

**CONVENTION DE GESTION PROVISOIRE
EXPLOITATION DU GOLF DE LA GRANDE BASTIDE**

I. DESIGNATION DES PARTIES

Entre les parties ci-après désignées :

La Commune de CHATEAUNEUF, prise en la personne de son Maire en exercice, Monsieur Emmanuel DELMOTTE, demeurant ès qualités 4 Place Georges Clémenceau, Hôtel de Ville 06740 CHATEAUNEUF, agissant conformément à la délibération n° du conseil municipal en date du

Ci-après dénommée « **la Commune** » d'une part,

ET

La Société OMNIUM INVESTMENT CO, dont le siège social est sis 8 Rue du Nant c/o Duchosal Berney, 1207 Genève (Suisse), représentée par Monsieur Nicolas BOISSONNAS, agissant en qualité de Président pour avoir été nommé à cette fonction aux termes d'un procès-verbal du conseil d'administration en date du 14 février 2001.

Ci-après dénommée « **Le Bénéficiaire** » d'autre

part, Ci-après dénommées collectivement les

"Parties",

EN PRESENCE DE:

La Commune de Grasse, prise en la personne de son Maire en exercice, Monsieur Jérôme VIAUD.

N - D

Il a été préalablement exposé ce qui suit:

II-EXPOSE

II. 1. Historique

La Commune de Châteauneuf est propriétaire de terrains situés sur la Commune de Châteauneuf au lieu-dit dénommé « La Tour » cadastrés :

- section D n° 2 (ex125) d'une superficie de 425 m2,
- section D n°19 (ex 153) d'une superficie de 42 790 m2,
- section D n°20 (ex 155) d'une superficie de 4415 m2

La Commune de Grasse est propriétaire de terrains situés :

- Sur la commune d'Opio: section A N°301, 326,327, 328, 329, 330, 909, 963, 965 et1071 pour une superficie de 232 986 m2,
- Sur la commune de Châteauneuf: section AS n °2 et 4 pour une superficie de 228 709 m²

Aux termes d'un acte administratif en date du 27 mai 1988, la Commune de Grasse a consenti à la Société Civile de la Tour d'Opio un bail emphytéotique sur les terrains ci-dessus sous la condition essentielle de l'implantation d'un golf et à l'exclusion de toute autre destination.

La Commune de Châteauneuf a consenti à la Société Civile de la Tour d'Opio un bail emphytéotique en date du 2 août 1988 en vue de l'édification d'un bâtiment dit « Club House » et des annexes nécessaires à l'exploitation du golf.

N - D.

Les constructions édifiées se composent:

1- d'un bâtiment dit «Club House » édifié sur sous-sol et deux étages comprenant:

- au sous-sol: une réserve avec accès extérieur, voitures «parking golfettes » et accès extérieur,
- au rez-de-chaussée : deux pièces à usage de bureau, deux réserves de stockage, un local vestiaire «homme» avec trois douches et trois wc et «femme» avec trois douches et trois wc, un local de rangement de matériel de golf et chariot, un wc, un local «Proshop » (boutique) et deux réserves,
- au 1^{er} étage: un bar, une salle de bar et une réserve, un restaurant de moins de 130 places, un local« cuisine» se décomposant en une partie plonge, une partie préparation froide et une partie préparation chaude, un escalier intérieur qui descend aux réserves du rez-de-chaussée, un appartement de fonction trois pièces/ salon,
- au 2^{ème} étage : un appartement de fonction trois pièces.

2- d'un bâtiment dit « La ferme» comprenant deux pièces à usage de bureau, deux pièces pour le personnel comprenant vestiaire et cantine et une partie garage-atelier-parking. A l'extérieur un wc homme/femme,

3- d'un local transformateur fermé par une porte en fer,

4- d'un local arrosage fermé par une porte en fer,

5- d'un parking extérieur.

En date du 21 octobre 2003, ledit bail emphytéotique a été cédé par la Société de la Tour d'Opio à la Société OMNIUM INVESTMENT CO.

Par délibération en date du 29 septembre 2003, le Conseil Municipal de la Commune de Châteauneuf a pris acte de la cession du bail emphytéotique et a donné son agrément au cessionnaire. Cette délibération a été transmise en Sous-Préfecture le 30 septembre 2003.

N-B.

Le 29 septembre 2017, la Société OMNIUM INVESTMENT CO a unilatéralement consenti une location gérance du Restaurant du Golf et a « porté à la connaissance de la Commune de Châteauneuf » par courrier en date du 2 novembre 2017, cette mise en location gérance sans toutefois informer celle-ci des conditions financières de cette nouvelle exploitation (prix, date exploitation...etc.) en mentionnant que « le nouveau locataire exploite depuis juillet 2003 le restaurant du Golf Opio Valbonne dont le Golf est également géré par la Société OMNIUM INVESTMENT CO ».

En toute hypothèse, les baux emphytéotiques expireront le 31 mars 2018.

A cette date, toutes les constructions édifiées par le preneur ou ses ayants causes et tous les aménagements réalisés par le preneur sur les terrains loués ainsi que toutes les améliorations de quelque nature qu'elles soient deviendront de plein droit et gratuitement la propriété du bailleur sans que cette accession ait besoin d'être constatée par un acte. Toutefois, les éléments ayant un caractère mobilier resteront la propriété du preneur.

Le preneur a informé récemment la Commune de son intérêt de conclure un nouveau bail et a commencé à lui adresser sur sa demande les premiers éléments d'information.

Néanmoins, devant l'absence de transmission spontanée et dans un délai raisonnable par le preneur des informations permettant de vérifier, d'une part, la conformité des équipements/bâtiments à leur destination et, d'autre part, l'activité commerciale et golfique,

la Commune dans un souci de sécurité du personnel et des usagers, a procédé en urgence à l'ouverture des missions d'expertise en vue d'établir un audit économique de l'exploitation et un audit technique des équipements et bâtiments dont les coûts seront pris en charge par le preneur.

Le preneur sera associé aux opérations d'expertise assisté des hommes de l'art de son choix.

A l'issue des opérations d'expertise et dans le cas où des désordres seraient constatés sur l'ensemble des bâtiments, le preneur supportera les travaux à effectuer pour remettre en état les bâtiments conformément à leur destination et à la réglementation en vigueur (normes de sécurité, ERP, PMR, etc ...) puisqu'il était tenu de maintenir au cours du bail les lieux dans un état d'entretien suffisant en procédant au besoin à toutes les réparations s'avérant nécessaires.

N.B.

II. 2 L'état du Droit

Bien que le bail emphytéotique ait été accordé en 1988, les parties sont désormais soumises aux dispositions de la loi n°93-122 du 29 janvier 1993 modifiée (CE Ass 8 avril 200°, compagnie de Palavas-les-Flots, req. N°314 449) qui imposent implicitement la transparence à tous les acteurs de la vie publique.

Pour mémoire, dans un arrêt numéro C-324 / 98, Telaustria du 7 décembre 2000, la Cour de justice des Communautés européennes a estimé que les entités adjudicatrices étaient tenues de respecter les règles fondamentales du traité en général et le principe de non-discrimination en particulier, ce principe impliquant, notamment, une obligation de transparence consistant à garantir, en faveur de tout soumissionnaire potentiel, un degré de publicité adéquat permettant une ouverture du marché des services à la concurrence ainsi que le contrôle de l'impartialité des procédures d'adjudication .

Selon la Cour de Justice de l'Union Européenne, l'obligation de transparence résulte du:

- principe de non-discrimination (CJUE 14 novembre 2003, Belgacom NV, aff. C-221/ 12 point 28),
- principe de liberté d'établissement (CJUE 30 avril 2014, Robert Pfegeraff. N°C-390 / 12 point 19),
- principe de liberté des prestations de services (CJUE 13 avril 2010, Wall AG. Aff. N°C-91 / 08 point 33),
- principe d'égalité de traitement (CJUE 29 mars 2012, SAGELV Slovensko a.saff n°C599 / 10 point 25).

Il est également rappelé que le droit de l'Union européenne ne connaît pas la distinction entre le domaine public et le domaine privé, l'article 345 TFUE disposant que « les traités ne préjugent en rien le régime de propriété dans les États membres ».

En droit interne, il est donc désormais constant que les collectivités territoriales doivent prendre en compte la liberté du commerce et de l'industrie et respecter le droit de la concurrence (CE. 26 mars 1999, société EDA, req n°202 260).

N D

Il résulte de cette jurisprudence que les collectivités territoriales doivent respecter le principe de transparence qui lui-même découle du traité FUE en ce qu'il porte sur la liberté des prestations de services et la liberté d'établissement (CE 30 décembre 2013, société Beaudout père et fils, req. N°357 115).

De manière récente, l'Ordonnance n° 2017-562 du 19 avril 2017 relative à la propriété des personnes publiques pose une obligation de transparence et d'égalité entre les opérateurs économiques dans la délivrance d'un titre sur le domaine privé découlant des principes fondamentaux du TFUE.

En l'occurrence, le bail emphytéotique consenti le 2 août 1988 stipule que toutes les constructions et/ ou aménagements deviendront, à compter du 1er avril 2018, la propriété de la Commune de Châteauneuf.

L'exploitation du golf rentre dans le champ d'application des règles de publicité et de concurrence.

La Commune de Châteauneuf et celle de Grasse envisagent et étudient conjointement le mode de gestion approprié du Golf de la Grande Bastide, lequel constitue un service à caractère industriel et commercial.

Afin d'assurer la continuité du service, les parties conviennent de signer une convention de gestion provisoire.

N.B.

III- CECI EXPOSE, LES PARTIES CONVIENNENT CE QUI SUIT:

Article 1 - Objet :

La présente convention a pour objet de déterminer les conditions et les modalités selon lesquelles la Commune autorise de façon provisoire la gestion des équipements existants et l'exploitation du Golf de la Grande Bastide à la SA OMNIUM INVESTMENT CO, dans l'attente des audits économique et technique permettant l'étude du mode de gestion approprié du Golf.

Article 2 - Périmètre-Modalités de Gestion

La gestion du service inclut :

- l'exercice d'une activité commerciale d'un Golf, activités connexes et annexes à l'exclusion de toute autre,
- l'exploitation dont notamment l'entretien, la surveillance, les réparations voire les renouvellements nécessaires des installations, équipements de façon à assurer la continuité du service aux usagers,
- la conduite des relations avec les usagers du service,
- la fourniture régulière et sur demande de toutes informations et synthèse sur le fonctionnement technique et financier du service.

La gestion des équipements existants et l'exploitation du golf est assurée par la SA OMNIUM INVESTMENT CO à ses risques et périls sans que la responsabilité de la Commune ne puisse être recherchée.

La SA OMNIUM INVESTMENT accepte expressément de prendre les locaux, terrains et équipements dans l'état où ils se trouvent pour les avoir exploités depuis 2003 et d'effectuer par ses propres moyens et à ses frais pendant toute la durée de la présente tous travaux d'entretien.

La SA OMNIUM INVESTMENT s'engage à autoriser pendant toute la durée de la convention, les représentants et/ ou conseils de la Commune à visiter les lieux pour s'assurer de leur état et fournir à première demande la Commune toutes justifications requises.

N.D.

La SA OMNIUM INVESTMENT CO s'oblige à exploiter personnellement le Golf mais pourra continuer à confier la gestion du restaurant du Golf à l'intérieur de son groupe sans que la durée ne puisse excéder celle de la présente convention.

La gestion du restaurant par l'actuel exploitant est autorisée sous la condition déterminante et essentielle que la SA OMNIUM INVESTMENT CO demeure seule responsable vis-à-vis de la Commune.

Article 3 - Prise d'effet - Durée :

La présente convention de gestion provisoire est consentie pour une durée de 6 (six) mois à compter du 1er avril 2018, soit jusqu'au 30 septembre 2018. La présente convention pourra être éventuellement renouvelée pour une durée égale ou supérieure.

Article 4- Redevance-contributions-impôts et charges

La présente convention est consentie moyennant une redevance annuelle de 16 000€ hors taxes et charges. La redevance variera en fonction de l'indice retenu jusqu'à présent.

La redevance sera révisable à l'expiration de la période de 6 mois.

La SA OMNIUM INVESTMENT CO acquittera ses contributions, taxes, impôts de sorte que la Commune ne soit jamais recherchée, ni inquiétée à ce sujet.

Article 5- Assurances

Le bénéficiaire assurera à ses frais les risques propres à l'exploitation.

Le bénéficiaire s'oblige à poursuivre les contrats d'assurance en cours et en particulier :

- la police d'assurance «Responsabilité Civile» garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir à raison des dommages corporels matériels et immatériels causés aux usagers
- la police d'assurance «Incendie- Exploitations», «Vol» et «Dégâts des eaux» garantissant contre l'incendie, les exploitations, les dommages électriques, les dégâts des eaux, les bris de glaces et tous risques tels que le vol y compris les détériorations immobilières consécutives à un vol ou tentatives de vol.

N B.

Il devra justifier de la souscription des assurances et de l'acquittement des primes sur toute demande de la Commune.

Article 6 : Compétences :

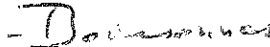
Tous les litiges éventuels liés à la conclusion de l'application de la présente convention sont de la compétence du Tribunal Administratif de Nice.

Fait à CHATEAUNEUF, en double exemplaire,

Le 20 juin 2018

Pour la Commune de Châteauneuf,
Le Maire

Pour la SA OMNIUM INVESTMENT CO,
Son Président

N. D. 

OMNIUM Investment
Golf de la Grande Bastide
761, Chemin des Picholines
06740 CHATEAUNEUF - FRANCE
Siret 306 092 719 00039
RC GRASSE 306 092 719 - APE 9311Z
Tél. (33) 04 93 77 70 08 - Fax (33) 04 93 77 72 38

Sont annexés à la présente convention:

1. Bail emphytéotique du 2 août 1988
2. Cession de baux emphytéotiques du 21 octobre 2003
3. Liste du personnel

Ces annexes font partie intégrante de la présente convention.