

- 2 DEC. 1996

DE NYONS

Contrat de Concession de Service Public pour l'exploitation des Thermes de MONTBRUN-LES-BAINS

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

La Commune de **MONTBRUN-LES-BAINS** (Drôme) représentée par son Maire en exercice, **Monsieur Alfred DIEFENBACHER**, autorisé en vertu d'une délibération du Conseil Municipal. *en date du seize novembre mil neuf cent quatre vingt seize* et ci-après dénommée "la Commune", d'une part,

ET

La Société Anonyme **COMPAGNIE EUROPÉENNE DES BAINS** dont le siège social se trouve à **PARIS, 35 rue de Bellefond, 75 009**, représentée par **Monsieur Bernard RIAC** agissant en sa qualité de **Président Directeur Général**, ou toute autre société filiale qu'elle se substituerait.

et ci-après dénommée "la Société Concessionnaire", d'autre part,

IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIT :

La Commune de **MONTBRUN-LES-BAINS**, propriétaire d'un terrain de 5 706 m² cadastré section G, parcelles 220, 221 et 222, est autorisée à exploiter les eaux de la source des Rochers et celles de la source des Gipières pour le traitement des affections ORL.

Dès 1988, elle a entrepris les démarches nécessaires aux fins de découvrir une ressource minéralogique plus abondante que celles des deux sources existantes: une étude de bassin a été effectuée, des forages opérés, avec le soutien actif des trois grands acteurs économiques que sont l'Etat à travers ses préfets (préfet de Région et préfet de la Drôme), la Région Rhône-Alpes, le Département de la Drôme. Un débit de 20 m³/h est désormais assuré, à partir d'un gisement à 75 m de profondeur.



Sur avis favorable de l'Académie de Médecine, le Ministre de la Santé a autorisé l'autorisation d'exploiter ces nouvelles eaux du forage à l'émergence à distance, en mars 1996. Par extension immédiate, elles sont habilitées à traverser les voies respiratoires.

C'est dans ce contexte d'appréciation d'une situation bien spécifique, que la Municipalité de MONTBRUN-LES-BAINS a estimé devoir inscrire ses engagements réciproques susceptibles de la lier, sous le signe de l'efficacité et de la réussite, au nouveau gestionnaire de ses thermes.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

CHAPITRE I

Objet et consistance de la convention

Article 1 - Objet et consistance

La Commune propriétaire concède à la société concessionnaire l'exploitation des biens ci-après désignés, nécessaires pour assurer le service des thermes de Montbrun-les-bains.

a) Biens immobiliers :

- un terrain de 5 706 m² comprenant les parcelles figurant au cadastre sous les références : G n° 220, 221, 222 ;

- un bâtiment implanté sur ce terrain, d'une surface au sol de 465 m², situé route de Ferrassières, abritant les installations de traitement, les services administratifs et le matériel en sous-sol ;

- la source dite des Rochers, située route de Ferrassières à 340 m en amont, figurant au cadastre sous le n° G 136, comprenant le captage et une maçonnerie de protection ;

- le forage des Gipières équipé de sa station de pompage, situé Vallon de Pralon à 1 000 m en amont, figurant au cadastre sous les références ~~G n° 257~~ ; E n° 255

- les canalisations reliant les sources au lieu d'exploitation.

référence
modifiée

MJ

BC

Origine de propriété :

Les biens immeubles susvisés, les sources et les canalisations appartiennent à la Commune en vertu d'actes authentiques.

b) Biens et droits mobiliers :

Matériel et mobilier de toute nature garnissant le bâtiment des thermes.

Article 2 - Etat descriptif des biens immobiliers et mobiliers

Il est annexé au présent contrat un état descriptif des biens et la liste des travaux de remise en état nécessaires pour le bon fonctionnement des installations.

- pour l'immeuble

- 1) une notice descriptive sommaire
- 2) un plan de situation
- 3) un plan de masse
- 4) les plans détaillés du bâtiment

- pour les matériels, mobiliers de toute nature

En conséquence, la société concessionnaire déclare recevoir les biens dans leur état pour les connaître et les avoir agréés.

CHAPITRE II

Extension ou transformation de l'Etablissement Thermal

Article 3 - Travaux neufs et grosses réparations

Tout programme d'agrandissement, de transformation et de grosses réparations qui serait strictement nécessaire à l'exploitation des thermes sera établi d'un commun accord entre la Commune concédant et la Société concessionnaire, pour tout ce qui concerne les modalités de réalisation technique et économique. Ces travaux seront à la charge du propriétaire.

Ces constructions, ouvrages, immeubles ou droits immobiliers seront compris dans les biens concédés à la société concessionnaire ainsi que tous les immeubles ou droits immobiliers que la Commune incorporerait d'une manière quelconque à son domaine thermal actuel avec toutes les sources en dépendant.

Un avenant précisera alors les conséquences notamment financières de ces extensions compte tenu des dispositions prévues aux articles 19, 21 et 22.

Mr J

AR

Article 4 - Autres actions

Le concessionnaire pourra prendre les initiatives et entreprendre sur le domaine de la Commune les opérations ou travaux autres que ceux visés à l'article précédent qu'elle jugerait utiles au développement de la station ou de l'amélioration des conditions d'exploitations, après accord de la Commune. Un avenant sera alors établi.

Les réalisations résultant desdits travaux deviendront la propriété de la Commune selon l'article 22.

Article 5 - Travaux d'entretien

Tous travaux d'entretien concernant les biens concédés seront normalement à la charge de la société concessionnaire. Ces travaux devront être assurés de telle sorte qu'ils préservent ou contribuent à l'aspect attractif de l'établissement et de ses abords.

L'ensemble des réparations liées au fonctionnement des installations thermales sont à la charge de la société concessionnaire.

La conservation, l'entretien et le renouvellement du matériel et du mobilier de l'établissement seront à la charge de la société concessionnaire et assurés de façon à ce qu'ils répondent toujours aux nécessités d'une exploitation rationnelle.

En cas de difficultés, la Commune et la société concessionnaire se concerteront pour régler tout litige.

Article 6 - Droit de rachat d'installations du concessionnaire

La Commune aura le droit d'acquérir par préférence à l'expiration de la concession tous les biens ou droits immobiliers pouvant dépendre du patrimoine privé du concessionnaire situés sur le territoire de la Commune de Montbrun et des communes limitrophes et servant à une meilleure exploitation de cet établissement. Il s'agit de travaux nouveaux exécutés hors de l'établissement thermal et pouvant abriter des services non liés directement à l'exploitation directe des thermes, mais s'avérant utiles au bon fonctionnement de celui-ci (hébergement, laverie, garderie...).

Article 7 - Etat descriptif

Après l'achèvement et la réception des travaux d'extension ou de transformation prévus aux articles précédents, l'état descriptif dressé en vertu de l'article 2 sera complété par une description faite dans la même forme des nouveaux immeubles

incorporés au domaine de la Commune ou des modifications apportées aux immeubles concédés.

Les frais résultant de ces opérations seront à la charge du propriétaire.

Article 8 - Responsabilité

La société concessionnaire assumera seule la responsabilité tant envers la Commune qu'envers les tiers de tous dommages pouvant être causés par l'exécution des travaux dont elle aura la charge.

Elle garantit la Commune contre toute réclamation des tiers pouvant être formulée à ce sujet.

Article 9 - Amélioration des sources

La Commune pourra en concertation avec le concessionnaire :

- entreprendre tous travaux de prospection, d'aménagement et de captage qui seraient nécessaires.

Toute source nouvelle qui viendrait à être découverte au cours de ces travaux sera la propriété de la Commune ; la société concessionnaire en aura le plein droit de jouissance pendant la durée de la concession.

CHAPITRE III

Exploitation

Article 10 - Exploitation de l'établissement thermal

La Commune remettra au concessionnaire les équipements et installations nécessaires à l'exploitation en parfait état de fonctionnement et en particulier l'installation électrique de chauffage de l'eau. L'inventaire selon l'article 1 précisera à cet égard les mesures à prendre sur l'initiative de la Commune pour remédier aux déficiences constatées.

La société concessionnaire s'engage :

- à exploiter les thermes dans le respect des réglementations en vigueur et des dispositions de la présente concession ;

- à favoriser la promotion de l'établissement thermal par une action commerciale dynamique ;
- à assurer dans cette optique et en toutes circonstances la réputation des thermes de Montbrun et à contribuer ainsi à celle de la station ;
- à mettre en oeuvre les moyens nécessaires afin d'atteindre les objectifs de rentabilité.

La structure de concertation prévue à l'article 26 permettra de parvenir à une harmonisation des points de vue en cas de litige.

Article 11 - Cahier des charges

Il est stipulé qu'un "cahier des charges" sera conjointement établi avant l'ouverture des thermes pour la saison 1997 pour préciser au-delà du présent contrat de concession les objectifs recherchés, les engagements et obligations réciproques des deux parties, eu égard aux trois pôles de développement significatifs d'une station thermale, à savoir :

- Les établissements thermaux et leurs extensions
- Les structures d'hébergements (Hôtels, Résidences, etc ...)
- Les équipements d'accompagnements pour l'agrément des séjours.

Article 12 - Interruption de service

En cas d'interruption totale ou partielle du fonctionnement de l'établissement thermal par la faute de l'organisme concessionnaire et à défaut pour celui-ci, sur mise en demeure préalable, de l'avoir rétabli, il sera fait application par la Commune des dispositions prévues à l'article 22.

annulé avenant n° 3.

Article 13 - Assurances

A Assurances portant sur les ouvrages et les installations

La société concessionnaire s'engage à souscrire une police multirisques incluant les risques vol et dégradation pour son propre compte. De son côté, la Commune fera son affaire de l'assurance des bâtiments communaux dans lesquels sont inclus les thermes.

B Assurance d'exploitation et de responsabilité

La Commune ne pourra en aucun cas être mise en cause dans les litiges relatifs à tous préjudices qui résulteraient du fait des biens dépendant de la concession ou de leur exploitation.

lmj

AA

CHAPITRE IV

Eaux Thermales

Article 14 - Usage des eaux

La société concessionnaire aura pendant la durée de la concession, l'exclusivité de l'usage des eaux thermales à des fins thérapeutiques et de remise en forme.

? (Toute autre utilisation -par exemple, la création d'entreprises de produits à partir de l'eau thermale- devra être négociée entre la Commune et la société concessionnaire.

Article 15 - Garantie de fourniture d'eau

La Commune, qui conserve la propriété des sources et des forages, fera tout ce qui est en son pouvoir afin que la fourniture de l'eau demeure suffisante et veillera, avec l'assistance de l'administration, à la conservation desdites sources.

La Commune prendra les mesures nécessaires afin que l'alimentation en eau de l'établissement thermal, pour la totalité de ses activités, soit assurée en qualité et en quantité nécessaire, soit 20 m³/heure pendant 8 heures consécutives en ce qui concerne le forage dit des Gipières.

La Commune, en liaison avec la société concessionnaire, exercera toutes actions nécessaires et prendra toutes mesures appropriées pour assurer le débit et la pureté des eaux, sauf cas de force majeur dû à une pollution accidentelle causée par des tiers ou un événement naturel ou imprévisible.

De son côté, la société concessionnaire s'interdit d'exploiter les sources dans d'autres établissements que celui de la commune ; elle ne devra pas modifier les captages et les conduites desdites sources et forages, sauf accord de la Commune.

Article 16 - Contrôle de l'eau thermale

La société concessionnaire devra faire effectuer le contrôle périodique de l'eau thermale à l'exploitation conformément à la réglementation en vigueur, en assurer la surveillance régulière et tenir informée la Commune de toute anomalie qui pourrait survenir tant en ce qui concerne le débit que la composition clinique ou bactériologique.

MS

MS |

CHAPITRE V

Clauses financières

Article 17 - Comptabilité

La société concessionnaire devra tenir une comptabilité distincte pour l'exploitation qui lui est confiée et conforme aux règles comptables permettant de suivre toutes les opérations de gestion du domaine thermal et tout spécialement de déterminer éventuellement l'assiette de la redevance à prévoir au profit de la Commune.

La société concessionnaire s'oblige à une communication systématique après chaque exercice et dans le délai légal des documents comptables ainsi que les budgets prévisionnels de l'exercice suivant.

Article 18 - Taxes et impôts - Annuités d'emprunts

La société concessionnaire prendra à sa charge les taxes et impôts existants ou pouvant être créés ou auxquels sont ou pourraient être assujettis les terrains, constructions et aménagements qui sont ou seraient compris dans la présente concession à l'exception des taxes foncières sur les mêmes terrains bâtis ou non bâtis qui sont à la charge de la Commune.

Cependant, dans le cadre des lois et règlements en vigueur, la Commune, sur décision du Conseil Municipal, consentira une exonération ou un dégrèvement de la taxe professionnelle pendant une durée pouvant être au maximum de 5 ans.

La société concessionnaire fera, en outre, et sous sa responsabilité, les déclarations de constructions nouvelles prévues par le Code Général des Impôts.

La Commune aura pour charge le règlement des annuités d'emprunts contractés par elle ou par le SIVOM de Séderon pour l'acquisition des terrains, la construction de l'établissement, la rénovation, l'aménagement et l'extension des immeubles bâtis ou non bâtis ainsi que leurs équipements qui seraient concédés à la société concessionnaire.

Article 19 - Redevance

La société concessionnaire s'engage à verser à la Commune, à la Caisse du Receveur Municipal :

- une redevance annuelle fixé de 250 KF H.T. à partir de la quatrième année. Pour les trois premières années, la redevance sera fixée à 100 KF H.T.

Cette redevance sera acquittée pour 50% le 15 août de l'année et pour le solde au 15 décembre de l'année.

Toutefois, les parties conviennent de se concerter, au terme des trois premières années de gestion, pour reconsidérer le montant et le mode de calcul de la redevance annuelle en fonction des modalités de financement de l'extension thermique qui aurait été retenues.

Article 20 - Ressources du concessionnaire

La société concessionnaire encaissera directement toutes les recettes provenant de l'exploitation du patrimoine concédé.

CHAPITRE VI

Durée de la concession - Expiration

Article 21 - Durée - Reconduction - Comité d'arbitrage

La présente concession est conclue pour une durée de 12 ans. Elle prendra effet à compter du 1 janvier 1997.

Il est entendu que dans la perspective du développement du thermalisme nécessitant d'importants travaux, cette durée pourra être prolongée conformément aux dispositions de la loi et dans les conditions compatibles avec les exigences d'amortissement des emprunts contractés par le concessionnaire et le propriétaire.

*mot ajouté
ou*

Article 22 - Résiliation - Expiration - Reprise des ouvrages en fin de concession

En cas d'inexécution par l'une ou l'autre des parties d'une des clauses stipulées au présent contrat, la partie concernée pourra procéder à la résiliation dudit contrat, après mise en demeure dans les conditions suivantes :

- notification par lettre recommandée avec avis de réception d'avoir à satisfaire à ses obligations dans un délai de un mois ;

M

luj

*modifié par
arrêté n° 3
du 15/01/2007
article 6789*

- si après un mois, aucune suite n'a été donnée à cette notification, la résiliation deviendra effective dans un délai de trois mois à compter de la constatation de la carence.

Dans le cas où la résiliation est encourue en cours de saison, l'arrêt par l'exploitant interviendra à la fin de la saison.

A la date fixée pour l'expiration ou la résiliation de la concession, la Commune sera subrogée aux droits de la société concessionnaire et prendra possession des installations, des matériels nécessaires à l'exploitation des services concédés.

Les biens mis à la disposition de la société concessionnaire et figurant à l'inventaire annexé au présent, feront retour gratuitement à la Commune en bon état d'entretien et de fonctionnement compte tenu de leur âge.

Pour les biens et matériels acquis par la société concessionnaire dans le cadre d'une exploitation normale de l'établissement et par ses propres moyens financiers, une indemnité égale à leur valeur vénale nette comptable de ces biens, telle qu'elle figure au dernier bilan, sera versée dans les six mois à la société concessionnaire.

Le cas échéant, la Commune sera tenue de se substituer à la société concessionnaire pour le paiement des annuités restant à couvrir pour le remboursement des emprunts que la société concessionnaire aurait contracté avec l'autorisation de la Commune selon l'article 27.

La Commune acquerra les approvisionnements de matériaux et les stocks existants à un prix fixé aux dires d'experts, sauf accord entre les parties. Le paiement des sommes dues par la Commune à la société concessionnaire à ce titre devra intervenir dans les ~~trois~~ ^{six} mois de la reprise des biens. A défaut, le versement des sommes dues par la Commune donnera lieu à intérêts moratoires calculés au taux des obligations cautionnées augmenté de deux points.

Article 23 - Contrôle de gestion

Sans préjudice de l'application des lois et règlements en matière d'exploitation et de protection des eaux minérales ou concernant, le cas échéant la nature de l'établissement ou des activités qui s'y exercent, les deux parties conviennent de la possibilité de faire inspecter l'établissement une fois par an en début de saison.

La société concessionnaire sera tenue de donner aux agents habilités à cet effet toutes les facilités nécessaires pour l'accomplissement de leur mission et de déférer à leurs observations en tout ce qui concerne l'exécution du service thermal.

Ces pouvoirs de surveillance et de contrôle ne pourront s'étendre à l'administration des affaires intérieures de la société concessionnaire.

Article 24 - Compte rendu technique

Au titre du compte rendu technique, la société concessionnaire fournira pour l'année écoulée, au moins les indications suivantes :

- les effectifs du service d'exploitation ;
- le nombre total des curistes et le nombre de personnes non curistes traitées (remise en forme) ;
- la répartition des curistes : sexe, âge, origine, étalement sur l'année...
- l'évolution générale de l'état d'ouvrage et des matériels exploités ;
- les travaux d'entretien, de renouvellement et de modernisation effectués ;
- les adaptations envisagées.

CHAPITRE VII

Régime fiscal

Article 25

La présente concession est une concession de service public d'exploitation des thermes de Montbrun-les-bains.

CHAPITRE VIII

Clauses diverses

Article 26 - Structure de concertation commune / société concessionnaire

Nonobstant les procédures convenues plus haut en cas de désaccords, manquements ou de circonstances de nature conflictuelle, les deux parties sont d'accord pour créer une structure de concertation permanente afin de prévenir ou de régler tout problème susceptible de faire grief ou de prendre un caractère litigieux étant entendu que le Conseil Municipal se réserve le droit d'entériner toute proposition.

Ainsi en sera-t-il :

- pour les relations entre l'établissement thermal et les opérateurs touristiques (hébergement, animation, etc....)
- pour tout problème lié à des opportunités d'investissements ou aux modalités de réalisation de nouvelles opérations.

L'initiative de cette concertation pourra procéder indifféremment de l'une ou l'autre des parties.

Cette structure qui peut éventuellement faire office de Comité de conciliation sera composée de la manière suivante :

- le Maire et deux Conseillers Municipaux accompagnés éventuellement d'un ou deux experts de leur choix ;
- le Président de la société concessionnaire, le Directeur des thermes assistés d'une personne qualifiée et d'un ou deux experts de leur choix.

Article 27 - Utilisation par la société concessionnaire de matériels prêtés ou loués

Les contrats passés par la société concessionnaire ayant pour objet l'utilisation de matériels et mobiliers prêtés ou loués, et dont la durée dépasserait l'échéance de la concession, devront faire l'objet de l'acceptation de l'autorité municipale contractante.

Article 28 - Clause de non-concurrence

Même sur des immeubles qui lui appartiendraient, la société concessionnaire ne pourra, sans l'accord du Maire dûment autorisé par délibération du Conseil Municipal, établir aucune annexe ou dépendance de l'établissement thermal actuel, ni dans un rayon de cinquante kilomètres exercer une activité similaire à celle de l'exploitation concédée, ni même une activité susceptible de constituer directement ou indirectement un fait de concurrence.

Article 29 - Approbations administratives

La présente concession devra être approuvée par le Conseil Municipal de Montbrun-les-bains.

La délibération sera soumise à l'obligation de transmission à l'autorité préfectorale chargée d'apprécier, dans le cadre des procédures établies par la législation en vigueur sur la décentralisation, la légalité de ses dispositions.

Ainsi en sera-t-il :

- pour les relations entre l'établissement thermal et les opérateurs touristiques (hébergement, animation, etc....)
- pour tout problème lié à des opportunités d'investissements ou aux modalités de réalisation de nouvelles opérations.

L'initiative de cette concertation pourra procéder indifféremment de l'une ou l'autre des parties.

Cette structure qui peut éventuellement faire office de Comité de conciliation sera composée de la manière suivante :

- le Maire et deux Conseillers Municipaux accompagnés éventuellement d'un ou deux experts de leur choix ;
- le Président de la société concessionnaire, le Directeur des thermes assistés d'une personne qualifiée et d'un ou deux experts de leur choix.

Article 27 - Utilisation par la société concessionnaire de matériels prêtés ou loués

Les contrats passés par la société concessionnaire ayant pour objet l'utilisation de matériels et mobiliers prêtés ou loués, et dont la durée dépasserait l'échéance de la concession, devront faire l'objet de l'acceptation de l'autorité municipale contractante.

Article 28 - Clause de non-concurrence

Même sur des immeubles qui lui appartiendraient, la société concessionnaire ne pourra, sans l'accord du Maire dûment autorisé par délibération du Conseil Municipal, établir aucune annexe ou dépendance de l'établissement thermal actuel, ni dans un rayon de cinquante kilomètres exercer une activité similaire à celle de l'exploitation concédée, ni même une activité susceptible de constituer directement ou indirectement un fait de concurrence.

Article 29 - Approbations administratives

La présente concession devra être approuvée par le Conseil Municipal de Montbrun-les-bains.

La délibération sera soumise à l'obligation de transmission à l'autorité préfectorale chargée d'apprécier, dans le cadre des procédures établies par la législation en vigueur sur la décentralisation, la légalité de ses dispositions.

Article 30 - Publication

La présente concession sera enregistrée à la recette des impôts de Nyons (Drôme).

Les formalités d'enregistrement seront à la diligence de la Commune.

La Concession sera également portée sur le registre des délibérations du Conseil Municipal et sa mention publiée sur les panneaux d'affichage habituels de la Commune.

Article 31 - Election de domicile

La société concessionnaire fera élection de domicile à l'établissement thermal de Montbrun-les-bains. Sous réserve des procédures de conciliation visées plus haut, toute contestation entre elle et la Commune relativement à l'exécution de la présente concession et aux actes qui en seront la suite ou la conséquence, seront jugés par le Tribunal Administratif de Grenoble, sauf les recours prévus en la matière.

Fait en cinq exemplaires originaux et passé à la Mairie de Montbrun-les-bains, les jour, mois et an que dessus.

Le Représentant de
la Société Concessionnaire

Lu et approuvé

Le Maire de
Montbrun-les-bains

Lu et approuvé



VISÉ POUR TIRER ET ENREGISTRÉ A LA RECETTE	
DE NYONS -	LE 12 DEC. 1935
EN 8.	FOND. 318/1 -
REÇU	<input type="checkbox"/> ENREGISTRÉ
	<input checked="" type="checkbox"/> CAS D'ENREG. <i>Neant</i>
SIGNATURE	<i>[Signature]</i>

n° 1

AVENANT au contrat de concession de service public pour l'exploitation des Thermes de MONTBRUN-LES- BAINS

ENTRE LES SOUSSIGNES

la Commune de MONTBRUN-LES-BAINS (Drôme) représentée par son Maire en exercice,
Monsieur Alfred DIEFENBACHER,

et ci-après dénommée « la Commune », d'une part,

ET

la Compagnie Européenne des Bains dont le siège social se trouve à PARIS (Seine) 35 rue de
BELLEFOND, représentée par Monsieur Bernard RIAC agissant en sa qualité de Président-
Directeur Général,

et ci-après dénommée « la Société concessionnaire », d'autre part,

L'article 19 de ladite convention, visée en Sous-Préfecture de NYONS le 2 décembre 1996,
est modifié comme suit :

« La société concessionnaire s'engage à verser à la Commune à la caisse du Receveur
municipal :

- une redevance annuelle fixe de 125 KF H.T. pour la quatrième année, soit l'année 2000.

Cette redevance sera acquittée pour 50 % le 15 août de l'année et pour le solde au 15
décembre de l'année.

Toutefois, les parties conviennent de se concerter, au terme de cette quatrième année pour
reconsidérer le montant de cette redevance en fonction des modalités de financement de
l'extension thermale qui aurait été retenue. »

Les autres articles sont sans changement.

Fait à MONTBRUN-LES-BAINS le 20 avril 2000

Le représentant de la société
concessionnaire

Lu et approuvé


Le Maire de MONTBRUN-LES-BAINS

Lu et approuvé



AVENANT au contrat de concession de service public pour l'exploitation des Thermes de MONTBRUN-LES- BAINS

4 = 2

ENTRE LES SOUSSIGNES

la Commune de MONTBRUN-LES-BAINS (Drôme) représentée par son Maire en exercice,
Monsieur Alfred DIEFENBACHER,

et ci-après dénommée « la Commune », d'une part,

ET

la Compagnie Européenne des Bains dont le siège social se trouve à PARIS (Seine) 35 rue de
BELLEFOND, représentée par Monsieur Bernard RIAC agissant en sa qualité de Président-
Directeur Général,

et ci-après dénommée « la Société concessionnaire », d'autre part,

L'article 19 de ladite convention, visée en Sous-Préfecture de NYONS le 2 décembre 1996,
est modifié comme suit :

« La société concessionnaire s'engage à verser à la Commune à la caisse du Receveur
municipal :

- une redevance annuelle fixe de 125 KF H.T. pour la quatrième année, soit l'année 2000.

Cette redevance sera acquittée pour 50 % le 15 août de l'année et pour le solde au 15
décembre de l'année.

Toutefois, les parties conviennent de se concerter, au terme de cette quatrième année pour
reconsidérer le montant de cette redevance en fonction des modalités de financement de
l'extension thermale qui aurait été retenue. »

Les autres articles sont sans changement.

Fait à MONTBRUN-LES-BAINS le 20 avril 2000

Le représentant de la société
concessionnaire

Lu et approuvé

Le Maire de MONTBRUN-LES-BAINS

Lu et approuvé

ne g/bis

AVENANT au contrat de concession de service public pour l'exploitation des Thermes de MONTBRUN-LES-BAINS

ENTRE LES SOUSSIGNES

La Commune de MONTBRUN-LES-BAINS (Drôme), représentée par son Maire en exercice, Madame Marie-Rose BOURRELY, autorisée en vertu d'une délégation du Conseil Municipal en date du 23 mai 2002

et ci-après dénommée "la Commune" d'une part,

ET

La Société "Le Domaine Thermal de Montbrun les Bains", EURL au capital de 12 000 €, dont le siège se trouve route de Ferrassières à Montbrun les Bains, immatriculée au RCS de Valence sous le numéro B 411 120 207, filiale de la S.A. Compagnie Européenne des Bains, représentée par Monsieur Bernard Riac, agissant en sa qualité de Gérant,

et ci-après dénommée "la Société concessionnaire", d'autre part,

Il est préalablement exposé :

La Commune de Montbrun les Bains a signé avec la Société "Le Domaine Thermal de Montbrun les Bains", une Convention de Concession de Service Public, visée en Sous-Préfecture le 2 décembre 1996.

Comme prévu à l'article 19 de ladite Convention, les parties ont signé un premier avenant le 9 juillet 2002, pour fixer la redevance pour la saison 2002.

Dans le but de mettre en place un projet d'extension de l'Etablissement Thermal, les parties se sont concertées pour définir les conditions de participation de la "Société concessionnaire" à ce projet.

Le prolongement de la durée de la concession étant une condition expresse à la participation du concessionnaire à un tel projet.

Il est convenu ce qui suit :

Article 1^{er}

Conformément aux dispositions prévues au second alinéa de l'article 21 du contrat de concession de service public, visé en Sous-Préfecture de Nyons, le 2 décembre 1996,

 M. R. B.

Compte tenu de l'engagement du concessionnaire à participer au remboursement des emprunts de la part communale des travaux de construction du nouveau centre de "Remise en Forme" pendant toute leur durée (en principe quinze années) sur la base de 228 674 Euros, la durée de la concession est portée à dix huit ans à compter du 1^{er} janvier 2005, date d'achèvement des travaux prévue.

Article 2

2-1 La Société concessionnaire s'engage à verser à la commune une redevance annuelle de 21 348 € pour les années 2003 et 2004 au cours desquelles auront lieu les travaux de construction de l'espace "Remise en Forme".

2-2 Le montant de la redevance sera porté à 30 500 € pour l'année 2005, au début de laquelle est prévue la mise à disposition des nouveaux locaux de la Société concessionnaire.

Dans l'éventualité où ces locaux ne pourraient être livrés au 1^{er} janvier 2005, un abattement de 1/12^{ème} par mois de retard sera appliqué sur le montant de la redevance fixé au présent alinéa sans que ce montant puisse toutefois être inférieur à 21 348 €.

2-3 Le montant de la redevance pour l'année 2006 est fixé à 33 000 €, pour l'année 2007 à 36 000 € et pour l'année 2008 à 38 112 €.

2-4 Les parties conviennent de se concerter début 2009 pour reconsidérer éventuellement le montant de la redevance, à la hausse ou à la baisse, en fonction de l'évolution de la fréquentation, du chiffre d'affaires et des charges d'exploitation de l'Etablissement Thermal.

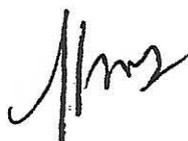
2-5 Les dispositions prévues aux alinéas 2.2 à 2.4 du présent article deviendraient évidemment sans objet dans l'hypothèse où les travaux prévus ne pourraient être réalisés.

Fait à Montbrun les Bains, le 27 août 2002

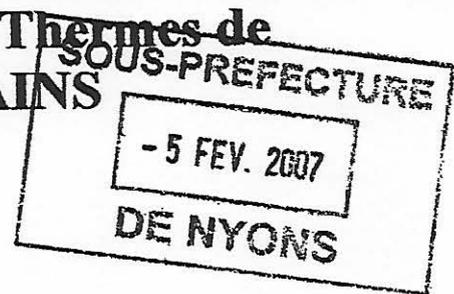
Le représentant de la société
concessionnaire



Le Maire de Montbrun les Bains



Avenant n° 3 au contrat de concession de service public pour l'exploitation des Thermes de MONTBRUN-LES-BAINS



ENTRE LES SOUSSIGNES

la Commune de MONTBRUN-LES-BAINS (Drôme) représentée par son Maire en exercice, Monsieur Paul ARNOUX autorisé en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 12 janvier 2007, et ci-après dénommée « la Commune »,

d'une part,

ET

la société « Le Domaine thermal de MONTBRUN-LES-BAINS », E.U.R.L. au capital de 12 000 euros, dont le siège social se trouve à MONTBRUN-LES-BAINS (Drôme) Route de FERRASSIERES, immatriculée au R.C.S. de VALENCE sous le numéro B 411 120 207, représentée par Monsieur Bernard RIAC agissant en sa qualité de gérant, et ci-après dénommée « la société concessionnaire »,

d'autre part,

il est préalablement exposé :

Par délibération en date du 16 novembre 1996, la Commune de MONTBRUN-LES-BAINS a approuvé la convention de concession confiant l'exploitation et la gestion des thermes à la Compagnie Européenne des Bains. Le délégataire a constitué une société dénommée « Le Domaine thermal de MONTBRUN » au capital de 12 000 euros ayant pour unique objet la gestion déléguée du service. Ladite société a eu vocation à se substituer dès sa création à la société retenue.

Le 8 novembre 2000, il a été signé un cahier des charges ayant pour objectif de prévoir les investissements à réaliser et les engagements respectifs des parties.

Comme prévu à l'article 19 de ladite convention, les parties ont signé un premier avenant le 9 juillet 2002 pour fixer la redevance pour la saison 2002 et un deuxième avenant le 27 août 2002 pour prolonger la durée de la concession et fixer le montant des redevances pour les années 2003 et suivantes.

Pour tenir compte de l'augmentation du coût de la construction de l'extension et de la rénovation des thermes, les parties ont convenu ce qui suit :

Article 1^{er} – Durée :

Conformément aux dispositions prévues au second alinéa de l'article 21 du contrat de concession de service public visé en Sous-Préfecture de NYONS (Drôme) le 2 décembre 1996 et l'article 1^{er} de l'avenant du 27 août 2002, la durée de la concession est prolongée de quatre ans à l'issue de l'achèvement des travaux et prendra fin le 31 décembre 2026.

Il est entendu que, dans le cas de mise en place d'importants travaux, cette durée pourra être prolongée conformément aux dispositions de la loi et dans les conditions compatibles avec les exigences d'amortissement des travaux, par le concessionnaire et/ou le propriétaire.

M. P. A.

Article 2 - Redevance :

Conformément aux dispositions prévues au second alinéa de l'article 19 du contrat de concession de service public, visé en Sous-Préfecture de NYONS (Drôme) le 2 décembre 1996, la société concessionnaire s'engage à verser à la Commune les redevances suivantes :

2.1 : pour l'année 2005 la redevance annuelle est maintenue à 21 348 euros,

2.2 : à compter de l'année 2006 la redevance annuelle sera constituée d'une partie fixe non indexée et d'une partie variable fonction du chiffre d'affaires de l'année n-1 :

- la partie fixe est de 13 500 euros,

- la partie variable sera de 0,9 % du chiffre d'affaires réalisé l'année précédente

(exemple pour la saison 2006 : le chiffre d'affaires réalisé par la société concessionnaire étant de 463 954 euros, la redevance annuelle au titre de 2006 sera de 17 676 euros, soit 13 500 euros + 4 176 euros),

2.3 : la redevance sera versée en deux versements semestriels, échéances fixées aux 15 août et 15 décembre de l'année en cours.

Article 3 – Autres charges :

Conformément à la loi, le concessionnaire supportera en plus du paiement de la redevance prévue à l'article 2 ci-dessus, une charge fixe correspondant à l'amortissement de l'investissement réalisé par la Commune de MONTBRUN-LES-BAINS pour la partie thermale soit 20 % de 3 700 000 euros = 740 000 euros, montant auquel s'ajoute la somme approximative de cent dix mille euros (110 000 euros) de dépassement des travaux exclue du calcul du montant des subventions, soit un montant total de huit cent cinquante mille euros (850 000 euros).

Ce montant de cent dix mille euros correspond aux dépassements connus à la date de signature du présent avenant. Il peut éventuellement être quelque peu augmenté en fonction des travaux qui pourraient s'avérer nécessaires durant la première année de fonctionnement (du 4 octobre 2006 au 3 octobre 2007).

A cette somme il convient de rajouter le montant des intérêts d'un emprunt contracté par la Commune de MONTBRUN-LES-BAINS pour un montant de sept cent cinquante mille euros (750 000 euros) sur une durée de vingt ans (20 ans) à taux fixe. Cela représente trois cent six mille cinq cent cinquante cinq euros (306 555 euros) qui seront supportés par la société concessionnaire dans le cadre des autres charges.

Le remboursement des emprunts sera fait annuellement sur la base du coût exact supporté par la Commune, soit approximativement dix mille deux cent dix-huit euros (10 218 euros) que la Commune fournira à l'appui de tous justificatifs.

Pour tenir compte de la livraison tardive du nouveau bâtiment courant août 2006 et alléger les charges de la société concessionnaire les premières années, le montant annuel de la charge principale sera progressif pendant la durée de la concession.

Année 2006 : 12 000 euros

Année 2007 : 22 500 euros

Année 2008 : 23 500 euros

Année 2009 : 24 500 euros

Année 2010 : 25 500 euros

Année 2011 : 26 500 euros

Année 2012 : 27 500 euros

Année 2013 : 28 000 euros

Année 2014 : 29 000 euros

Année 2015 et suivantes : 32 000 euros

M P H

Par ailleurs, il est dès à présent convenu entre les parties que, dans l'hypothèse où la concession de service public serait prolongée avec la société concessionnaire au-delà de 2026, le montant des autres charges serait maintenu à trente-huit mille deux cent dix-huit euros (28 000 + 10 218 = 38 218 euros) pour les dix années suivantes, soit jusqu'en 2036.

Article 4 – Transfert de T.V.A. :

Pour l'ensemble des investissements réalisés par la Commune pendant la durée de la concession de service public et par application du décret n° 68-876 du 7 octobre 1968 et des textes subséquents (notamment le décret du 4 février 1972 et la loi du 2 décembre 1979), la Commune fera parvenir à la société concessionnaire, dans les délais réglementaires et sous sa responsabilité, lorsque la récupération de la T.V.A. est fiscalement possible, les attestations relatives à la T.V.A. qui a grevé les investissements nouveaux financés par la collectivité.

La société concessionnaire utilisera ces attestations en déduction de la T.V.A. sur les activités compte-tenu des autres déductions qu'elle peut opérer.

La société concessionnaire reversera les montants correspondants à la Commune au plus tard trois mois après prise en compte par les services fiscaux.

Article 5 – Annulation de l'article 22 du contrat de concession :

Les dispositions prévues à l'article 22 du contrat de concession de service public visé par la Sous-Préfecture de NYONS (Drôme) le 2 décembre 1996 sont remplacées par les dispositions des articles 6, 7, 8 et 9 ci après.

Article 6 – Expiration du contrat :

Un état des lieux contradictoire sera organisé 6 mois avant la fin de l'exploitation et le dernier jour.

6a) Continuité du service en fin de contrat : La Commune a la faculté, sans qu'il en résulte un droit à indemnité pour le concessionnaire de prendre pendant les six derniers mois du contrat toutes mesures pour assurer la continuité de service en réduisant autant que possible la gêne qui en résultera pour le concessionnaire.

D'une manière générale, la Commune peut prendre toutes les mesures nécessaires pour faciliter le passage progressif de l'ancien au nouveau régime d'exploitation. Le concessionnaire doit, dans cette perspective, fournir à la Commune tous les éléments d'information qu'elle estimerait utile.

6b) Remise des installations et des biens à l'expiration du contrat : A l'expiration du contrat, le concessionnaire est tenu de remettre à la Commune, en état normal d'entretien, tous les biens et équipements qui font partie intégrante du contrat, tels qu'ils figurent à l'inventaire défini ci-dessus et joint en annexe du présent contrat. Cette remise est faite sans indemnité, à l'exclusion des dispositions prévues à l'alinéa 7c ci-dessous.

Un an avant l'expiration du contrat, les parties arrêtent et estiment, s'il y a lieu après nomination d'un expert désigné conjointement par le concessionnaire et la Commune, les travaux à exécuter sur les ouvrages du contrat, qui ne sont pas en état normal d'entretien. Le concessionnaire doit exécuter les ouvrages avant l'expiration du contrat. A défaut les frais de remise en état seront effectués par la Commune et facturés au concessionnaire. Tout retard dans le versement des sommes dues donne lieu à intérêts moratoires, dans les conditions et selon les modalités prévues au présent contrat.

6c) Reprise des biens : La Commune pourra reprendre, contre indemnités, les biens nécessaires à l'exploitation, financés en tout ou partie par le concessionnaire et ne faisant pas partie intégrante du service. La valeur de ces biens sera fixée à l'amiable ou à dire d'experts, et payée au concessionnaire dans les trois mois qui suivent leur reprise par la Commune. Ces indemnités seront estimées en fonction de l'amortissement technique, compte-tenu des frais

M. P. A.

éventuels de remise en état. Tout retard dans le versement des sommes dues donnera lieu à intérêts de retard calculés selon le taux légal.

Article 7 - Résiliation unilatérale pour motif d'intérêt général :

La Commune peut à tout moment décider pour des motifs d'intérêt général de procéder à la résiliation de la concession moyennant un préavis d'un an résultant de la notification d'une délibération motivée par la commune.

Dans ce cas la société concessionnaire percevra :

- une indemnité de résiliation correspondant à la somme des bénéfices prévisionnels (avant impôts sur les sociétés) restant à percevoir par le concessionnaire sur la durée restant à courir sans que cette somme puisse être inférieure à trois fois l'excédent brut d'exploitation moyen réalisé lors des trois derniers exercices comptables,
- les frais et charges engagés par le concessionnaire pour assurer l'exécution du présent contrat et non couverts à la date de prise d'effet du rachat,
- les montants des pénalités liées à la résiliation anticipée de contrats de prêts ou de crédit-bail que le concessionnaire aurait pu contracter sous réserve que lesdits contrats aient été préalablement portés à connaissance et agréés par le délégant,
- les frais liés à la rupture des contrats de travail qui devraient nécessairement être rompus à la suite de cette résiliation, dans le cas où la poursuite de ces contrats ne pourrait être prévue par le nouveau gestionnaire,
- le montant des investissements réalisés par le concessionnaire à leur valeur vénale aux dires d'experts, sauf accord entre les parties, ou pour le moins à leur valeur nette comptable après amortissement tel qu'inscrit régulièrement dans la comptabilité de la société concessionnaire.

L'ensemble des indemnités résultant de l'application du présent article serait versé au concessionnaire dans les trois mois suivant la date d'effet de la décision de rachat.

Article 8 - Résiliation pour faute :

En cas de faute du concessionnaire d'une particulière gravité, entraînant une fermeture administrative supérieure à trois mois, la Commune peut prononcer la déchéance de ce dernier. Par faute d'une particulière gravité, il est notamment entendu :

- 1) l'absence de réalisation par le concessionnaire des travaux rendus nécessaires par un sinistre ou l'observation de normes obligatoires,
- 2) le non-respect des règles d'hygiène et de sécurité applicables
- 3) la cession de la convention sans l'autorisation de l'autorité délégante prévue à son article 46,
- 4) la modification, sans l'accord de l'autorité délégante, de la composition du capital de la société délégataire, entraînant un changement de contrôle majoritaire par rapport à celui en vigueur à la date de signature du présent avenant.

Cette mesure doit être précédée d'une mise en demeure restée sans effet pendant un délai d'un mois. Les conséquences financières de la déchéance sont à la charge du concessionnaire. La Commune versera au concessionnaire une indemnité correspondant à la part non amortie de tous les investissements réalisés par le concessionnaire et procédera au rachat des stocks du concessionnaire lorsque la Commune le souhaite, suivant les estimations amiables ou à dire d'experts. Tout retard dans le paiement des sommes dues dont le montant devra être fixé d'un commun accord ou à dire d'experts, supérieur à 45 jours à compter de la fin du contrat, donne lieu à des intérêts moratoires calculés selon le taux légal. Le concessionnaire s'assure que la facilité est faite à la Commune de se substituer à lui dans tous les contrats de financement afférents à la délégation.

M

P-H

Article 9 – Résiliation de plein droit :

La convention adoptée le 16 novembre 1996 sera résiliée de plein droit et sans indemnité en cas de :

- dissolution du délégataire,
- mise en liquidation des biens du délégataire,
- fraude ou malversation de la part du délégataire.

La résiliation sans indemnité prend effet à compter du huitième jour (8^{ème} jour) franc de sa notification au délégataire.

Article 10 – Assurances :

L'article 13 du Contrat de concession de service public visé en Sous-Préfecture de NYONS (Drôme) le 2 décembre 1996 est remplacé par l'article 11 du présent avenant.

11.1 Assurances portant sur les ouvrages et installations : la Commune conclura les assurances nécessaires pour couvrir les bâtiments, installations ou matériels lui appartenant, en garantie des risques incendie, dégât des eaux, explosion et, de façon générale, de tous risques inhérents au type d'ouvrage considéré. La Commune renonce à tout recours qu'elle serait fondée à exercer contre la société concessionnaire et ses assureurs et s'engage à obtenir la pareille renonciation de la part de ses assureurs. A titre de réciprocité, la société concessionnaire s'engage à renoncer à tout recours qu'elle serait en droit d'exercer contre la Commune et ses assureurs et s'engage également à obtenir la pareille renonciation de la part de ses assureurs.

11.2 Assurance d'exploitation : la société concessionnaire s'engage à souscrire les assurances nécessaires pour couvrir sa propre responsabilité civile pour tout risque lié à son exploitation ainsi que les risques dégradation et vol.

Article 11 – Dispositions nouvelles :

Toute cession partielle ou totale du contrat de délégation ne peut avoir lieu qu'en vertu d'une autorisation du délégant résultant d'une délibération de l'assemblée compétente.

Le contrat de délégation est conclu en considération de l'identité du délégataire et de son actionnariat majoritaire tel qu'il est connu à la date de conclusion du présent avenant. En conséquence, le délégataire s'engage à informer par écrit le délégant de toute modification de son actionnariat majoritaire.

Article 12 – Dispositions antérieures :

Toutes les clauses de la convention initiale non expressément modifiées par le présent avenant demeurent intégralement applicables.

Fait à MONTBRUN-LES-BAINS le 15 janvier 2007

Pour la société concessionnaire
« Le Domaine thermal »
Le gérant *B. RIAC*

Pour la Commune de
MONTBRUN-LES-BAINS
Le Maire

[Signature]
Le Domaine Thermal
THERMES DE MONTBRUN
EURL au capital de 50.000 francs
Rte de Ferrassières - 26507 Montbrun les Bains
RCS Valence B 411 120 207
SIRET 4 111 20 207 00013 - APE 930 K

