs à la construction, l'exploitation et la gestion de l'hôtel, des deux restaurants et des commerces, 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 de l'hôtel avec brasserie / restaurant, restaurant-bar d'ambiance et locaux d'activité, qui constituent ensemble l'opération d'aménagement touristique du quartier du PADDOCK à MEGEVE, a été délivré avec des destinations et des surfaces de plancher à construire fixées par les règles d'urbanisme de la Commune.

En conséquence, dès lors que l'**OPERATEUR** aura édifié ces constructions à destination hôtelière avec des commerces et locaux d'activité les propriétaires devront maintenir lesdites destinations sans possibilité de transformation en toute ou partie à destination d'habitation tant que les dispositions du plan d'urbanisme de la Commune ne le permettront pas.

Tout changement de destination devra faire l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme (permis de construire ou déclaration préalable) qui en l'état actuel du plan d'urbanisme de la Commune serait refusée.

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 de l'hôtel, brasserie / restaurant, restaurant-bar d'ambiance ;

- Et aussi dans tout acte réalisant ou constant le transfert de propriété (vente, donation, apport en société, transfert...) ou de jouissance (bail, mandat, concession...) des chambres et des locaux d'exploitation de l'hôtel, brasserie / restaurant et restaurant-bar d'ambiance.

Fait à MEGEVE
L'AN DEUX MILLE DIX SEPT
LE 19 mars.

En quatre exemplaires originaux

Pour la Société COGECO
Le Président

Pour la Commune de Megève
Le Maire

Monsieur Marc GOUTILLE

Madame Catherine JULLIEN-BRECHES

COGECO
Siège Social: Le Tempore
ZAC Champfeillet
BP 96 - 38701 VOIRON
Tél. 04 76 5 51 138
Fax 04 76 0 04 21
Promotion - Locations - Concessions

