

PROJET

**PROTOCOLE D'ACCORD DE RESILIATION DU CONTRAT
DE DELEGATION DE SERVICE PUBLIC**

ENTRE :

La commune de BRIDES LES BAINS,,

Représentée par son Maire, Monsieur

Habilité à cet effet par une délibération du Conseil Municipal en date du

Dénommée ci-après « la Commune »,

ET :

La Société HOTEL BRIDES LES BAINS, société par actions simplifiée unipersonnelle, au capital de 31 875 euros, immatriculée au RCS de Chambéry sous le numéro 797 547 783, dont le siège social est situé Allée des sources, 73 570 BRIDES-LES-BAINS, représentée par la société KERLEVEZ HA KENVERED SL, société de droit espagnol, elle-même représentée par son administrateur Monsieur François LE MENAHEZE,

Dénommée ci-après « le Déléataire » ou « l'Exploitant ».

La Commune et le Déléataire étant ci-après désignés ensemble les « Parties ».

PREAMBULE :

La Commune de BRIDES LES BAINS est propriétaire d'un complexe hôtelier dénommé « Le Grand Hôtel des Thermes ».

Par un contrat du 5 novembre 2009, la Commune a confié l'exploitation de l'équipement, comprenant l'animation et l'organisation d'activités culturelles, de loisirs et de séminaires, sous la forme d'un contrat de délégation de service public par affermage, pour une durée de 10 ans, jusqu'au 30 novembre 2019.

A la suite de la liquidation judiciaire de la Société d'Economie Mixte de Brides-les-Bains, le contrat de délégation a été cédé à la société Maranatha Hôtel Brides-les-Bains, renommée ultérieurement Hôtel Brides Les Bains, et l'établissement est passé sous bannière Mercure.

Par avenant n° 2 approuvé par le Conseil Municipal le 16 octobre 2013 :

- Le Délégué a été substitué dans les droits et obligations du précédent délégué,
- Un nouveau plan d'investissement a été approuvé.

Au motif du volume important de travaux de rénovation exécutés, le Délégué a demandé une prolongation du contrat. Par avenant n° 3 daté d'avril 2018, la durée de la délégation a été prolongée, jusqu'au 1^{er} décembre 2029.

Par ailleurs, le capital de la SAS Hôtel Brides Les Bains a été cédé à la société Colsun Histo France. Cette dernière s'était substituée à la société Colony Capital Acquisitions LLC, en faveur de laquelle le Tribunal de commerce de Marseille a arrêté un plan de cession par jugement du 17 octobre 2018, dans le cadre des procédures collectives des sociétés du groupe Maranatha.

A la suite d'une fermeture administrative des Thermes de Brides les Bains intervenue en 2019, puis de la crise sanitaire, le Délégué a été confronté à des difficultés financières et s'est rapproché de la Commune pour engager des négociations afin de trouver une solution mutuellement favorable permettant d'assurer la pérennité de l'exploitation de l'hôtel.

Dans le cadre d'une procédure de conciliation ouverte à la demande du Délégué, la Commune et le Délégué ont convenu d'organiser une résiliation amiable et à effet différé de la délégation de service public, y compris les conditions de retour des biens nécessaires à l'exploitation du service délégué, étant précisé que la résiliation ne sera effective que sous la condition suspensive de l'aboutissement de la procédure de délégation de service public.

ARTICLE 1^{ER} : OBJET

Le présent protocole d'accord (le « **Protocole de Résiliation** ») a pour objet d'organiser et de préciser les conditions de résiliation du contrat de délégation de service public de l'équipement touristique et hôtelier dénommé « Grand Hôtel des Thermes », conclu en date du 5 Novembre 2009 entre la commune de BRIDES LES BAINS et société SAS Hôtel de Brides Les Bains, tel que modifié par avenants successifs (ci-après la « **DSP** »).

ARTICLE 2 : MODALITES DE RETOUR DES BIENS ET INDEMNISATIONS

Les Parties se sont entendues dans le cadre des présentes pour organiser les modalités de retour des biens à la Commune et prévoir les modalités d'indemnisation du Délégué.

L'ensemble des indemnités précisées ci-dessous, figureront dans le montant des droits d'entrée, qui seront précisés dans les documents de la consultation à venir, afin de garantir une égalité de traitement des différents candidats, mais également les modalités d'indemnisation de la collectivité, liées à la résiliation du contrat de délégation de service public.

Ces modalités sont précisées ci-après.

✓ **Pour le délégataire :**

2.1. Dispositions concernant les biens

Il est expressément convenu entre les Parties que :

- les biens fournis par le Délégué nécessaires à l'exploitation seront remis à la Commune en contrepartie du versement par cette dernière, à la Date de Résiliation, d'une indemnité d'un montant irrévocablement fixé à la somme de **1.907.141 € HT** correspondant à leur valeur nette comptable au 31 octobre 2023. Ces biens sont répertoriés dans le fichier de suivi des immobilisations figurant en **Annexe 1**.
- les autres biens financés ou acquis par le Délégué, qui ne figurent pas en **Annexe 1** du présent Protocole de Résiliation, resteront la propriété du Délégué qui pourra en disposer librement.

2.2 S'agissant des droits et obligations acquis par le délégataire pour le fonctionnement du service délégué

Une fois la résiliation devenue effective, le nouveau délégataire choisi par la Commune, à l'issue d'une procédure de publicité et de mise en concurrence, sera subrogé de plein droit dans les droits et obligations acquis par le Délégué, pour le fonctionnement du service délégué.

Il se verra transférer l'intégralité des contrats de travail auxquels est partie le Délégué, en application de l'article L. 1224-1 du Code du travail.

Il se substituera purement et simplement au Délégué dans l'ensemble des contrats et engagements en cours nécessaires au fonctionnement du service public dont la liste figure en **Annexe 2** du présent Protocole de Résiliation. A cet effet, le Délégué s'engage à transmettre

une liste des contrats existants (électricité, gaz, eau, etc.), ainsi que la copie desdits contrats, et faire ses meilleurs efforts pour assurer le transfert des contrats dont le nouvel exploitant jugera le maintien nécessaire au bon fonctionnement du service public.

Par dérogation à ce qui précède, il est convenu que le contrat de franchise conclu avec Accor sera résilié par le Délégué préalablement à son transfert. Dans ce cadre, les éventuels frais et charges liés à la résiliation dudit contrat seront supportés par le Délégué.

Le Délégué s'engage à transmettre au nouveau délégué les informations nécessaires à la poursuite de l'activité et au bon fonctionnement du service public.

2.3. S'agissant du manque à gagner

La Commune versera au délégué une indemnisation au titre du manque à gagner pour les années de contrat restant à courir.

Pour calculer le montant de cette indemnité, les parties ont décidé de prendre pour assiette le résultat d'exploitation sur cinq ans, en faisant abstraction des années impactées par la crise sanitaire.

Faisant application de ce mode de calcul, le montant de l'indemnisation due par la Commune à l'Exploitant irrévocablement fixé à la somme de **1.252.000 €**, correspondant, d'une part, au manque à gagner sur le cash-flow d'exploitation 2024 à 2029 (base moyenne EBITDA 2017/2018) (138 k€) et d'autre part au manque à gagner sur les frais de gestion Indevho 2024 à 2029 (1.114 k€).

Au total, la Commune s'engage donc à payer au Délégué, à la Date de Résiliation, un montant total de 3.159.141€ correspondant à la somme (i) du prix des biens de retour mentionné à l'article 2.1 ci-dessus et (ii) de l'indemnité pour manque à gagner mentionnée à l'article 2.3 ci-dessus.

✓ **Pour la collectivité :**

2.4. L'indemnisation de la collectivité

Il est prévu qu'une indemnisation sera allouée à la Collectivité, du fait de la résiliation anticipée du contrat, qui sera composée comme suit :

- le manque à gagner sur les loyers 2024, évalué à 2.004.000 € au 31 octobre 2022 ;
- le montant du financement du mois de novembre 2023 lors du transfert de la DSP (base de novembre 2019), à hauteur de 146.000 € ;
- le montant des travaux de réouverture avant saison, à hauteur de 130.000 € ;
- le coût de reconstitution des stocks, à hauteur de 29.000 €.

Soit un total d'indemnisation au profit de la collectivité d'un montant de 2.309.000€, payable à la Date de Résiliation, étant naturellement précisé que le Délégataire devra aussi s'acquitter du paiement de l'intégralité des redevances échues jusqu'à la Date de Résiliation, y compris celles dont le paiement aura été différé au titre d'un protocole de conciliation conclu par ailleurs entre le Délégataire et la Commune en date des présentes (le « **Protocole de Conciliation** »). Le montant des redevances échues et impayées est de 520.000 € au 31 octobre 2022.

Lorsque l'on rapproche les deux indemnisations, et après imputation de la somme de 520.000€ au titre des loyers échus au 31 octobre 2022, on constate un différentiel d'un montant de **330.000 €**, au profit du Délégataire et à la charge de la collectivité, qu'elle pourra intégrer dans les droits d'entrée, qui pourront être demandés à un futur délégataire, dans le cadre de la procédure de mise en concurrence, si ce choix de mode de gestion est privilégié par la Commune de BRIDES-LES-BAINS, sous réserve en tout état de cause que l'intégralité des sommes dues au Délégataire au titre du présent Protocole de Résiliation lui soient versées, au besoin par la Commune directement, au plus tard à la Date de Résiliation.

ARTICLE 4 : CONDITION SUSPENSIVE

Il est expressément rappelé que pour un motif d'intérêt général, un accord portant sur la résiliation amiable a été prononcée par décision du Conseil Municipal en date du [] sous la condition suspensive de la signature du Protocole de Conciliation avec le Délégataire et l'homologation dudit Protocole de Conciliation par le Tribunal de Commerce de Chambéry. Le présent Protocole de Résiliation est donc conclu sous la condition suspensive que soit rendu, par le Tribunal de commerce de Chambéry, un jugement homologuant ledit Protocole de Conciliation.

En l'absence de réalisation de cette condition suspensive au plus tard le 28 février 2023, le présent Protocole de Résiliation sera caduc de plein droit, et la DSP continuera à s'appliquer dans les conditions prévues contractuellement.

ARTICLE 5 : PRISE D'EFFET DE LA RESILIATION

La résiliation de la DSP prendra effet au premier jour d'exécution du nouveau contrat de délégation de service public pour l'exploitation du « Grand Hôtel des Thermes », à l'issue de la procédure de publicité et de mise en concurrence prévue aux articles L.1411-1 et suivants et R.1411-1 et suivants du Code Générale des Collectivités Territoriales et des articles L. 3111-1 et suivants et articles R.3111-1 et suivants du Code de la Commande Publique (la « **Date de Résiliation** »). Les paiements réciproques évoqués aux articles 2.1, 2.3 et 2.4 du présent Protocole de Résiliation interviendront concomitamment, à la Date de Résiliation.

En raison des circonstances de la résiliation, il est expressément convenu que le Délégataire en place ne s'opposera pas au lancement de la procédure de mise en concurrence ou de tout autre mode de gestion envisagée par la collectivité et ce, dès la signature du présent Protocole de Résiliation.

En l'absence de prise d'effet de la résiliation au plus tard le 30 octobre 2023 (délai dont la prorogation sera possible sous réserve d'un accord unanime des parties), la DSP se poursuivra jusqu'à son terme contractuel, soit le 1^{er} décembre 2029.

Dans cette hypothèse, le Protocole de Conciliation sera caduc de plein droit et les engagements pris aux termes de celui-ci seront rétroactivement annulés, conformément à son article 13.

En l'absence de résiliation effective (correspondant au premier jour d'exécution du nouveau contrat de délégation de service public, avec un nouvel exploitant) au plus tard le 30 octobre 2023, le présent Protocole de Résiliation sera caduc et ne produira aucun effet, sauf accord écrit et exprès des Parties pour proroger le présent Protocole de Résiliation.

ARTICLE 6 : SIGNATURE ELECTRONIQUE

La loi n°2000-230 du 13 mars 2000 reconnaissant la valeur juridique de la signature électronique et afin de faciliter la signature du présent Protocole de Résiliation, les Parties ont décidé de mettre en œuvre un processus de dématérialisation des signatures du présent document via un procédé fiable d'identification par l'usage du certificat garantissant son lien avec d'autres données.

Les Parties reconnaissent que le présent Protocole de Résiliation :

- constitue l'original du document ;
- est établi et conservé sur la Plateforme (désigne la plateforme informatique commercialisée par la société exploitante aux fins de permettre de signer électroniquement les documents dématérialisés avec l'utilisation d'un certificat. À la date de signature du présent Protocole de Résiliation, la Plateforme est DOCUSIGN) dans des conditions de nature à en garantir l'intégrité ;
- est parfaitement valable entre elles. Les Parties s'engagent à ne pas contester la recevabilité, l'opposabilité ou la force probante des éléments du document électronique signé, sur le fondement de leur nature électronique ;
- constitue une preuve littérale au sens de l'article 1365 du Code Civil et a la même valeur probante qu'un écrit sur support papier conformément à l'article 1366 du Code Civil et pourra valablement lui être opposé. En conséquence, le document électronique signé vaut preuve du contenu dudit document, de l'identité du signataire et de son consentement aux obligations et conséquences de faits et de droits qui découlent du document électronique signé.

Le [REDACTED]

**Pour la Commune,
de BRIDES LES BAINS
Le Maire,**

**Pour la Société HOTEL BRIDES LES BAINS,
Le Délégué,**

Monsieur

M

PROJET

ANNEXES

Annexe n°1 : Liste des biens qui feront retour à la Commune, en précisant, s'il s'agit de biens de retour ou de biens de reprise, au titre d'un inventaire valorisé.

Annexe n°2 : Liste des principaux contrats à reprendre.

Annexe n°3 : Justificatifs des sommes objet du présente Protocole de Résiliation

Détermination de l'indemnité de rupture de la DSP

	CLNY	Retraitement des montants liés au suivi de chantier Maranatha	Total		Mairie de Brides-lès-Bains	Diff.
Valeur nette comptable des immobilisations au 31/10/2023	2 115	- 208	1 907	Loyer échus	- 520	
	138		138	Manque à gagner sur les loyers 2024 à 2029	- 2 004	
Manque à gagner sur cash flow d'exploitation 2024 à 2029 (base moyenne EBITDA 2017 / 2018)						
Manque à gagner sur les frais de gestion Indevho 2024 à 2029	1 114		1 114	Financement du mois de Novembre 2023 lors du transfert de la DSP (base de novembre 2019)	- 146	
				Travaux de réouverture avant saison	- 130	
				Coût de reconstitution des stocks	- 29	
	3 368	- 208	3 159		- 2 829	330

Le calcul ci-dessus part du principe que l'ensemble des salariés ainsi que les droits attachés seront transférés au repreneur