

Convention de développement et d'exclusivité

La présente convention de développement (la « **Convention** ») est signée ce jour entre :

La commune de CREST-VOLAND

Représentée par Christophe RAMBAUD, agissant en qualité de Maire, dûment habilité aux fins des présentes, en vertu d'une délibération municipale,

Ci-après désignée « **LA COMMUNE** »,

Et

La Société dénommée **EDMP-ARA**, société par actions simplifiées au capital de 300 000 euros, dont le siège social est à VILLENEUVE D'ASCQ (59650) – 35 allée du Chargement immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lille Métropole sous le numéro 879 768 224

Représentée par M. CLERC Damien, directeur régional, en vertu d'une délégation du gérant de la société EDMP-ARA,

Ci-après désignée « **EDMP-ARA** »

La COMMUNE et **EDMP-ARA** sont ci-après désignés collectivement par « **Parties** » et individuellement par « **Partie** ».

IL EST RAPPELÉ PRÉALABLEMENT CE QUI SUIT :

La commune de **CREST-VOLAND** est une collectivité territoriale de droit public, propriétaire des parcelles, section A, n° 538, 660 & 1972 sur la commune.

Il est rappelé, que les parcelles citées ci-dessus font l'objet d'un permis 073 094 23 D1009, obtenu le 29/12/2023 par la HPP CREVO, pour la création d'un ensemble immobilier composé :

- D'un hôtel et/ou résidence hôtelière, avec services et logements pour le personnel, de 7804m² de surface de plancher
- De 15 chalets individuels et logements saisonniers pour 4 206m² de surface de plancher
- Soit 99 chambres d'hôtel, 15 logements en chalets individuels, 22 logements saisonniers, et, 1 appartement de fonction

▪ **Définitions**

Acte de vente : désigne l'acte devant réitérer la Promesse ;

Convention : désigne le présent protocole emportant mise en place d'une période d'exclusivité au profit de EDMP-ARA ;

Parties : désigne ensemble **LA COMMUNE** et **EDMP-ARA** ;

Présentes : désigne la présente convention ;

Programme ou **Projet** : désigne l'opération immobilière dont la faisabilité est étudiée dans le cadre de la présente Convention ;

Promesse : désigne la promesse unilatérale de vente du ténement foncier que les Parties entendent régulariser au plus tard à la date du 30 juin 2026 à 16 heures ;

La présente convention de développement et d'exclusivité vise à la conclusion d'une promesse unilatérale de vente pour :

- L'acquisition des parcelles, section A, n° 538, 660 & 1972 pour environ 13 025m²
- La reprise du permis 073 094 23 D1009 obtenu le 29/12/2023, ainsi que toutes les études et documents s'y rapportant

Ceci étant exposé, il a été convenu ce qui suit :

1. OBJET DE LA PRESENTE CONVENTION

1.1. NATURE JURIDIQUE DE LA CONVENTION

L'objet de la Convention est de déterminer les modalités de collaboration entre les Parties pendant une phase d'études et d'approfondissement du Programme envisagé par **EDMP-ARA**.

La présente Convention est constitutive d'obligations de faire réciproques consistant pour chacune des Parties à mettre en œuvre de bonne foi les moyens nécessaires pour permettre la réalisation de l'opération d'aménagement et le Programme de construction et parvenir à la signature de la Promesse et de l'Acte de vente, dans le cadre du calendrier prévisionnel décrit ci-après.

À ce titre, et dans la perspective de la signature d'une Promesse unilatérale de vente sous conditions suspensives **au plus tard le 30 juin 2026 à 16 heures, portant sur l'acquisition des parcelles et la reprise du permis, la COMMUNE** autorise en exclusivité **EDMP-ARA**, qui l'accepte, à approfondir l'opération immobilière suivante (le Programme) :

Description du programme :

- D'un hôtel et/ou résidence hôtelière de 7804m² de surface de plancher
- De 15 chalets individuels et logements saisonniers pour 4 206m² de surface de plancher

La présente Convention fixe les droits des signataires mais également leurs devoirs.

En tout état de cause, il est bien précisé que la présente Convention a pour objet d'encadrer les rapports entre les Parties pendant la phase d'étude.

1.2. CONFIDENTIALITE – EXCLUSIVITE

Pendant toute la durée d'effet des Présentes, la **COMMUNE** consent une exclusivité de collaboration en s'engageant à travailler de manière exclusive avec **EDMP-ARA** pour l'étude d'approfondissement et de mise en œuvre du Programme.

De sorte que la **COMMUNE** s'interdit, et ce jusqu'à la fin de la présente Convention, d'engager ou de poursuivre toute discussion avec un tiers pour approfondir et mettre en œuvre le Programme.

Au terme de la Convention, **EDMP-ARA** devra avoir déterminé le Programme et les Parties devront avoir déterminé l'ensemble des conditions de la Promesse afin de la régulariser dans le délai ci-après déterminé. Cette période d'exclusivité est consentie à titre gratuit.

1.3. ENTREE EN VIGUEUR – DUREE – VALIDITE

La présente Convention entrera en vigueur le jour de sa signature par les Parties et prendra fin au plus tard le **30 juin 2026 à 16h au plus tard**.

Dans le cas contraire, **EDMP-ARA** sera déchue des droits qui lui sont consentis dans le cadre de la présente Convention et la **COMMUNE** pourra librement engager de nouvelles discussions avec un tiers, et ce sans aucune formalité particulière.

À titre informatif, la **COMMUNE** devra indiquer à **EDMP-ARA** que la période d'exclusivité a expiré et qu'il entend librement reprendre la commercialisation du projet hôtelier.

Ainsi, l'exclusivité expirera de plein droit le jour de la survenance du plus proche des évènements suivants :

- À tout moment si la collaboration entre les Parties ne fonctionne pas et que les propositions ne convergent pas, la **COMMUNE**, indiquera à **EDMP-ARA** qu'il est mis fin à la période d'exclusivité et qu'elle entend librement reprendre la commercialisation de l'Immeuble sans indemnité de la part de la **COMMUNE** ;
- En l'absence de transmission des éléments par **EDMP-ARA** dans les délais indiqués au paragraphe « mission préalable à la signature de la promesse » ;
- Le dépassement de l'échéance du 30 juin 2026 à 16 heures en l'absence de la signature de la Promesse de vente,

Pour l'autorité compétente par délégation

- (iv) La signature de la Promesse unilatérale de vente dans l'hypothèse où celle-ci intervient antérieurement à la date du 30 juin 2026 à 16 heures.

2. CONFIRMATION DES PARTIES

La **COMMUNE** confirme à **EDMP-ARA** son souhait de lui permettre de travailler en exclusivité, pour une durée expirant à l'issue de la présente convention visée au point 1.3 ci-dessus et au plus tard au 30 juin 2026 à 16h pour le développement d'un projet de résidence hôtelière et/ou hôtel, de lits chauds adossés d'une convention loi montagne, en vue de la signature d'une promesse unilatérale de vente dont les conditions générales sont précisés ci-après et dont les conditions précises seront à définir à l'issue de la présente convention.

EDMP ARA confirme à la **COMMUNE** son intention de mobiliser des ressources pour mener les études internes et externes en vue de transmettre un pré-PC modificatif et/ou une demande de transfert de permis :

- Finaliser la programmation prévisionnelle,
- Établir les études de faisabilité nécessaires (études de sol etc),
- Proposer un projet architectural et environnemental répondant aux normes en vigueur, et, s'intégrant dans son environnement

3. ASPECTS REGLEMENTAIRES ET FONCIER

Les biens ci-avant désignés sont situés sur la commune de Crest-Voland, en zone Aut, sous l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 2 : OAP Touristique « les Combloux » du PLU de la commune, visant à produire 200 à 600 lits marchands.

Il est rappelé à **EDMP-ARA** qu'elle se devra de respecter l'ensemble des documents règlementaires et contractuels suivants notamment :

- Le Plan Local d'Urbanisme

4. MISSIONS PRÉALABLES À LA SIGNATURE DE LA PROMESSE DE VENTE

Afin de permettre le développement du Programme précité, **EDMP-ARA** s'engage d'ores et déjà à poursuivre ses études préalables sur les aspects suivants, et à en rendre compte régulièrement à la **COMMUNE**

- proposer un projet architectural et environnemental et des équipes de maîtrise d'œuvre en mesure de les concevoir et de les réaliser.
EDMP-ARA proposera à la **COMMUNE**, les grandes orientations du projet architectural et environnemental, en cohérence avec les ambitions portées par la **COMMUNE** et compatibles avec l'OAP Touristique « les Combloux »

EDMP-ARA adressera les études d'APS du projet au plus tard le 28 février 2026.

Sur la base des éléments transmis par **EDMP-ARA**, la **COMMUNE** adressera le 30 avril 2026 au plus tard à **EDMP-ARA** un projet de promesse unilatérale de vente qui formalisera leurs engagements respectifs, avec la base documentaire associée, en vue de la signature de cette promesse.

En l'absence de transmission des éléments par **EDMP-ARA** dans les délais indiqués ci-dessus, la **COMMUNE** pourra se prévaloir de la caducité du présent protocole sans indemnités de part et d'autre, conformément aux dispositions de l'article 1.3 (i).

5. MODALITES DE LA VENTE

Il est d'ores et déjà convenu entre les Parties, en cas de poursuite du projet, que la promesse) sera consentie pour une durée maximum de 24 (vingt-quatre) mois et interviendra, sous les conditions suivantes :

5.1. Conditions relatives au calendrier opérationnel

Engagements sur un calendrier prévisionnel d'exécution, à confirmer lors de la signature de la PUV et prévisionnellement détaillé ci-dessous :

Étape	Échéances
Signature de la présente Convention	07 novembre 2025
Signature de la promesse unilatérale de vente	au plus tard le 30 juin 2026
Dépôt de la demande de transfert et/ou modificatif de permis de construire	T3 2026
Acquisition	T2 2027

5.2. Conditions spécifiques en vue de la rédaction de la PUV

Conditions suspensives de la PUV :

- Origine de propriété
- Situation hypothécaire
- Obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation du projet exprès et purgées de tout recours, de retrait et déferé préfectoral : transfert de permis de construire définitif et éventuel permis modificatif si nécessaire
- Encadrement de la faculté de substitution
- Signature d'un contrat de réservation pour une vente en bloc en VEFA de l'ensemble du projet hôtelier, devant intervenir dans les 6 mois la signature de la PUV
- Obtention d'une Garantie Financière d'Achèvement
- Engagement de caution de 5% du prix foncier
- Audit technique et juridique du permis de construire obtenu par la HPP CREVO

6. DEPENSES – ABSENCE D'INDEMNISATION

EDMP-ARA sera responsable et conservera à ses frais les dépenses de toutes natures engagés par lui dans le cadre de ses études et de mise en œuvre de ce Programme (tels que frais d'études, d'architecte, ...).

Ce protocole est conclu à titre gratuit jusqu'à son terme et la signature de la PROMESSE.

7. PROPRIETE DES ETUDES

Les droits et notamment la propriété intellectuelle et artistique des études resteront acquis à EDMP-ARA même après l'expiration ou la résiliation de la présente Convention. Les études techniques qui seront réalisées par EDMP-ARA (études de sol notamment) seront néanmoins portées à la connaissance de la COMMUNE.

8. CESSION

La COMMUNE ayant expressément porté son choix sur **EDMP-ARA** pour le développement du projet objet des Présentes, ce dernier s'interdit de céder, transférer ou déléguer sous quelque forme que ce soit, ses droits et obligations au titre de la présente Convention.

9. DROIT APPLICABLE – REGLEMENTS DES LITIGES

La présente Convention est soumise au droit Français.

Les Parties s'efforceront de régler entre elles à l'amiable, tout différend concernant l'exécution ou l'interprétation de la présente Convention.

Tout litige relatif à l'interprétation, à la validité, à l'exécution ou à la résiliation du Contrat, sera soumis au Tribunal Judiciaire compétent du lieu de situation des terrains assiettes du projet.

10. SIGNATURE ÉLECTRONIQUE

La présente convention sous signature privée, visualisée et horodatée par la Société DocuSign, aux jour mois et an indiqués ci-dessous, a été signée par les comparants à distance au moyen du procédé de signature numérique qualifiée délivré par cette même société.

Fait le

A

En 2 exemplaires.

Pour la **COMMUNE**,

Pour **EDMP-ARA**,