

**CONVENTION D'ACCESSIBILITE AUX  
EQUIPEMENTS TOURISTIQUES**  
*CAP ESTEREL*

---

**ENTRE LES SOUSSIGNÉES :**

**PV RESIDENCES & RESORTS FRANCE,**

Société par Actions Simplifiée au capital de 89 527 250,00 € ayant son siège social à l'Artois, espace Pont de Flandres, 11 rue de Cambrai, 75947 PARIS, Cedex 19, identifiée au RCS de PARIS sous le numéro 508 321 155,

Représentée par Philippe PAGES, en sa qualité de Directeur de la Gestion des Patrimoines, dûment habilité à cet égard,

Ci-après dénommée l'EXPLOITANT,

D'UNE PART,

ET

**ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DE CAP ESTEREL (ASCAPE),**

Association Syndicale Libre domiciliée à Cap Esterel, BP 940, 83708 SAINT RAPHAEL Cedex, association déclarée conformément à la loi du 1er juillet 1901 et au décret du 16 août 1901, ayant fait l'objet d'une déclaration conforme,

Agissant au nom et pour le compte des propriétaires des 23 Copropriétés de Cap Estérel, de l'ASL des Maisons du Hameau, de l'Hôtel de l'Esterel et des équipements collectifs,

Représentée par Michel MAITRE, en sa qualité de Président, dûment habilité à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée l'ASCAPE,

D'AUTRE PART,

L'Exploitant et l'ASCAPE pouvant être dénommés ensemble ou individuellement la ou les PARTIE(S).

## **EXPOSE :**

L'EXPLOITANT assure l'exploitation d'une partie du Village et du Hameau de CAP ESTEREL, sous la marque Pierre & Vacances, sis route de Cap Estérel, 83530 Cap Estérel. Ci-après dénommés collectivement le Village.

Le Village est à la date de signature des présentes classé résidence de tourisme et est composé de 1697 unités d'hébergement dont la majorité était initialement exploitée par l'EXPLOITANT au titre de baux commerciaux.

Dans le cadre de l'exploitation touristique du Village, afin de proposer des prestations annexes à l'hébergement à la clientèle touristique, l'EXPLOITANT est propriétaire des équipements collectifs suivants : golf, piscines et terrains de tennis.

L'ASCAPE ne souhaitant pas acquérir la propriété des équipements dont le rachat a été proposé par l'EXPLOITANT à l'euro symbolique, une autre solution a été envisagée par les Parties afin de simplifier l'accessibilité des propriétaires aux équipements en contrepartie d'une participation financière de l'ASCAPE aux frais d'entretien et d'exploitation des équipements, dans les conditions définies par les présentes.

CECI ETANT EXPOSE IL EST ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

### **ARTICLE 1 : DESIGNATION DES EQUIPEMENTS**

---

Sont concernés par les présentes, les équipements suivants :

- *piscines composées de 5 bassins*
- *golf de 9 trous*
- *terrains de tennis*

Ci-après dénommés les « Equipements ».

### **ARTICLE 2 : MODALITES D'EXÉCUTION**

---

#### **2.1 Bénéficiaires**

##### *2.1.1 Piscines*

Auront accès aux piscines (dans la limite de la capacité d'hébergement de l'appartement considéré) :

- les propriétaires d'un appartement situé au sein du Village ;
- les ascendants ou descendants des propriétaires ;
- les locataires des propriétaires et/ou les occupants à titre gracieux.

##### *2.1.2 Golf et Tennis*

Auront accès au golf et aux terrains de tennis (dans la limite de la capacité d'hébergement de l'appartement considéré) : les propriétaires d'un appartement situé au sein du Village et leurs accompagnants (en présence des propriétaires).

### *2.1.3 Pour tous les Equipements*

La qualité de bénéficiaire est conditionnée à l'occupation effective de l'appartement durant l'accès aux Equipements ; aucun accès ne pouvant être cédé et/ou commercialisé à des tiers non occupants.

Les propriétaires auront la possibilité de mettre en avant l'accès à la piscine vis-à-vis de leurs locataires. Il est précisé qu'aucune référence, mention ou citation de la marque Pierre & Vacances ne pourra être effectuée par les propriétaires dans le cadre de leurs actions de distribution/commercialisation ; aucune autorisation n'étant donné par l'EXPLOITANT pour l'utilisation de sa marque à ce titre.

## **2.2 Modalités d'accès**

Les modalités d'accès aux Equipements sont détaillées en **Annexe 1**.

## **ARTICLE 3 : DATE D'EFFET / DURÉE**

---

La Convention a rétroactivement pris effet à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2017 pour une durée ferme de 3 ans, soit jusqu'au 30 septembre 2020.

A échéance, la Convention sera renouvelée par tacite reconduction pour des périodes successives d'un an, sauf dénonciation par l'une des Parties six (6) mois avant la date d'échéance (30 septembre de l'année considérée) ; la notification intervenant par l'envoi d'un courrier RAR.

La durée de la Convention sera également subordonnée à la situation locative de l'Exploitant. En cas de perte et/ou d'arrêt de l'exploitation du Village par l'Exploitant, la Convention serait résiliée de plein droit avec effet au 30 septembre de l'année en cours, après notification en ce sens de l'Exploitant à l'ASCAPE, sans préavis ni indemnité à cet égard.

## **ARTICLE 4 : CONDITIONS FINANCIERES**

---

### **4.1 Montant annuel**

L'ASCAPE versera à l'Exploitant, pour la mise à disposition des Equipements aux Propriétaires dans les conditions définies ci-avant, la somme forfaitaire et annuelle de :

**530.000,00 € (CINQ CENT TRENTE MILLE EUROS) HORS TAXES, majoré du taux de TVA en vigueur à la date de facturation.**

La rémunération sera exigible trimestriellement et d'avance en date du 1<sup>er</sup> octobre, 1<sup>er</sup> janvier, 1<sup>er</sup> avril et 1<sup>er</sup> juillet de l'année considérée.

L'Exploitant adressera à l'ASCAPE, une facture dont le règlement sera assuré sous délai de 45 (quarante-cinq) jours fin de mois à compter du jour de la réception de la facture.

## **4.2 Indexation**

Il est expressément prévu entre les Parties que la rémunération sera réajustée chaque année de plein droit et sans aucune formalité, demande ou mise en demeure, en fonction des variations de l'indice IPC (Indice de Prix à la Consommation).

Pour le calcul de l'indexation, l'indice de base pris en considération sera la dernier indice paru au jour de la prise d'effet des présentes et l'indice de référence sera celui du même mois paru l'année suivante.

Si l'indice des prix sur lequel la rémunération est indexée cesse d'être publié sans qu'aucun nouvel indice ne lui soit légalement ou réglementairement substitué avec un coefficient de raccordement, ou si ledit indice se révèle ou devient inapplicable pour une raison quelconque, il sera substitué à cet indice, d'un commun accord entre les Parties, l'indice le plus voisin parmi ceux existant alors.

## **ARTICLE 5 : DROIT DE PREFERENCE**

---

Dans l'hypothèse où l'Exploitant entendrait vendre les Equipements à une personne physique ou morale, il est expressément convenu entre les Parties les dispositions qui suivent.

L'Exploitant devra informer l'ASCAPE de son intention de les vendre en lui indiquant les Equipements concernés par le projet de vente ainsi que le prix en numéraire auquel il serait disposé à les céder (ci-après la « Notification »).

Pour indiquer à l'Exploitant si l'ASCAPE entend acquérir les Equipements aux conditions figurant dans la Notification, l'ASCAPE disposera, à compter de la réception de la Notification, d'un délai de trente (30) jours calendaires (ci-après la « Proposition »).

A la suite de la Proposition :

- Si l'ASCAPE a confirmé sa volonté d'acquérir les Equipements aux conditions de la Notification : les Parties signeront une promesse de vente des Equipements concernés dans les deux (2) mois de l'acceptation.

A défaut de signature de la promesse dans les délais et conditions visés à l'alinéa ci-dessus, tout accord des Parties pour la vente des Equipements sera caduc, sans indemnité de part ni d'autre, et le présent droit de préférence sera considéré comme définitivement purgé ; l'Exploitant retrouvant son entière liberté pour procéder à la

vente des Equipements à tout tiers et aux conditions communiquées à l'ASCAPE aux termes de la Notification.

- Si l'ASCAPE n'a pas répondu à l'Exploitant dans le délai convenu ou refuse les conditions de la Notification : le présent droit de préférence sera considéré comme purgé ; l'Exploitant retrouvant son entière liberté pour procéder à la vente des Equipements à tout tiers et aux conditions communiquées à l'ASCAPE aux termes de la Notification.

Les dispositions qui précèdent ne seront pas applicables en cas de transfert de propriété des Equipements (en ce compris la vente) au profit d'une société contrôlée par le groupe de l'Exploitant. La notion de contrôle s'entendant de tout contrôle, au sens de l'article L.233-3 I et II du Code de commerce, de toute entité par la société PIERRE ET VACANCES, société anonyme, immatriculée au RCS de PARIS, sous le numéro 316 580 869.

En cas de vente, le repreneur a l'obligation de reprendre et respecter la présente convention pendant toute sa durée.

#### **ARTICLE 6 : RESILIATION**

---

En cas d'inexécution par une partie d'une obligation résultant des présentes, la présente Convention pourra être résiliée à la demande de la partie victime de ce ou ces manquements, de plein droit et sans formalité judiciaire, trente (30) jours après une mise en demeure adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse, sans préjudice de tous dommages-intérêts que la partie lésée serait en droit de réclamer.

#### **ARTICLE 7 : DROIT APPLICABLE – ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

---

Pour l'exécution des présentes ou toute notification ou signification en découlant, chaque Partie déclare élire domicile en son siège social respectif désigné en en-tête des présentes.

Les Parties conviennent expressément que l'ensemble des dispositions prévues aux présentes seront exclusivement assujetties au droit interne Français applicable en la matière.

En cas de litige concernant tant la validité, l'interprétation, l'exécution des présentes ou de leurs accords subséquents que la responsabilité des parties, il est convenu de donner attribution de juridiction exclusive au Tribunal compétent de PARIS.

#### **ARTICLE 8 : ANNEXE**

---

Est annexé aux présentes pour en faire partie intégrante le document suivant :

## **Annexe 1 : Modalités d'accès aux Equipements**

Fait à PARIS, en 2 exemplaires originaux, le [...]

**Pour l'EXPLOITANT,**

**Pour l'ASCAPE,**

## **ANNEXE 1 – Modalités d'accès aux Equipements**

---

### **1.1 Modalités d'accès à la date de signature des présentes**

[...]

### **1.2 Amélioration des Equipements et/ou des modalités opérationnelles d'accès**

Il est convenu entre les Parties que tout coût supplémentaire lié à l'amélioration des Equipements et/ou des modalités d'accès sera partagé entre les propriétaires et l'EXPLOITANT.