

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

DELIBERATION N° 2023-074

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 7 avril 2023

L'an deux mille vingt-trois, le 7 avril à 19h00,

le conseil municipal de la commune LES DEUX ALPES, dûment convoqué le 3 avril 2023, a tenu une réunion en session ordinaire, sous la présidence de M. Christophe AUBERT.

Etaient présents en séance : Christophe AUBERT, maire,
Eric GRAVIER, Agnès ARGENTIER, Françoise MOREAU, adjoints,
Laurent GIRAUD, Anne MILLET, Enrica TASSO, Fabien VEYRAT, Hervé LESCURE,
conseillers municipaux.

Etaient absents ou excusés : Céline VALETTE, Stéphane VAISSIERES, Marion ROLLAND.

Etaient représentés dans le cadre d'une procuration :

Pierre BALME donne pouvoir à Laurent GIRAUD

Jean-Luc BISI donne pouvoir à Agnès ARGENTIER

Marie-Hélène COING 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 : Mme Françoise MOREAU et M. Hervé LESCURE ayant obtenu la majorité des suffrages, ont été désignés pour remplir ces fonctions qu'ils ont acceptées et conformément à l'article L.2121-18 du même code, la séance a été publique.

DOMAINE ET PATRIMOINE – 3.3.3 – Baux emphytéotiques

OBJET : Résiliation du contrat de bail emphytéotique administratif conclu avec la société Le Panoramic

VU le Code général des collectivités territoriales, notamment l'article L2121-29,

Monsieur le Maire rappelle que par contrat notarié en date du 30 mars 1973, la commune historique de Mont de Lans à laquelle s'est substituée la commune nouvelle Les Deux Alpes par suite de la fusion intervenue entre les communes de Mont de Lans et de Venosc au 1^{er} janvier 2017, a conclu un bail emphytéotique administratif (BEA) avec la société Le Panoramic en vue de lui confier la construction et l'exploitation d'un espace de bar-restaurant sur une parcelle sise lieudit « Les Ecarliats » cadastrée n°50 de la section E.

Initialement conclu pour une durée de 30 ans à compter du 15 novembre 1972, ce contrat a fait l'objet d'une première prolongation de 15 ans via la conclusion d'un avenant n°1 en date du 10 septembre 1987 puis d'une seconde prolongation de 7 ans par un avenant n°2 conclu le 15 juin 2007, et doit normalement se terminer le 15 novembre 2024.

Il est toutefois apparu que le PanoBar, établissement créé par la société Le Panoramic dans le cadre de l'exécution de son BEA, est implanté sur un tènement foncier qui sera nécessaire à la construction du futur téléphérique de type 3S par la société SATA GROUP en vertu du programme d'investissements mis à sa charge par le contrat de délégation de service public pour la construction et l'exploitation du domaine skiable des Deux Alpes.

Alertée de cette situation par la société SATA GROUP, la commune a entrepris dès janvier 2022 des discussions avec les représentants de la société Le Panoramic afin de les informer de sa volonté de résilier de manière anticipée pour motif d'intérêt général, le contrat de bail emphytéotique administratif dont elle bénéficiait pour permettre la réalisation de ce nouvel équipement de remontée mécanique. La date définitive de lancement des travaux de démolition a été communiquée à l'exploitant, il y a plusieurs semaines, afin de lui permettre de disposer du temps nécessaire pour organiser son déménagement.

La réalisation du 3S, outre le fait qu'il s'agisse d'un appareil indispensable au fonctionnement du service public, constitue un enjeu majeur pour la commune et l'ensemble de ses socio-professionnels. Au-delà même de l'amélioration indéniable du service proposé aux usagers du service public, la mise en service de cette nouvelle installation aura également un impact fort en termes d'attractivité et de renommée du domaine skiable des Deux Alpes.

Le respect du calendrier de mise en service du premier tronçon de cet appareil suppose la démolition dès le 2 mai 2023 du bâtiment abritant le PanoBar ainsi que la résiliation pure et simple du contrat de BEA liant la commune à la société le Panoramic à compter du 30 avril 2023, soit une saison avant la fin normale de ce dernier.

Cette résiliation anticipée du contrat entraînera le versement par la commune de deux indemnités distinctes :

- d'une part, une indemnité au titre de la valeur intrinsèque des constructions.

Cette indemnité aurait été due même dans l'hypothèse où le contrat de BEA serait allé jusqu'à son terme. En effet, 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, le contrat prévoit le versement d'une indemnité représentant la valeur intrinsèque des bâtiments lors de leur remise à la commune en fin de contrat.

- d'autre part, une indemnité au titre du manque à gagner subi par la société Le Panoramic du fait de la résiliation anticipée de son bail.

Cette indemnité sera alors fixée en considération des résultats effectifs réalisés par le Preneur au cours des dernières années d'exploitation afin d'indemniser ce dernier sur la base du préjudice réellement subi (cf. CE, 16 décembre 2022, *SNC Grasse-Vacances*, n°455186).

Des négociations ont été engagées depuis plusieurs mois avec les représentants de la société Le Panoramic en vue de la conclusion d'un accord transactionnel sur ces points financiers.

Dans une optique transactionnelle, le montant global maximum de ces deux indemnités peut aujourd'hui être évalué à la somme de 1 200 000 € (non soumis à TVA).

Compte tenu de l'imminence des travaux de démolition, il est toutefois nécessaire que la commune puisse officiellement prononcer la résiliation pour motif d'intérêt général à compter du 30 avril 2023 du contrat de bail emphytéotique en date du 30 mars 1973 la liant avec la société Le Panoramic avant formalisation du protocole transactionnel entre les parties.

En conséquence et sur la base des éléments susmentionnés, il est demandé au conseil municipal de prononcer la résiliation anticipée du contrat de bail emphytéotique administratif en date du 30 mars 1973 conclu entre la commune de Les Deux Alpes et la société Le Panoramic en vue de lui confier la construction et l'exploitation d'un espace de bar-restaurant sur une parcelle sise lieudit « Les Ecarliats » cadastrée n°50 de la section E et d'autoriser Monsieur le Maire à prendre toutes les mesures nécessaires à la mise en œuvre effective de la mesure de résiliation adoptée.

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 membres présents :

- **PRONONCE** la résiliation anticipée, à effet au 30 avril 2023, du contrat de bail emphytéotique administratif conclu entre la commune Les Deux Alpes et la société Le Panoramic en date du 30 mars 1973 en vue de lui confier la construction et l'exploitation d'un espace de bar-restaurant sur une parcelle sise lieudit « Les Ecarliats » cadastrée n°50 de la section E ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à prendre toutes les mesures nécessaires à la mise en œuvre effective de la mesure de résiliation adoptée.

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

Pour extrait conforme,
Le maire, Christophe AUBERT

