



Aix en Provence
VILLE THERMALE ET CLIMATIQUE

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE D'AIX
EN PROVENCE N° DL.2015-24**

Séance publique du

9 février 2015

**Présidence de Maryse JOISSAINS MASINI
Maire d'Aix-en-Provence Président de la
Communauté du Pays d'Aix**

Accusé de réception en préfecture
Identifiant : 013-211300017-20150209- lmc162210-DE-1-1
Date de signature : 12/02/2015
Date de réception : jeudi 12 février 2015
 <p>POUR CERTIFICATION DU CARACTÈRE EXÉCUTOIRE: - ACTE SIGNÉ ✓ - COMPTE RENDU AFFICHÉ ✓ - ACTE TRANSMIS POUR EXERCICE DU CONTRÔLE DE LÉGALITÉ ✓</p>

OBJET : DÉLÉGATION DE SERVICE PUBLIC CASINO MUNICIPAL - FIN DE LA CONVENTION D'EXPLOITATION - EVALUATION COMPLEXE DE LOISIRS - ADOPTION D'UN PROTOCOLE EXPERTAL - AUTORISATION DE SIGNATURE DONNÉE A MADAME LE MAIRE OU A L'ELU DELEGUE

Le 9 février 2015 à 18h00, le Conseil Municipal de la Commune d'Aix-en-Provence s'est réuni en session Ordinaire dans la salle de ses délibérations, à l'Hôtel-de-Ville, sur la convocation qui lui a été adressée par Mme Maryse JOISSAINS-MASINI, Maire, le 03/02/2015, conformément aux articles L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents :

Monsieur Jacques AGOPIAN, Monsieur Ravi ANDRE, Madame Abbassia BACHI, Monsieur Edouard BALDO, Monsieur Moussa BENKACI, Madame Charlotte BENON, Madame Christine BERNARD, Madame Odile BONTHOUX, Madame Patricia BORRICAND, Monsieur Jean-Pierre BOUVET, Monsieur Raoul BOYER, Monsieur Gérard BRAMOULLÉ, Madame Danièle BRUNET, Monsieur Lucien-Alexandre CASTRONOVO, Monsieur Maurice CHAZEAU, Monsieur Eric CHEVALIER, Madame Charlotte DE BUSSCHERE, Monsieur Philippe DE SAINTDO, Monsieur Gerard DELOCHE, Madame Brigitte DEVESA, Madame Sylvaine DI CARO, Monsieur Sylvain DIJON, Monsieur Gilles DONATINI, Madame Michele EINAUDI, Monsieur Alexandre GALLESE, Monsieur Jean-Christophe GROSSI, Monsieur Hervé GUERRERA, Madame Souad HAMMAL, Madame Muriel HERNANDEZ, Madame Coralie JAUSSAUD, Madame Sophie JOISSAINS, Madame Maryse JOISSAINS MASINI, Madame Gaelle LENFANT, Madame Irène MALAUZAT, Madame Reine MERGER, Monsieur Stéphane PAOLI, Monsieur Jean-Marc PERRIN, Madame Liliane PIERRON, Monsieur Jean-Jacques POLITANO, Monsieur Christian ROLANDO, Madame Danielle SANTAMARIA, Madame Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, Madame Catherine SILVESTRE, Madame Josyane SOLARI, Monsieur Jules SUSINI, Monsieur Francis TAULAN, Monsieur Michael ZAZOUN, Madame Karima ZERKANI-RAYNAL.

Excusés avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales:

Madame Dominique AUGÉY à Madame Danièle BRUNET, Monsieur Jacques BOUDON à Monsieur Jean-Pierre BOUVET, Monsieur Laurent DILLINGER à Madame Sylvaine DI CARO, Monsieur Claude MAINA à Monsieur Eric CHEVALIER, Madame Catherine ROUVIER à Monsieur Raoul BOYER, Madame Françoise TERME à Monsieur Ravi ANDRE.

Excusés sans pouvoir :

Madame Noelle CICCOLINI-JOUFFRET.
Secrétaire : Sylvain DIJON

Madame Maryse JOISSAINS MASINI donne lecture du rapport ci-joint.

**Aix en Provence**

VILLE THERMALE ET CLIMATIQUE

D.G.A.S - Etudes Juridiques, Marchés
Publics et Patrimoine Communal
Direction des Etudes Juridiques & du
Contentieux

RAPPORT POUR
LE CONSEIL MUNICIPAL
DU 9 FÉVRIER 2015

Nomenclature : 1.2

Délégation de service public

RAPPORTEUR : Madame Maryse JOISSAINS MASINI
CO-RAPPORTEUR(S) : M. BRAMOULLÉ Gérard

Politique Publique : 02-VIE INSTITUTIONNELLE

OBJET : DÉLÉGATION DE SERVICE PUBLIC CASINO MUNICIPAL - FIN DE LA CONVENTION D'EXPLOITATION - EVALUATION COMPLEXE DE LOISIRS - ADOPTION D'UN PROTOCOLE EXPERTAL - AUTORISATION DE SIGNATURE DONNÉE A MADAME LE MAIRE OU A L'ELU DELEGUE- Décision du Conseil

Mes chers Collègues,

Par convention en date du 15 Juillet 1998, la Ville a, au terme de la procédure légale, confié au Groupe PARTOUCHE, par voie de délégation de service public, la gestion du Casino Municipal. Cette convention, entrée en vigueur le 1^{er} Novembre 1998, arrive à expiration le 1^{er} novembre 2016.

Par bail emphytéotique administratif signé ce même 15 Juillet 1998, la Ville a confié au Groupe PARTOUCHE le soin de « *concevoir, financer, réaliser et exploiter un complexe de loisirs comportant notamment un casino municipal, au sens de la loi du 15 Juin 1907 relative aux casinos, sur un terrain constituant une dépendance du domaine public communal* ». Ce bail, conclu pour une durée de trente années arrive à expiration le 15 Juillet 2028.

La convention d'exploitation arrivant prochainement à expiration, la Ville doit engager une nouvelle procédure de délégation de service public, conformément aux dispositions des articles L.1411-1 et suivants et R.1411-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales, en vue de l'attribution d'un nouveau contrat d'exploitation du Casino Municipal.

Il convient donc, à la fois :

- d'assurer une stricte égalité de traitement des candidats à la délégation de service public pour que la Ville puisse permettre au délégataire qu'elle choisira d'acquérir les biens réalisés par le Preneur en exécution du BEA. A cette fin, le Preneur a accepté de conclure une promesse de cession au bénéfice de la Ville qui se substituera le nouveau délégataire ;
- de régler la question de l'indemnisation due au Preneur, titulaire de droits réels jusqu'en 2028. A cet égard, l'article 23-3 du BEA dispose « *en cas de résiliation du bail résultant de l'expiration normale de la convention de délégation de service public, sans reconduction par la Ville d'Aix-en-Provence du Délégué du service public du Casino Municipal, le Preneur aura droit à une indemnité. Cette indemnité sera fixée par un collège expertal désigné par Monsieur le Président du Tribunal Administratif saisi à la requête de la partie la plus diligente* ».

Les parties ont convenu de mettre en œuvre amiablement cette procédure d'expertise et ont désigné M. LOEPER (pour la Ville) et M. MALAQUIN (pour le Groupe PARTOUCHE), tous deux experts judiciaires, qui ont choisi en commun M. Jean-Charles DE LASTEYRIE en qualité de troisième expert.

Ce collège fixera, à l'issue de ses travaux, l'indemnité due au Groupe PARTOUCHE, qui constituera le prix de la promesse de cession citée supra.

Le présent protocole détermine les conditions et modalités de l'expertise, et notamment :

- l'obligation d'indépendance vis à vis des parties ;
- le respect du principe du contradictoire tout au long des opérations ;
- l'obligation de remise du rapport d'expertise au plus tard, le 6 Mars 2015 ;
- le coût de l'intervention à savoir, pour la Ville, un montant total de 15 000 € TTC.

La dépense correspondante sera imputée sur la ligne budgétaire 92020-6226-1654.

Au terme de cet exposé, je vous demande, mes chers Collègues, de bien vouloir :

DECIDER d'engager amiablement la procédure d'expertise prévue à l'article 23-3 du bail emphytéotique liant la Ville au Groupe PARTOUCHE.

ADOPTER le protocole expertal ci-annexé.

AUTORISER le règlement des sommes dues à MM. Pierre LOEPER, Philippe MALAQUIN, et M. Jean-Charles de LASTEYRIE, en leur qualité d'expert, selon les termes du protocole.

DL.2015-24 - DÉLÉGATION DE SERVICE PUBLIC CASINO MUNICIPAL - FIN DE LA
CONVENTION D'EXPLOITATION - EVALUATION COMPLEXE DE LOISIRS - ADOPTION
D'UN PROTOCOLE EXPERTAL - AUTORISATION DE SIGNATURE DONNÉE A MADAME LE
MAIRE OU A L'ELU DELEGUE-

Présents et représentés	: 54
Présents	: 48
Abstentions	: 0
Non participation	: 0
Suffrages Exprimés	: 54
Pour	: 54
Contre	: 0

Ont voté contre

NEANT

Se sont abstenus

NEANT

N'ont pas pris part au vote

NEANT

Le Conseil Municipal a Adopté à l'unanimité
le rapport qui précède.

Ont signé Maryse JOISSAINS MASINI, Maire

Président de séance et les membres du conseil présents :

L'adjoint délégué,
R. MERGER



Compte-rendu de la délibération affiché le : 12/02/2015
(articles L2121-25 et R 2121-11 du C.G.C.T.)

PROTOCOLE EXPERTAL

ENTRE :

La VILLE D'AIX-EN-PROVENCE

Représentée par Madame Maryse JOISSAINS-MASINI, en sa qualité de Maire dûment habilité à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Municipal en date du 9 février 2015,

DE PREMIERE PART,

ET :

La SOCIETE DU CASINO MUNICIPAL D'AIX-THERMAL

Société Anonyme immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 551 620 198 B AIX, dont le siège social est sis 21 avenue de l'Europe à Aix-en-Provence,

Représentée par son Président Directeur Général Monsieur Alexandre SCHULMANN dûment habilité aux fins des présentes,

DE DEUXIEME PART,

ET :

M. Pierre LOEPER

Expert judiciaire demeurant 140, boulevard Haussmann - 75008 Paris

DE TROISIEME PART,

ET :

M. Philippe MALAQUIN

Expert judiciaire, demeurant 22, avenue de Breteuil - 75007 Paris

DE QUATRIEME PART,

ET :

M. Jean-Charles DE LASTEYRIE

Expert judiciaire, demeurant 2, avenue Hoche – 75008 Paris

DE DERNIERE PART.

APRES AVOIR RAPPELE QUE :

- A. Par la Convention d'Exploitation, la Ville a confié au Preneur l'exploitation du casino d'Aix-en-Provence pour une durée de 18 ans à compter du 1^{er} novembre 1998.
- B. Par le bail emphytéotique administratif en date du 15 juillet 1998, le Bailleur a confié au Preneur pour une durée de 30 ans, soit jusqu'au 15 juillet 2028, le soin de « *concevoir, financer, réaliser et exploiter un complexe de loisirs comportant notamment un « casino municipal », au sens des dispositions de la loi du 15 juin 1907* » relative aux casinos sur un terrain constituant une dépendance du domaine public municipal.
- C. La Convention d'Exploitation arrivant à expiration le 31 octobre 2016, la Ville lance une procédure de délégation du service public de casino municipal, conformément aux dispositions des articles L.1411-1 et suivants et R.1411-1 et suivants du code général des collectivités territoriales, en vue de l'attribution d'un nouveau contrat d'exploitation du casino.
- D. Conformément aux stipulations de l'article 23.3 du BEA et en vue d'assurer une stricte égalité de traitement des candidats, la Ville entend permettre au délégataire qu'elle choisira d'acquérir les biens réalisés par le Preneur en exécution du BEA.
- Le Preneur a ainsi accepté de conclure la Promesse de Cession au bénéfice de la Ville qui se substituera le nouveau délégataire.
- Le Bailleur et le Preneur sont également convenus de mettre en œuvre amiablement et non judiciairement la procédure d'expertise prévue à l'article 23.3 du BEA.
- Ils ont en conséquence désigné en qualité d'Experts M. Pierre LOEPER et M. Philippe MALAQUIN qui ont eux même choisi en commun M. Jean-Charles DE LASTEYRIE en qualité de troisième Expert.
- E. Les Parties ont convenu d'arrêter les conditions et modalités de mise en œuvre de l'Expertise sus-rappelée, ce qui est l'objet du Protocole.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUI

ARTICLE 1 DEFINITIONS ET INTERPRETATIONS

Sauf stipulation contraire du présent Protocole ou à moins que le contexte n'impose une autre interprétation, les mots et expressions commençant avec une lettre majuscule auront la signification (y compris dans le préambule) qui leur est donnée ci-après :

Bailleur	La Ville d'Aix-en-Provence
BEA	désigne le bail emphytéotique administratif en date du 15 juillet 1998, reproduit en Annexe 1
Collège Expertal	désigne le collège constitué par les trois Experts
Convention d'Exploitation	désigne la convention d'exploitation du casino municipal, signée le 15 juillet 1998, reproduite en Annexe 2
Experts(s)	désigne, ensemble ou séparément, MM. Pierre LOEPER, Philippe MALAQUIN et M. de LASTEYRIE
Expertise	désigne la mission d'expertise, définie à l'Article 2, confiée par le Bailleur et le Preneur aux Experts
Jour	désigne tout jour ouvré entier autre qu'un samedi, un dimanche ou un jour férié en France
Parties	désigne ensemble la Ville, le Preneur et les Experts
Preneur	La Société du Casino Municipal d'Aix-Thermal
Promesse de Cession	désigne le projet de promesse unilatérale de cession du BEA consentie par le Preneur, reproduit en Annexe 3
Protocole	désigne le présent protocole expertal conclu entre les Parties

Les titres sont exclusivement insérés pour faciliter la lecture du Protocole et sont sans effet sur son interprétation.

Toute référence à une disposition légale ou réglementaire s'entend de la disposition telle qu'elle pourra être modifiée, remplacée ou codifiée par toute disposition légale ou réglementaire ultérieure, dans la mesure où cette modification, ce remplacement ou cette codification est applicable ou est susceptible de s'appliquer à l'opération prévue au Protocole.

Les références à des articles ou paragraphes ou annexes visent les articles, paragraphes ou annexes du Protocole.

ARTICLE 2 OBJET

Par les présentes, les Parties conviennent de déterminer les conditions et modalités de l'Expertise visant à fixer l'indemnité due par le Bailleur au Preneur et qui figurera à l'article 6 de la Promesse de Cession, au titre de laquelle le Bailleur et le Preneur ont amiablement constitué le Collège Expertal prévu à l'article 23.3 du BEA.

ARTICLE 3 L'INSTANCE D'EXPERTISE

4 Procédure contradictoire

5 Au cours de l'Expertise, le principe du contradictoire sera toujours respecté.

Les Parties devront pouvoir en justifier.

6 Les Parties peuvent se faire assister, à leurs frais respectifs, par un avocat et/ou des conseils techniques ou financiers. Elles peuvent se faire assister lors des réunions et accredits organisés par le Collège Expertal.

7 Obligations des Experts

8 Les Experts prépareront, rédigeront et remettront au Bailleur et au Preneur un rapport faisant apparaître explicitement le montant de l'indemnité due par le Bailleur au Preneur, en application de l'article 23.3 du BEA, destinée à figurer l'article 6 de la Promesse.

9 Les Experts agissent en toute indépendance des Parties.

Ils sont soumis au présent Protocole qu'ils déclarent connaître et qu'ils acceptent en procédant à sa signature.

10 Les Experts reconnaissent avoir la compétence avérée requise par leur chef de mission.

11 Ils sont assurés en tant qu'Experts amiables et peuvent en justifier.

12 Sauf cas de force majeure, un Expert ne peut se désister avant d'avoir rendu le rapport visé à l'Article 3.2.1.

En cas de force majeure, les Parties pourvoient de plein gré et sans délai au remplacement de l'Expert défaillant par un autre Expert soumis aux obligations du Protocole qu'il acceptera. En cas d'impossibilité, le Bailleur et/ou le Preneur saisiront le tribunal administratif.

13 Les Experts peuvent se remettre tout document ou tout objet, solliciter les explications du Bailleur et/ou du Preneur, fixer toute réunion et d'une manière générale, faire tout ce que nécessaire au bon accomplissement de leur mission.

14 Obligations du Bailleur et du Preneur

15 Le Bailleur et le Preneur s'engagent à participer de bonne foi et de manière diligente à l'Expertise afin notamment de ne pas en retarder le calendrier.

16 Le Bailleur a désigné comme avocat pour le représenter lors des opérations de l'Expertise le cabinet Lefèvre Pelletier & associés, représentée par Me Olivier Ortega, Avocat associé, 136 avenue des Champs Elysées – 75008 Paris (T. 01 53 93 39 45 ; @ : oortega@lpalaw.com).

17 Le Preneur a désigné comme avocat pour le représenter lors des opérations de l'Expertise Me Jan-Jack Sebag, 79 rue du Faubourg St Denis - 75010 Paris (T. 01 47 64 41 10 ; @ : jjsebag@wanadoo.fr).

18 Le Bailleur et le Preneur s'engagent à notifier sans délai au Collège Expertal tout changement de conseil.

ARTICLE 19 REMUNERATION DES EXPERTS

20 Honoraires

21 Les honoraires et frais afférents à l'Expertise sont globalement et forfaitairement fixés à la somme de trente mille (30 000) euros TTC. Ils sont répartis pour un tiers chacun entre les Experts.

22 Les honoraires et frais pour l'ensemble de l'Expertise sont partagés pour moitié entre le Bailleur et le Preneur.

Chaque Expert adressera au Bailleur et au Preneur une note d'honoraires conforme au tableau récapitulatif figurant à l'Article 4.2.3.

23 Règlement des honoraires

24 Dans les trente-cinq (35) Jours suivant la signature du Protocole, les experts recevront chacun, à titre d'acompte, une provision d'un montant de cinq mille (5 000) euros TTC, réglée directement pour moitié par le Bailleur et le Preneur.

Passé le délai de trente-cinq (35) Jours susvisé, tout retard de paiement entraînera une prolongation d'autant pour le dépôt du rapport.

25 Dans les trente-cinq (35) Jours suivant la remise de leur rapport, les Experts recevront chacun, à titre de solde définitif de l'Expertise, un montant de cinq mille (5 000) euros TTC, réglée directement pour moitié par le Bailleur et le Preneur.

26 Les paiements des honoraires et frais de l'Expertise seront les suivants :

Fait générateur du paiement	Experts	Montant dû par le Bailleur	Montant dû par le Preneur	TOTAL
Signature du Protocole	M. Pierre LOEPER	2 500 € TTC	2 500 € TTC	5 000 € TTC
	M. Philippe MALAQUIN	2 500 € TTC	2 500 € TTC	5 000 € TTC
	M. Jean-Charles DE LASTEYRIE	2 500 € TTC	2 500 € TTC	5 000 € TTC
Remise du rapport définitif	M. Pierre LOEPER	2 500 € TTC	2 500 € TTC	5 000 € TTC
	M. Philippe MALAQUIN	2 500 € TTC	2 500 € TTC	5 000 € TTC
	M. Jean-Charles DE LASTEYRIE	2 500 € TTC	2 500 € TTC	5 000 € TTC
TOTAL		15 000 € TTC	15 000 € TTC	30 000 € TTC