

**Département de l'Isère
Canton de l'Oisans
Commune LES DEUX ALPES**

DELIBERATION N° 2022-142

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 26 septembre 2022

L'an deux mille vingt-deux, le 26 septembre 2022 à 19h,

Le conseil municipal de la commune LES DEUX ALPES, dûment convoqué le 21 septembre 2022, a tenu une réunion en session ordinaire, à la mairie annexe de la commune déléguée de Mont de Lans, sous la présidence de M. Christophe AUBERT.

Etaient présents en séance : Christophe AUBERT, maire,
Eric GRAVIER, Agnès ARGENTIER, Françoise MOREAU, adjoints,
Pierre BALME, maire délégué de Venosc,
Marie-Hélène COING, maire déléguée de Mont de Lans.
Laurent GIRAUD, Jean-Luc BISI, Anne MILLET, Paul VAN LEEUWEN, Céline VALETTE,
Fabien VEYRAT, Angélique AGUILAR, conseillers municipaux.

Etaient absents ou excusés : Cécile NEYRAUD, Ugo MOUNIER, Pascal ESPITALLIER,
Stéphane VAISSIERES.

Etait représentées dans le cadre d'une procuration :

Enrica TASSO donne pouvoir à Eric GRAVIER
Marion ROLLAND donne pouvoir à Françoise MOREAU

Conformément aux dispositions de l'article L.2121-15 du code général des collectivités territoriales (CGCT), il a été procédé à la nomination des secrétaires de séance pris au sein du conseil : Mmes Marie-Hélène COING et Anne MILLET ayant obtenu la majorité des suffrages, ont été désignées pour remplir ces fonctions qu'elles ont acceptées et conformément à l'article L.2121-18 du même code, la séance a été publique.

DOMAINE : FINANCES LOCALES – 7.1 – Décisions budgétaires

OBJET : Indemnisation de la valeur intrinsèque des bâtiments du restaurant d'altitude de la Fée et de reprise de ses équipements matériels et immatériels.

VU le Code général des collectivités territoriales, notamment son article L2121-29,
VU le bail emphytéotique du 12 décembre 1996 consenti par la commune de Mont de Lans pour le gardiennage et l'exploitation du refuge, bar restaurant la Fée et l'entretien des pâturages communaux et la cabane du Bosset,
VU l'acte de prorogation du bail emphytéotique initial en date du 28 septembre 2007,
VU le protocole d'accord transactionnel ci-joint.

Monsieur le Maire rappelle que par délibération n°2022-090 du 20 juin 2022 le conseil municipal a voté le montant des indemnités dues aux précédents exploitants du restaurant d'altitude de la Fée au titre de la valeur intrinsèque des bâtiments et de la reprise des biens matériels et immatériels nécessaires à l'exploitation.

Les sommes suivantes ont alors été arrêtées :

Pour la valeur intrinsèque du bâti	
Valeur Résiduelle des Bâtiments (hors grande terrasse)	166 430 €
Valeur résiduelle Grande Terrasse	53 696 €
Valeur résiduelle Centrale de traitement des eaux	20 250 €
Valeur résiduelle des équipements (Chambres froides, chaudières, vidéosurveillance)	21 289 €
TOTAL	261 666 €

Pour les équipements mobiliers que le successeur devrait reprendre et sous réserve d'inventaire	
Licence IV	9 146 €
Mobiliers et Equipements de cuisine	63 814 €
Valeur résiduelle de la fraise à neige :	7 963 €
Equipements informatiques	3 820 €
TOTAL	84 743 €

Cette somme globale de 346 409 € HT devait constituer le montant du droit d'entrée mis à la charge de l'attributaire du contrat de concession de service portant sur l'aménagement, l'équipement, l'exploitation et l'entretien du chalet-refuge de la Fée.

Lancée au début du 3^{ème} trimestre de cette année, cette consultation a toutefois été déclarée infructueuse, faute de candidature recevable.

En conséquence, dans l'attente du lancement d'une nouvelle procédure de mise en concurrence visant à la désignation d'un concessionnaire, la commune a décidé d'assurer la continuité du service via la conclusion d'une convention d'occupation précaire avec un tiers.

Dans l'intervalle, il appartiendra à la commune de s'acquitter directement des différentes sommes susmentionnées dues aux précédents exploitants du restaurant de la Fée, lesquelles devront être majorées de la taxe sur la valeur ajoutée à l'exception des sommes dues pour le rachat de la licence IV.

L'indemnité globale due aux précédents exploitants du restaurant d'altitude de la Fée s'élève donc à la somme de 413 860,52 € TTC calculée comme suit :

VALEUR RESIDUELLE DU BÂTI :

OBJET	Montant HT	TVA (20%)	Montant TTC
Valeur résiduelle des Bâtiments (hors grande terrasse)	166 430,25€	33 286,05 €	199 716,30 €
Valeur résiduelle Grande terrasse	53 696,20 €	10 739,24 €	64 435,44 €
Valeur résiduelle de la Centrale de traitement des eaux	20 250,00 €	4 050,00 €	24 300,00 €
Valeur résiduelle des équipements, faisant partie du bâti (chambres froides, chaudières, vidéosurveillance)	21 289,10 €	4 257,82 €	25 546,92 €
TOTAL	261 665,55 €	52 333,11 €	313 998,66 €

LES EQUIPEMENTS MOBILIERS – VALEUR NETTE COMPTABLE

OBJET	Montant HT	TVA (20%)	Montant TTC
Mobiliers et équipements de cuisine	63 813,65 €	12 762,73 €	76 576,38 €
Valeur nette comptable de la fraise à neige	7 962,50 €	1 592,50 €	9 555,00 €
Les équipements informatiques	3 820,40 €	764,08 €	4 584,48 €
TOTAL	75 596,65 €	15 119,33 €	90 715,86 €

OBJET	Montant HT	TVA (20%)
Licence IV	9 146,00 €	Non grevée de TVA

La TVA grevant cette charge (67 452,42 €) pourra par la suite être déduite de la TVA collectée sur les loyers et/ou redevances perçus dans le cadre de la mise à disposition future de cet ensemble immobilier pour les activités de restauration.

Consécutivement au paiement des différentes sommes susmentionnées, l'ensemble des biens visés seront inscrits à l'actif de la commune Les Deux Alpes. Ces biens pourront toutefois être mis à disposition du futur exploitant du restaurant d'altitude de la Fée :

- Soit en contrepartie du versement d'un droit d'entrée correspondant à la valeur non amortie des biens mis à disposition telle qu'elle apparaît dans les comptes de la commune Les Deux Alpes ;
- Soit en contrepartie du versement d'une redevance d'affermage au bénéfice de la commune.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré et après que Monsieur le maire ait demandé à chaque conseiller de se prononcer pour ou contre la délibération soumise au vote ou à s'abstenir, à l'unanimité des suffrages exprimés et avec l'abstention de Céline Valette :

- **APPROUVE** le versement d'une indemnité globale de 413 860,52€ TTC due aux précédents exploitants du restaurant d'altitude de la Fée au titre de la valeur intrinsèque des bâtiments et de la reprise des biens matériels et immatériels nécessaires à l'exploitation,
- **AUTORISE** le Maire à signer le protocole d'accord transactionnel avec M. Thierry Hugues et Mme Isabelle Di Francesco, anciens exploitants du restaurant d'altitude de la Fée prenant acte du versement de cette somme.

Fait et délibéré en séance, les jours, mois et ans que dessus. Au registre sont les signatures.



Pour extrait conforme,
Le maire, Christophe AUBERT

PROTOCOLE TRANSACTIONNEL

ENTRE

La commune de Les Deux Alpes, représentée par son Maire en exercice, Monsieur Christophe Aubert, dûment habilité par délibération n° (.) du conseil municipal en date du (.), reçue en Préfecture le (.)

ci-après dénommée « *La Commune* »

d'une part,

Et

M. Thierry Hugues et Mme Isabelle Di Francesco, demeurant ensemble 12 rue du Petit Plan, 38860 Les Deux Alpes.

ci-après dénommés « *Les Preneurs* »

d'autre part,

Ensemble, ci-après, « *les Parties* »

IL EST CONVENU ET EXPOSÉ CE QUI SUIT :

1. Par contrat notarié en date du **12 décembre 1996**, la commune de Mont de Lans, aujourd'hui devenue la commune de Les Deux Alpes par suite de la fusion intervenue entre les communes de Mont de Lans et de Venosc en 2016, a conclu un bail emphytéotique administratif avec M. Thierry Hugues et Mme Isabelle Di Francesco en vue de leur confier l'exploitation du chalet-refuge-bar-restaurant de la Fée ainsi que l'entretien des pâturages communaux et de la cabane du Bosset.

Initialement conclu pour une durée de 18 ans à compter du 1^{er} juillet 1996, ce contrat a été prolongé de 7 ans afin de prendre en considération les travaux d'assainissement réalisés par les Preneurs et s'est achevé le **1^{er} juillet 2021**.

2. Par dérogation aux dispositions de l'article L. 451-7 du code rural et de la pêche maritime qui pose le principe d'un retour gratuit des constructions et améliorations du fonds en fin de bail, l'article 6.5 du contrat prévoyait un remboursement des Preneurs en fin de contrat à hauteur de la valeur intrinsèque des aménagements et améliorations réalisés sur l'immeuble donné à bail.

✓ Cf. Article 6.5 du contrat de BEA conclu entre les Parties, 12 décembre 1996 :

« Pendant tout le cours du bail, les réparations de toute nature à effectuer sur les immeubles bâtis loués, ainsi que sur leurs améliorations, effectuées par le preneur, seront exclusivement engagées et supportées par ce dernier. Aux fins de vérification de la parfaite exécution de cette obligation, le bailleur pourra visiter ou faire visiter les lieux loués par tout mandataire de son choix, deux fois par an.

Il entretiendra les bâtiments et abords et procèdera aux grosses et menues réparations de toute nature sans pouvoir en exiger aucune de la Commune. Tout nouvel aménagement (agrandissement...) devra recevoir au préalable l'accord de la commune, qui remboursera en fin de bail la valeur intrinsèque. »

3. Afin de permettre à la commune de Les Deux Alpes de disposer du temps nécessaire pour lancer une procédure de mise en concurrence en vue de l'octroi d'un contrat de concession de service portant sur l'exploitation du restaurant de la Fée, un nouveau contrat provisoire est intervenu entre la commune propriétaire et Mme Di Francesco le **18 décembre 2021**, lequel n'a toutefois pas remis en cause le principe de versement du remboursement au titre de la valeur intrinsèque des aménagements prévue dans le contrat précédent.

4. Les Parties se sont rapprochées afin de définir ensemble le montant du remboursement dû au titre de la valeur intrinsèque des aménagements et améliorations réalisées au cours de l'exécution du bail emphytéotique initial conclu le 12 décembre 1996.

Après discussions et afin de fonder leur analyse sur des données fiables, concrètes et objectives, les Parties ont d'un commun accord décidé de calculer le montant de ce remboursement en se fondant sur les valeurs réelles investies telles qu'elles figurent dans les comptes des Preneurs puis en leur appliquant un pourcentage de vétusté en fonction de l'ancienneté des travaux ou des équipements incorporels réalisés :

- **25 %** sur les travaux relatifs aux bâtiments réalisés en 3 vagues successives (1997 / 2003-2005 / 2012) ;
- **15 %** sur les travaux relatifs à la grande terrasse extérieure réalisée en 2012 ;
- **25 %** sur la centrale de traitement des eaux réalisée en 2009 ;
- **15%** sur les équipements incorporels (chaudière, système de vidéosurveillance, chambres froides) réalisés entre 2012 et 2019.

L'application de cette méthode a permis de fixer le montant de la valeur intrinsèque des aménagements et améliorations réalisées au cours de l'exécution du contrat à la somme globale de **261 665,55 € HT**.

5. Au cours des discussions relatives à l'établissement du remboursement relatif à la valeur intrinsèque des aménagements et améliorations du bâti, la commune de Les Deux Alpes a également pu faire part de son intérêt quant à la reprise de la licence IV et des biens matériels présents dans l'établissement compte tenu de leur caractère nécessaire ou utile à l'exploitation de ce dernier.

Les Parties ont alors fixé le prix de rachat de ces biens et équipements en se fondant sur les valeurs d'acquisition de ces derniers et en leur appliquant un taux de vétusté en fonction de leur ancienneté.

Les taux de vétusté suivants ont été retenus :

- **75 %** s'agissant des équipements acquis avant 2012 ;
- **50 %** pour les équipements acquis entre 2012 et 2014 (hors fraise à neige) ;
- **35 %** pour la fraise à neige acquise à la fin de l'année 2014 ;
- **15 %** pour les équipements acquis à compter du 1^{er} janvier 2015 ;
- **60 %** pour le matériel de caisse et les imprimantes ;
- **0%** pour la licence IV rachetée aux Preneurs pour sa valeur d'acquisition.

L'application de cette méthode a permis de fixer le montant des équipements mobiliers et de la licence IV à la somme globale de **84 742,65 € HT**.

Ceci étant rappelé, il a été convenu ce qui suit.

ARTICLE 1^{er} : OBJET DU PROTOCOLE

Conformément au rappel des faits exposés en préambule, le présent protocole a pour objet :

- De formaliser l'accord intervenu entre les Parties quant au montant de la valeur intrinsèque des aménagements et améliorations apportés par les Preneurs au chalet-refuge-restaurant de la Fée au cours de l'exécution du contrat de bail emphytéotique en date du 16 décembre 1996 conclu avec la commune de Mont de Lans dont ils étaient titulaires jusqu'au 1^{er} juillet 2021 ;
- De formaliser l'accord intervenu entre les Parties quant au contenu et à la détermination de la valeur vénale des biens mobiliers et immatériels repris par la Commune de Les Deux Alpes en vue de la poursuite de l'exploitation du restaurant de la Fée ;
- Plus largement, de solder les comptes entre les Parties au titre de l'exécution du bail emphytéotique conclu entre elles le 16 décembre 1996 sans préjudice de la situation ultérieure découlant de l'exécution du contrat provisoire conclu le 18 décembre 2021 entre la commune et Mme Di Francesco.

ARTICLE 2 : REMBOURSEMENT DU AU TITRE DE LA VALEUR INTRINSÈQUE DES AMÉNAGEMENTS ET AMÉLIORATIONS REALISÉS AU COURS DE L'EXÉCUTION DU BAIL EMPHYTÉOTIQUE

Conformément aux stipulations de l'article 6.5 du contrat de bail emphytéotique administratif conclu le 16 décembre 1996, les Parties ont fixé le montant du remboursement dû par la commune de Les Deux Alpes aux Preneurs au titre de la valeur intrinsèque des aménagements et améliorations apportés au bâtiment donné à bail à la somme globale et forfaitaire de **261 665,55 € HT, soit 313 998,66 € TTC.**

Ce remboursement porte sur les bâtiments et l'ensemble des éléments incorporels qui y sont associés (chambres froides, chaudière et système de vidéosurveillance). **L'Annexe n°1** au présent protocole répertorie l'ensemble des biens, travaux et aménagements concernés par ce remboursement.

Ainsi qu'exposé en préambule, le montant de ce remboursement a été déterminé sur la base du montant des travaux effectivement réalisés par les Preneurs tel que figurant

dans le registre des immobilisations auquel un pourcentage de vétusté a ensuite été appliqué :

- **25 %** sur les travaux relatifs aux bâtiments réalisés en 3 vagues successives (1997 / 2003-2005 / 2012) ;
- **15 %** sur les travaux relatifs à la grande terrasse extérieure réalisée en 2012 ;
- **25 %** sur la centrale de traitement des eaux réalisée en 2009 ;
- **15%** sur les équipements incorporels (chaudière, système de vidéosurveillance, chambres froides) réalisés entre 2012 et 2019.

Les Parties conviennent que les biens susvisés seront remis par les Preneurs en bon état d'entretien à la Commune à la date de paiement de ce remboursement, lequel devra intervenir avant le 31 octobre 2022.

ARTICLE 3 : PRIX PAYE AU TITRE DU RACHAT DES BIENS MOBILIERS (HORS LICENCE IV)

L'ensemble des biens figurant en **Annexe n°2** du présent protocole feront l'objet d'une reprise par la commune de Les Deux Alpes moyennant le versement d'un prix de rachat global et forfaitaire de **75 596,65 € HT (soit 90 715,86 € TTC)**.

Ce prix a été fixé sur la base des valeurs brutes d'acquisition auxquelles un pourcentage de vétusté a été déduit en fonction de l'ancienneté du bien en cause afin de permettre d'établir une valeur résiduelle.

Madame Isabelle Di Francesco, dernier exploitant de l'établissement, déclare que l'ensemble des équipements visés à l'Annexe n°2 du présent protocole présentent par principe un état d'entretien normal et sont en parfait état de fonctionnement. Les Parties conviennent néanmoins de procéder à un état des lieux et à un inventaire des équipements dans le mois suivant la conclusion du présent protocole.

Dans l'hypothèse où certains biens mentionnés dans l'Annexe n°2 seraient non présents ou hors d'usage, les Parties conviennent de procéder à un ajustement du prix de rachat selon la même méthode de calcul que celle ayant servi à définir le prix initial. Cet ajustement ne saurait toutefois en aucun cas remettre en cause les taux de vétusté suivants antérieurement définis entre les Parties :

- **75 %** s'agissant des équipements acquis avant 2012 ;
- **50 %** pour les équipements acquis entre 2012 et 2014 (hors fraise à neige) ;
- **35 %** pour la fraise à neige acquise à la fin de l'année 2014 ;

- **15 %** pour les équipements acquis à compter du 1^{er} janvier 2015 ;
- **60 %** pour le matériel de caisse et les imprimantes ;

Le paiement de ce prix s'opèrera dans des conditions similaires à celles décrites à l'article 2 du présent protocole, soit un paiement de la valeur de rachat par la commune de Les Deux Alpes avant le 31 octobre 2022.

ARTICLE 4 : PRIX PAYÉ AU TITRE DU RACHAT DE LA LICENCE IV

La commune de Les Deux Alpes procédera à l'acquisition de la licence IV rattachée au restaurant de la Fée moyennant le versement d'une somme de 9 146 € non soumise à TVA.

La commune de Les Deux Alpes fera son affaire des formalités de mutation nécessaires et prendra en charge les montants éventuels dus au titre des droits d'enregistrement.

ARTICLE 5 : RENONCIATIONS RÉCIPROQUES

Moyennant le strict respect du présent protocole par la commune de Les Deux Alpes, les Preneurs déclarent accepter la somme globale de **413 860,52 € TTC** (quatre cent treize mille huit cent soixante euros et soixante-quatre cts) à titre de montant global, forfaitaire, définitif et transactionnel au titre :

- De la valeur intrinsèque des aménagements et améliorations apportés par les Preneurs au bâti loué au cours de l'exécution du bail emphytéotique administratif conclu avec la commune de Les Deux Alpes le 12 décembre 1996 ;
- Du rachat des biens matériels nécessaires à l'exploitation du restaurant de la Fée fait selon l'inventaire joint en Annexe n°2 au présent protocole ;
- Du rachat de la licence IV affectée au restaurant de la Fée.

Sous réserve du complet versement de la redevance due par Mme Di Francesco à la commune de Les Deux Alpes au titre de l'exploitation de l'Établissement pour la saison d'hiver 2021-2022, les Parties conviennent que le versement de ce montant de 413 860,52 € TTC entraînera règlement définitif des comptes au titre de l'exécution du bail emphytéotique conclu entre elles le 16 décembre 1996 et de la convention provisoire conclu le 18 décembre 2021 entre la commune de Les Deux Alpes et Mme Di Francesco.

Sous réserve du paiement de ces deux obligations, les Parties renoncent expressément et irrévocablement l'une envers l'autre à toute réclamation, instance ou action ayant

pour objet l'exécution du bail emphytéotique du 16 décembre 1996 ou de la convention provisoire du 18 décembre 2021.

ARTICLE 6 : FRAIS INHÉRENTS AU PROTOCOLE

Les Parties feront leur affaire des frais qu'elles ont engagés pour la négociation, la préparation et la mise en œuvre du présent Protocole.

ARTICLE 7 : EFFETS DU PRÉSENT PROTOCOLE

Les Parties reconnaissent que le présent protocole traduit des concessions réciproques fondées sur les discussions intervenues entre elles sur la base du registre des immobilisations des Preneurs relatifs au restaurant de la Fée.

Le présent protocole constitue ainsi une transaction au sens des articles 2044 et suivants du code civil.

Conformément aux articles 2044 et suivants du code civil, et sous réserve de son exécution, le présent protocole d'accord éteint définitivement pour le présent et pour l'avenir toute réclamation de l'une ou l'autre des Parties au titre de l'exécution du contrat de bail emphytéotique conclu le 16 décembre 1996, de l'exécution de la convention provisoire du 18 décembre 2021 et du remboursement de la valeur intrinsèque des aménagements et améliorations apportés par les Preneurs au bâti loué au cours de l'exécution du bail emphytéotique administratif.

Il fixe également définitivement, sous réserve des conclusions de l'état des lieux qui sera mené, le montant dû au titre du rachat des biens mobiliers et matériels nécessaires au fonctionnement de l'Établissement tel que fixé dans l'Annexe 2.

Il fixe enfin définitivement la valeur de rachat de la licence IV rattachée à l'Établissement.

Il a autorité de chose jugée en dernier ressort entre les Parties, au sens de l'article 2052 du code civil et ne pourra être attaqué pour cause d'erreur de droit, ni pour cause de lésion.

Les Parties s'engagent à exécuter de bonne foi le présent protocole, lequel forme un tout indivisible, de telle sorte que nul ne pourra se prévaloir d'une stipulation isolée pour l'opposer aux autres Parties indépendamment du tout.

Si l'une ou plusieurs clauses du présent protocole sont déclarées nulles, cette nullité n'affectera pas la validité des autres clauses et les Parties négocieront afin de convenir

d'une ou de plusieurs autres dispositions pour permettre d'atteindre, dans toute la mesure du possible, l'objectif poursuivi par la ou les clauses frappées d'une nullité.

ARTICLE 7 : LOI APPLICABLE

Le présent protocole est soumis au droit français.

Après signature du présent protocole et en cas de non-respect par l'une ou l'autre des Parties des termes du protocole, le différend sera porté devant la juridiction compétente.

ARTICLE 8 : ANNEXES

Les annexes suivantes sont jointes au présent protocole :

Annexe 1 : Registre des immobilisations relatif aux aménagements et améliorations apportés au chalet-refuge-restaurant de la Fée

Annexe 2 : Inventaire et indication des valeurs d'acquisition des biens mobiliers nécessaires à l'exploitation du chalet-refuge-restaurant de la Fée (hors Licence IV)

En trois exemplaires, soit un pour chacun des signataires.

Fait à Les Deux Alpes, le _____

**Pour la commune de Les Deux Alpes,
M. Christophe AUBERT
Maire**

M. Thierry HUGUES,

Mme Isabelle DI FRANCESCO,