





**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE D'AIX
EN PROVENCE N° DL.2015-132**

Séance publique du

20 avril 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 : 013-211300017-20150420- lmc164460-DE-1-1
Date de signature : 23/04/2015
Date de réception : jeudi 23 avril 2015
 POUR CERTIFICATION DU CARACTÈRE EXÉCUTOIRE: - ACTE SIGNÉ ✓ - COMPTE RENDU AFFICHÉ ✓ - ACTE TRANSMIS POUR EXERCICE DU CONTRÔLE DE LÉGALITÉ ✓ 

**OBJET : RENOUVELLEMENT DE LA DÉLÉGATION DE SERVICE PUBLIC DU CASINO MUNICIPAL
- PROMESSE UNILATÉRALE DE CESSIION DU BAIL EMPHYTÉOTIQUE PAR LA SCMAT -
AUTORISATION DE SIGNATURE DONNÉE À MADAME LE MAIRE OU À MONSIEUR LE PREMIER
ADJOINT**

Le 20 avril 2015 à 17h00, 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 14/04/2015, 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 Dominique AUGÉY, Madame Abbassia BACHI, Monsieur Edouard BALDO, Madame Charlotte BENON, Madame Christine BERNARD, Madame Odile BONTHOUX, Madame Patricia BORRICAND, Monsieur Jacques BOUDON, 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 Hervé GUERRERA, Madame Souad HAMMAL, Madame Muriel HERNANDEZ, Madame Coralie JAUSSAUD, Madame Sophie JOISSAINS, Madame Maryse JOISSAINS MASINI, Madame Gaelle LENFANT, Monsieur Claude MAINA, 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 Josyane SOLARI, Monsieur Jules SUSINI, Monsieur Francis TAULAN, Madame Françoise TERME, 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:

Monsieur Moussa BENKACI à Madame Danièle BRUNET, Madame Noelle CICCOLINI-JOUFFRET à Madame Gaelle LENFANT, Monsieur Laurent DILLINGER à Monsieur Michael ZAZOUN, Monsieur Jean-Christophe GROSSI à Madame Danielle SANTAMARIA, Madame Irène MALAUZAT à Madame Odile BONTHOUX, Madame Catherine ROUVIER à Monsieur Raoul BOYER, Madame Catherine SILVESTRE à Madame Brigitte DEVESA.

Excusés sans pouvoir :

NEANT

Secrétaire :

Monsieur Gérard BRAMOULLÉ donne lecture du rapport ci-joint.



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

RAPPORT POUR
LE CONSEIL MUNICIPAL
DU 20 AVRIL 2015

Nomenclature : 1.2
Délégation de service public

RAPPORTEUR : Monsieur Gérard BRAMOULLÉ
CO-RAPPORTEUR(S) : M. CHAZEAU Maurice

Politique Publique : 02-VIE INSTITUTIONNELLE

OBJET : RENOUVELLEMENT DE LA DÉLÉGATION DE SERVICE PUBLIC DU CASINO MUNICIPAL - PROMESSE UNILATÉRALE DE CESSION DU BAIL EMPHYTÉOTIQUE PAR LA SCMAT - AUTORISATION DE SIGNATURE DONNÉE À MADAME LE MAIRE OU À MONSIEUR LE PREMIER ADJOINT- 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 – Société du Casino Municipal d'Aix Thermal (SCMAT), 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 (SCMAT) 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, indissociable de la convention d'exploitation du Casino, conclu pour une durée de trente années arrive à expiration le 15 Juillet 2028.

Aujourd'hui, la convention d'exploitation arrivant 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.

Conformément aux stipulations de l'article 23-3 du bail emphytéotique 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 à bail (la SCMAT) en exécution dudit bail, et de se voir transférer le bénéfice du droit au bail.

La SCMAT a donc accepté de conclure une promesse de cession au bénéfice de la Ville, avec clause de substitution en faveur du nouveau délégataire.

La promesse de cession porte sur :

- un ensemble bâti comprenant le casino (une salle pouvant recevoir 400 machines à sous, une salle de jeux traditionnels), des restaurants et commerces, une salle de spectacle et un parking, le tout constituant un complexe de loisirs ;
- le bénéfice du droit au bail emphytéotique consenti par la Ville d'Aix-en-Provence à la SCMAT portant sur un terrain d'1,5 hectare environ, assiette du complexe de loisirs.

La promesse de cession, qui prendra effet à compter de sa signature, expirera le 31 Octobre 2016 à l'échéance de la convention d'exploitation du casino.

La réalisation de la promesse de cession par la levée d'option résultera :

- soit de la signature de l'acte de cession ;
- soit de la volonté expresse de la Ville.

En cas de réalisation, la cession aura lieu au prix de **12 650 644 €** constitué à hauteur de **12 274 476 €** de la valeur nette comptable des immobilisations et à hauteur de **376 168 €** de la part de la redevance du BEA versée à la signature du bail et relative à la durée non effectuée du bail (12 ans).

Cette valeur a été arrêtée au 31 Octobre 2014, date des derniers comptes de la SCMAT. Elle devra être actualisée au plus proche jour de réitération et de paiement du prix.

Il convient de préciser que ce coût de cession résulte de l'évaluation réalisée par le collège expertal, tel que prévue à l'article 23-3 du bail emphytéotique et constitue l'indemnité due à la SCMAT en vertu de ce même article en cas de non-renouvellement de la convention d'exploitation à son bénéfice.

La cession du complexe de loisirs et des droits attachés au bail est totalement neutre financièrement pour la Ville.

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

- **ACCEPTER** la promesse ci-annexée de vente consentie par la SCMAT aux conditions ci-dessus décrites ;

- **DIRE** que la réalisation, par acte authentique de cession, de la présente promesse ne pourra avoir lieu qu'au profit de la personne morale attributaire de la délégation de service public du casino à l'issue de la procédure engagée ;

- **AUTORISER** Madame le Maire ou Monsieur l'Adjoint délégué à signer la promesse de cession consentie par la SCMAT ainsi que tout document y afférant.

DL.2015-132 - RENOUELEMENT DE LA DÉLÉGATION DE SERVICE PUBLIC DU CASINO MUNICIPAL - PROMESSE UNILATÉRALE DE CESSION DU BAIL EMPHYTÉOTIQUE PAR LA SCMAT - AUTORISATION DE SIGNATURE DONNÉE À MADAME LE MAIRE OU À MONSIEUR LE PREMIER ADJOINT-

Présents et représentés	: 55
Présents	: 48
Abstentions	: 0
Non participation	: 0
Suffrages Exprimés	: 55
Pour	: 55
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,
Reine MERGER



Compte-rendu de la délibération affiché le : 23/04/2015
(articles L2121-25 et R 2121-11 du C.G.C.T.)

**PROMESSE UNILATERALE DE CESSION
DE BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF**

Sommaire

Table des matières

ARTICLE 1 DEFINITIONS ET INTERPRETATIONS	5
ARTICLE 2 OBJET	6
ARTICLE 3 DESIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS	6
3.1. Identification des biens immobiliers	6
3.2. Origines de propriété	7
3.2.1. Origines de propriété du chef du Promettant	7
3.2.2. Origines de propriété antérieure	7
ARTICLE 4 DELAI	7
ARTICLE 5 MODALITES D'EXERCICE	9
5.1 Réalisation	9
5.2 Carence	8
5.3 Substitution	10
5.4 Absence d'indemnité d'immobilisation	11
ARTICLE 6 PRIX DE LA CESSION	11
ARTICLE 7 DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE - RECHERCHES ET VERIFICATIONS	11
7.1 Présentation du dossier de diagnostic technique / Dispositions générales	11
7.1.1 Rappel des textes	12
7.1.2 Contenu du Dossier de Diagnostic Technique	12
7.1.3 Enoncé des Rapports – Responsabilité, subrogation	12
7.2 Lutte contre le saturnisme	13
7.2.1 Rappel des textes	13
7.2.2 Non application de la réglementation	13
7.3 Réglementation relative à l'amiante / Etat mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante	13
7.3.1 Rappel des textes	13
7.3.2 Non application de la réglementation	14
7.4 Conditions relatives à la loi sur les termites et autres insectes xylophages / Etat relatif à la présence de termites	14
7.4.1 Rappel des textes	14
7.4.2 Etat relatif à la présence de termites	14
7.4.3 Déclarations	14
7.4.3.1 Déclarations du Promettant	14
7.4.3.2 Déclarations du Bénéficiaire	14
7.5 Etat de l'installation intérieure de gaz	14
7.5.1 Rappel des textes	14
7.5.2 Non application de la réglementation	14
7.6 Etat de l'installation intérieure d'électricité	15
7.6.1 Rappel des textes	15
7.6.2 Non application de la réglementation	15
7.7 Risques naturels miniers et technologiques	15
7.7.1 Rappel des textes	15
7.7.2 L'état des Risques Naturels Miniers et Technologiques	15

7.7.3 Déclarations	15
7.7.3.1 Déclarations du Bénéficiaire	15
7.7.3.2 Déclaration sur les sinistres consécutifs à des catastrophes naturelles ou technologiques	15
7.8 Diagnostic de performance énergétique	16
7.8.1 Rappel des textes	16
7.8.2 Diagnostic de performance énergétique	16
<u>ARTICLE 8 AUTRES REGLEMENTATIONS PARTICULIERES</u>	<u>17</u>
8.1 Légionellose	17
8.2 Monuments Historiques - Absence de classement	17
8.3 Absence de vestiges archéologiques	17
8.4 Établissement recevant du public	17
8.5 Absence de mines ou carrières	17
8.6 Absence de prélèvement ou rejets soumis à autorisation	18
8.7 Lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux	18
8.7.1 Rappel des textes	18
8.7.2 Déclarations du Promettant	18
8.8 Installations classées – Environnement	18
8.8.1 Rappel des textes	18
8.8.2 Déclarations du Promettant	19
8.9 Assainissement collectif	19
<u>ARTICLE 9 CONDITIONS SUSPENSIVES</u>	<u>19</u>
9.1. Condition suspensive à laquelle aucune des parties ne peut renoncer :	19
9.2. Conditions suspensives stipulées au seul profit de l'Acquéreur et auxquelles il pourra renoncer :	20
9.2.1. Situation hypothécaire	20
9.2.2. Absence de servitudes	20
<u>ARTICLE 10 CONVENTIONS POUR LA DUREE DE LA PROMESSE DE CESSION</u>	<u>20</u>
10.1 Obligations du Promettant	20
10.2 Sinistre pendant la durée de validité des présentes	21
ARTICLE 11 DECLARATIONS	22
ARTICLE 12 LITIGES	23
ARTICLE 13 ENREGISTREMENT	23
ARTICLE14 FRAIS	23
ARTICLE 15 ELECTION DE DOMICILE	23
ARTICLE 16 AFFIRMATION DE SINCERITE	23
ARTICLE 17 ANNEXES	24

<p style="text-align:center">PROMESSE UNILATERALE DE CESSION</p> <p style="text-align:center">DE BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF</p>

ENTRE :

La VILLE D'AIX-EN-PROVENCE,

Commune d'Aix-en-Provence, immatriculée au SIREN sous le numéro 211 300 017, représentée par Madame Maryse JOISSAINS-MASINI, en sa qualité de Maire ou par Monsieur Gérard BRAMOULLE, Premier Adjoint Délégué, domicilié en cette qualité à l'Hôtel de Ville CS 30715 13616 AIX-EN-PROVENCE CEDEX 1, agissant au nom et pour le compte de la Commune d'Aix-en-Provence en vertu de la délibération du Conseil Municipal n°..... en date du 20 avril 2015 rendue exécutoire le....., dont un extrait conforme demeure ci-annexé après mention.

D'UNE PART,

ET :

La SOCIETE DU CASINO MUNICIPAL D'AIX-THERMAL

Société Anonyme au capital de 2.160.000 € dont les siège est à AIX-EN-PROVENCE (13100) 21 Avenue de l' Europe, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'Aix-en-Provence sous le numéro 551 620 198 B AIX, représentée par Monsieur Alexandre SCHULMANN en sa qualité de Président Directeur Général dûment habilité aux fins des présentes en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par décision du Conseil d'Administration de la SCMAT en date du 31 mars 2015

D'AUTRE PART.

APRES AVOIR RAPPELE QUE :

- A. Par une convention d'exploitation du casino signée le 15 juillet 1998, la Bénéficiaire a confié au Promettant l'exploitation du casino d'Aix-en-Provence pour une durée de 18 ans à compter du 1^{er} novembre 1998.

- B. Par convention en date du 15 juillet 1998, la Bénéficiaire a consenti au Promettant un bail emphytéotique administratif d'une durée de 30 ans à charge pour lui 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 du casino arrivant à expiration le 31 octobre 2016, la Bénéficiaire 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. Le BEA se poursuivant jusqu'au 15 juillet 2028, soit pour une durée de 12 ans après l'expiration de la Convention d'Exploitation, le nouveau Promettant qui sera choisi par la Bénéficiaire à l'issue de la nouvelle procédure de délégation du service public du casino municipal aura la faculté de se voir céder le BEA en vue d'y reprendre l'exploitation du casino.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :

ARTICLE 1 DEFINITIONS ET INTERPRETATIONS

Sauf stipulation contraire de la présente Promesse de Cession 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 :

« BEA »	désigne le bail emphytéotique administratif d'une durée de 30 ans conclu le 15 juillet 1998 ;
« Bénéficiaire » ou « Ville »	désigne la Ville d'Aix-en-Provence ;
« Biens Immobiliers » ou « Immeuble »	désigne les biens immobiliers et droits réels détenus par le Promettant en vertu du BEA, tels que définis à l'article 3 ;
« Convention d'Exploitation »	désigne la convention d'exploitation du casino conclue le 15 juillet 1998 par laquelle la Ville a confié au Promettant l'exploitation du casino d'Aix-en-Provence pour une durée de 18 ans à compter du 1 ^{er} novembre 1998 ;
« Jour »	désigne tout jour entier autre qu'un samedi, un dimanche ou un jour férié en France ;
« Notification de Levée »	désigne la notification par le Bénéficiaire d'une levée d'option, dans les conditions visées à l'article 5 ;
« Parties »	désigne les parties à la présente Promesse de Cession, telles que désignées dans les comparutions ;
« Promesse de Cession »	désigne la présente promesse de cession du BEA ;
« Promettant »	désigne la société du Casino Municipal d'Aix Thermal.

Les titres sont exclusivement insérés pour faciliter la lecture de la présente Promesse de Cession 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 à la présente Promesse de Cession.

Les références à des articles ou paragraphes ou annexes visent les articles, paragraphes ou annexes de la présente Promesse de Cession.

ARTICLE 2 OBJET

Par les présentes, le Promettant, en s'obligeant et en obligeant ses ayants cause ou ayant droits, confère, sous les conditions suspensives ci-après exprimées au Bénéficiaire, qui déclare accepter la présente promesse de vente, mais en tant que promesse de vente seulement et sous les conditions suspensives ci-après exprimées, la faculté d'acquérir, si bon lui semble, dans le délai et aux conditions indiquées ci-après, l'Immeuble ci-dessous désigné.

ARTICLE 3 DESIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS

3.1. Identification des biens immobiliers

A AIX-EN-PROVENCE, un bâtiment comportant une salle pouvant recevoir 400 machines à sous, une salle de jeux traditionnels, des restaurants, des commerces, une salle de spectacles ; un parking semi-enterré ; un terrain destiné à un usage de jardin ouvert au public ; le tout formant un complexe de loisirs.

Et le bénéficie pour le temps restant à courir du droit au bail emphytéotique consenti par la Bénéficiaire en vertu d'un acte 15 juillet 1998, dont une copie authentique a été publiée au premier des hypothèques d'Aix-en-Provence, le 11 septembre 1998 volume 98P numéro 8814.

Ayant pour assiette foncière la parcelle suivante :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	CM	34	Maillaine	6 a 70 ca
	CM	35	Maillaine	1 ha 59 a 90 ca

Tel que les Biens Immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

3.2. Origines de propriété

3.2.1. Origines de propriété du chef du Promettant

Le Promettant est titulaire d'un droit à bail emphytéotique administratif consenti par la Bénéficiaire sur les parcelles cadastrées section CM numéro 34 et 35, en vertu d'un acte reçu par Maître Philippe Bretèche, Notaire à Aix-en-Provence le 15 juillet 1998.

Ledit acte a été publié au premier des hypothèques d'Aix-en-Provence, le 11 septembre 1998 volume 98P numéro 8814.

Les constructions édifiées sur ces parcelles l'ont été par le Promettant en vertu de son droit au bail.

3.2.2. Origines de propriété antérieure

1) En ce qui concerne la parcelle cadastrée section CM numéro 34,

Ledit immeuble appartient à la Ville pour l'avoir acquis suivant acte reçu par Maître Giraud-Jacquemes, Notaire à Aix-en-Provence, le 27 novembre 1984 de la Société d'Économie Mixte d'Équipement de la Ville d'Aix-en-Provence « S.E.M.E.V.A ».

Ledit acte a été publié au premier bureau des hypothèques d'Aix-en-Provence les 9 janvier et 20 mars 1985 volume 7420 numéro 5. Et attestation rectificative du 18 mars publié audit bureau le 20 mars 1985 volume 7547 numéro 13.

2) En ce qui concerne la parcelle cadastrée section CM numéro 35,

Ledit immeuble appartient à la Ville d'Aix-en-Provence, depuis des temps immémoriaux, et en vertu de faits et actes antérieurs à 1956. »

ARTICLE 4 DELAI

La présente Promesse de Cession prend effet à compter de sa signature.

Elle expire à la date d'expiration de la Convention d'Exploitation, soit le 31 octobre 2016. En cas de prolongation de la Convention d'Exploitation en exécution des dispositions de l'article L.1411-2, alinéa 2 du code général des collectivités territoriales, la durée de la présente promesse sera prolongée d'une même durée.

Toutefois si, à cette date, les divers documents nécessaires à la régularisation de l'acte n'étaient pas encore portés à la connaissance du notaire chargé de sa rédaction, le délai de réalisation serait automatiquement prorogé aux 30 jours calendaires qui suivront la date à laquelle le notaire recevra la dernière des pièces indispensables, sans que cette prorogation puisse excéder 90 jours.

ARTICLE 5 MODALITES D'EXERCICE

5.1 Réalisation

La réalisation de la Promesse de Cession ne pourra avoir lieu que par la signature de l'acte de cession en la forme authentique constatant le caractère définitif de la Cession (ci après « **l'Acte de Cession** »), accompagnée du paiement du Prix, dans le délai ci-dessus convenu.

La levée d'option du Bénéficiaire résultera :

- ♦ soit de la signature même de l'Acte de Cession, dans le délai ci-dessus convenu, sans qu'il soit besoin d'autre formalité,
- ♦ soit de l'expression de la volonté du Bénéficiaire aux termes du procès-verbal visé à l'article 5.2 ci-après.

L'Acte de Cession sera reçu par le Notaire du Bénéficiaire, avec la participation du Notaire du Promettant.

En toute hypothèse, le transfert de propriété est reporté au jour de la constatation de la Cession en la forme authentique et du paiement du prix et des frais, même si l'échange de consentements nécessaire à la formation de la convention est antérieur à la Cession, et quelle que soit la date de réalisation des conditions suspensives.

5.2 Carence

Passé la date ci-dessus convenue sans que l'Acte de Cession n'ait été régularisé ou que le Bénéficiaire ait notifié au Promettant son intention expresse de ne pas lever l'option, il appartiendra à la Partie la plus diligente de faire sommation à l'autre par acte extra-judiciaire, d'avoir à se présenter chez le notaire rédacteur de l'acte tel jour et telle heure, le délai de comparution ne pouvant excéder dix jours de la date de l'acte extra-judiciaire, ni être inférieur à cinq jours francs.

La Promesse de Cession continuera à produire ses effets jusqu'à l'expiration de ce délai de comparution.

Si la Partie sommée ne se présente pas ou refuse de régulariser l'Acte de Cession, il sera prononcé défaut contre elle par ledit Notaire ou dressé procès-verbal des difficultés invoquées.

Si le défaut ou le refus de régulariser l'acte émane du Bénéficiaire, celui-ci sera de plein droit déchu du bénéfice de la Promesse de Cession sans qu'il soit besoin d'une autre mise en demeure de la part du Promettant, qui disposera alors librement de l'Immeuble nonobstant toutes manifestations ultérieures de la volonté d'acquérir qu'aurait exprimées le Bénéficiaire.

Si le défaut ou le refus de régulariser l'acte est prononcé contre le Promettant, il en sera dressé procès-verbal, qui pourra être publié au bureau des hypothèques compétent à la requête du Bénéficiaire.

Le Bénéficiaire confirmera expressément aux termes de ce procès-verbal sa volonté de lever l'option.

La constatation du défaut du Promettant ne saurait en elle-même entraîner aucun transfert de propriété de l'Immeuble, ce transfert ne devant résulter que d'un acte authentique de Cession constatant le paiement du prix selon les modalités convenues aux présentes, ou d'un jugement à défaut de cette réalisation par acte authentique.

A ce titre, il est expressément convenu entre les Parties qu'en raison de l'acceptation de la Promesse de Cession unilatérale de Cession par le Bénéficiaire en tant que simple Promesse de Cession, il s'est formé entre les parties une convention de Promesse de Cession unilatérale dans les termes de l'article 1134 du Code civil. Dans la commune intention des Parties, et pendant toute la durée du contrat, celle-ci ne pourra être révoquée que par leur consentement mutuel et ce, conformément au deuxième alinéa dudit article.

Il en résulte notamment que :

1°) le Promettant a, pour sa part, définitivement consenti à la Cession et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du Bénéficiaire aux conditions des présentes ;

En cas de refus d'intervenir à l'acte notarié lors de la constatation de la réalisation de la Cession, il pourra y être contraint par les voies judiciaires et devra rembourser au Bénéficiaire tous frais engagés par lui à cet effet, sans préjudice de tous dommages et intérêts éventuels.

2°) toute rétractation unilatérale de la volonté du Promettant sera de plein droit inefficace du fait de l'acceptation de la présente Promesse de Cession en tant que telle par le Bénéficiaire, et qu'une telle rétractation ne pourra produire aucun effet sans l'accord exprès de ce dernier. En outre, le Promettant ne pourra pas se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code civil en offrant de restituer le double de la somme, le cas échéant, versée à titre de l'indemnité d'immobilisation.

3°) en tant que de besoin, le Promettant renonce expressément au bénéfice de l'article 1142 du Code civil, lequel dispose : « *Toute obligation de faire ou de ne pas faire se résout en dommages et intérêts de la part du débiteur* ». En cas de refus par le Promettant de réaliser la Cession par acte authentique, le Bénéficiaire pourra poursuivre l'exécution forcée de la Cession par voie judiciaire.

5.3 Substitution

La réalisation de la présente Promesse de Cession ne pourra avoir lieu qu'au profit de la personne morale attributaire de la délégation de service publique de casino municipal de la

commune d'Aix en Provence désignée à l'issue de la procédure initiée lors du conseil municipal de mars, prévu le 23 mars 2015, qui sera substituée dans l'ensemble de ses droits dans la présente Promesse de Cession.

En cette hypothèse, le Bénéficiaire aux présentes ne restera pas tenu solidairement avec le bénéficiaire substitué des conditions et charges de la Promesse de Cession.

La substitution devra être notifiée avant la date de réalisation de la dernière des conditions suspensives par lettre recommandée avec avis de réception au Promettant, ou par exploit d'huissier, ou encore être constatée par lui dans l'Acte de Cession réalisant les présentes.

Enfin, elle devra comporter de la part du bénéficiaire substitué la reconnaissance que substitution n'est pas novation. En conséquence, l'Acte de Cession devra être régularisés aux conditions des présentes.

Aux présentes, le terme Bénéficiaire s'applique au Bénéficiaire d'origine comme au bénéficiaire substitué.

5.4 Absence d'indemnité d'immobilisation

Eu égard à l'équilibre de leurs relations exposé en préambule, les Parties conviennent expressément que la présente Promesse de Cession n'est assortie d'aucune indemnité d'immobilisation.

En conséquence, le Bénéficiaire ne sera redevable d'aucune somme à l'égard du Promettant s'il ne lève pas l'option qui lui est consentie aux termes des présentes, nonobstant, s'il y a lieu, la réalisation des conditions suspensives objet des présentes.

ARTICLE 6 PRIX DE LA CESSION

Le prix de la Cession est fixé à **12.650.644 €uros**, en valeur au 31 octobre 2014.

Il sera actualisé à la date de Réalisation de la Promesse visée à l'article 5.1, le cas échéant au travers d'un complément de la mission d'expertise ayant permis sa détermination initiale. .

Ce prix sera payable comptant le jour de la mise à disposition par le Promettant des lieux.

Il s'entend hors taxe, hors droit.

ARTICLE 7 DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE - RECHERCHES ET VERIFICATIONS

7.1 Présentation du dossier de diagnostic technique / Dispositions générales

7.1.1 Rappel des textes

Les Parties déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions des articles L.271-4 à L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation relatif au dossier de diagnostic technique (ci-après le « **Dossier de Diagnostic Technique** »). Ce dossier sera remis par le Promettant préalablement à la signature de la présente Promesse et remis à jour préalablement à la Réalisation prévue à l'article 5.1 ci-dessus.

7.1.2 Contenu du Dossier de Diagnostic Technique

Les constats, états et diagnostics (ci-après les « **Rapports** ») constituant le Dossier de Diagnostic Technique, en considération de la nature des Biens Immobiliers, de leur situation et de leur date de construction sont les suivants :

- ♦ Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L.1334-5 et L.1334-6 du Code de la santé publique.
- ♦ L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L.1334-13 du Code de la santé publique.
- ♦ L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L.133-6 du Code de la construction et de l'habitation.
- ♦ L'état de l'installation intérieure de gaz prévu à l'article L.134-6 du Code de la construction et de l'habitation.
- ♦ L'état des risques naturels et technologiques prévu au 2ème alinéa du I de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, dans les zones mentionnées audit I dudit article.
- ♦ Le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L.134-1 du Code de la construction et de l'habitation.
- ♦ L'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L.134-7 du Code de la construction et de l'habitation.

7.1.3 Énoncé des Rapports – Responsabilité, subrogation

Le Promettant rappelle qu'à sa connaissance les Rapports dont la réunion constitue le Dossier de Diagnostic Technique ont été établis par des personnes présentant les garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés au sens de l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation.

Le Promettant ne garantira pas le contenu des Rapports constituant le Dossier de Diagnostic Technique établis sous la seule responsabilité de leurs auteurs.

Le Bénéficiaire déclare, par les présentes, en avoir parfaite connaissance et s'en satisfaire à ses risques et périls, sans recours et sans garantie de la part du Promettant.

En tant que de besoin, le Promettant subrogera le Bénéficiaire, ce qui est accepté par ce dernier, dans les droits et actions à l'égard des auteurs de ces Rapports. Si cette subrogation n'est pas possible, le Promettant s'engagera à introduire et poursuivre, sur instruction et aux frais du Bénéficiaire, toute action ou procédure contre les auteurs de ces rapports.

7.2 Lutte contre le saturnisme

7.2.1 Rappel des textes

Les Parties déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions des articles L.1334-1 à L.1334-12 et R.1334-1 à R.1334-13 du Code de la santé publique relatives à la lutte contre le saturnisme.

7.2.2 Non application de la réglementation

Les Biens Immobiliers, n'étant pas à usage d'habitation, ne rentrent pas dans le champ d'application de la réglementation de la lutte contre le saturnisme.

7.3 Réglementation relative à l'amiante / Etat mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante

7.3.1 Rappel des textes

Les Parties déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions des articles L.1334-13 et R.1334-14 à R.1334-29 du Code de la santé publique applicables aux immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997 et relatives à l'amiante.

Ces dispositions décrivent, en matière d'amiante, les obligations incombant aux propriétaires d'immeubles bâtis (à la seule exception des immeubles à usage d'habitation ne comportant qu'un seul logement) appartenant à des personnes privées ou publiques.

Ces obligations concernent :

- ♦ la recherche de la présence de flochage, de calorifugeage et de faux-plafonds contenant de l'amiante en fonction de la date du permis de construire des immeubles concernés (articles R.1334-15 et R.1334-16 du Code de la santé publique) ;
- ♦ la constitution du diagnostic amiante (articles R.1334-25 à R.1334-26 du Code de la santé publique). Lorsqu'il a été établi, ce diagnostic amiante satisfait à l'obligation de recherche de la présence de flochage, calorifugeage, faux-plafonds dans le cadre de la liste A. et à la recherche de matériaux de construction prévue par la liste B issue du décret du 03 juin 2002 étendue depuis le 01 février 2012 aux toitures, bardages, façades légères ainsi qu'aux conduits en toiture et façade.
- ♦ la production d'un état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux contenant de l'amiante (article R.1334-24 du Code de la santé publique).

7.3.2 Non application de la réglementation

Les Biens Immobiliers, ayant été édifiés en vertu d'un permis de construire délivré postérieurement au 1^{er} juillet 1997, ne rentrent pas dans le champ de la réglementation relative à l'amiante.

7.4 Conditions relatives à la loi sur les termites et autres insectes xylophages / État relatif à la présence de termites

7.4.1 Rappel des textes

Les Parties déclarent avoir parfaite connaissance des textes relatifs à la protection des Bénéficiaires et propriétaires d'immeubles, contre les termites et autres insectes xylophages et notamment des dispositions de la loi n°99-471 du 8 juin 1999, codifiées aux articles L.133-1 à L.133-6 du Code de la construction et de l'habitation, relatives à la lutte contre les termites.

7.4.2 Etat relatif à la présence de termites

Les Biens Immobiliers ne sont pas situés dans une zone délimitée par un arrêté préfectoral visé par les textes ci-dessus.

Le Promettant déclare qu'à sa connaissance les Biens Immobiliers ne contiennent ni termites ni autres insectes xylophages.

7. 4.3 Déclarations

7.4.3.1 Déclarations du Promettant

Le Promettant déclare qu'il n'a reçu aucune injonction du Maire de la Commune où sont situés les Biens Immobiliers, de procéder à la recherche de termites ou à des travaux préventifs ou d'éradication.

7.4.3.2 Déclarations du Bénéficiaire

Le Bénéficiaire déclare être informé de l'obligation qui est faite à lui-même comme à tout occupant des Biens Immobiliers, tant à titre onéreux qu'à titre gratuit, de déclarer à la mairie, le cas échéant, la présence de termites dans les Biens Immobiliers.

7.5 Etat de l'installation intérieure de gaz

7.5.1 Rappel des textes

Les Parties déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions de l'article L.134-6 du Code de la construction et de l'habitation relatives à la protection des Bénéficiaires et propriétaires des immeubles comportant une installation intérieure de gaz.

7.5.2 Non application de la réglementation

Les Biens Immobiliers ne comportant aucune partie à usage d'habitation, les dispositions de l'article L.134-6 du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables.

7.6 État de l'installation intérieure d'électricité

7.6.1 Rappel des textes

Les Parties déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions de l'article L.134-7 du Code de la construction et de l'habitation relatives à la sécurité des installations intérieures d'électricité.

7.6.2 Non application de la réglementation

Les Biens Immobiliers ne comportant aucune partie à usage d'habitation, les dispositions de l'article L.134-7 du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables.

7.7 Risques naturels miniers et technologiques

7.7.1 Rappel des textes

Les Parties déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions des textes relatifs à l'information sur les risques naturels miniers et technologiques majeurs et particulièrement des dispositions des articles L.125-5 et R.125-23 à R.125-27 du Code de l'environnement comportant obligation d'annexer, notamment à toute promesse ou acte de Cession d'un bien immobilier un état des risques naturels miniers et technologiques établi depuis moins de 6 mois avant la conclusion du contrat, fondé sur les informations transmises par le Préfet du département au Maire de la commune où est situé le bien immobilier (ci-après l'« E.R.N.M.T »).

7.7.2 L'État des Risques Naturels Miniers et Technologiques

Le Promettant a remis au Bénéficiaire qui le reconnaît un E.R.N.M.T. établi le 8 avril 2015, conformément au modèle défini par Arrêté Ministériel.

Une copie de cet E.R.N.M.T. est annexée à la présente Promesse.

7.7.3 Déclarations

7.7.3.1 Déclarations du Bénéficiaire

Le Bénéficiaire déclare avoir parfaite connaissance du contenu de l'E.R.N.M.T et avoir pu apprécier la nature des risques éventuellement révélés par l'E.R.N.M.T., reconnaissant que par la production de cet E.R.N.M.T., le Promettant a parfaitement rempli son obligation d'information sur les risques naturels et technologiques.

7.7.3.2 Déclaration sur les sinistres consécutifs à des catastrophes naturelles ou technologiques

Les Parties déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement stipulant ce qui suit :

«IV - lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des

assurances, le Promettant ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit le Bénéficiaire ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de Cession de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la Cession.

V – En cas de non-respect des dispositions du présent article, le Bénéficiaire ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »

Le Promettant déclare de son côté que :

- ♦ depuis qu'il est propriétaire des Biens Immobiliers, ces derniers n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application des dispositions de l'article L.125-2 ou de l'article L.128-2 du Code des assurances ;
- ♦ qu'il n'a pas été informé, en application des dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement d'un tel sinistre ayant affecté les Biens Immobiliers.

7.8 Diagnostic de performance énergétique

7.8.1 Rappel des textes

Les Parties déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions de l'article L.134-1 à L.134-5 du Code de la construction et de l'habitation imposant au Promettant la mise à disposition au Bénéficiaire d'un diagnostic de performance énergétique des Biens Immobiliers, lequel comprend la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée pour une utilisation standardisée des Biens Immobiliers ou des biens dont dépendent les Biens Immobiliers et une classification en fonction de valeurs de référence.

7.8.2 Diagnostic de performance énergétique

Le Promettant a remis au Bénéficiaire, un diagnostic de performance énergétique établi par un professionnel, lequel a justifié de sa situation régulière au regard de l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation par la production d'une attestation sur l'honneur établi conformément à l'article R.271-3 dudit Code. Il a justifié également de sa compétence professionnelle par un certificat de compétence établi par un organisme accrédité et de la souscription d'une assurance couvrant sa responsabilité professionnelle.

Une copie de ce diagnostic est annexée à la présente Promesse.

Une copie de ce diagnostic, accompagnée de l'attestation sur l'honneur, du certificat de compétence et de l'attestation d'assurance sera annexée à l'Acte de Cession.

Le Bénéficiaire déclare :

- ♦ avoir parfaite connaissance du contenu du diagnostic de performance énergétique ;

- ♦ faire son affaire personnelle de tous travaux, de toutes contraintes et plus généralement de toutes les conséquences pouvant en résulter à quelque titre que ce soit, sans recours contre le Promettant.

ARTICLE 8 AUTRES REGLEMENTATIONS PARTICULIERES

8.1 Légionellose

Les Parties déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions des textes relatifs à la prévention du risque liée aux légionelles dans les installations à risque et dans celles des bâtiments recevant du public et notamment de la Circulaire n° 98-771 du Ministre de l'Emploi et de la Solidarité du 31 décembre 1998.

8.2 Monuments Historiques - Absence de classement

Le Promettant déclare que les Biens Immobiliers ne sont pas classés monument historique ni inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques et qu'aucune inscription n'est en cours.

8.3 Absence de vestiges archéologiques

Le Promettant déclare que le préfet de région n'a pas prescrit la réalisation du diagnostic archéologique sur le site, ni édicté de prescription archéologique ou fait connaître son intention, en application des dispositions du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004.

8.4 Établissement recevant du public

Les Biens Immobiliers sont considérés au sens de l'article R 123-2 du Code de la construction et de l'habitation comme un établissement recevant du public.

Le Promettant déclare que les Biens Immobiliers relèvent de la première catégorie des établissements recevant du public,

Le Promettant déclare que la dernière visite de la commission de sécurité est intervenue le 25 novembre 2014, laquelle a rendu un avis favorable à la poursuite de l'exploitation sans réserve ni prescription / qu'il n'a été procédé à aucune visite périodique par la commission de sécurité compétente durant les 5 dernières années précédant la date de la Promesse.

8.5 Absence de mines ou carrières

Le Promettant déclare qu'aucune mine ou carrière n'a été exploitée sur le tréfonds des Biens Immobiliers, de sorte que ne sont pas applicables les dispositions du tiret I de l'article 75-2 du Code ci-après relatées :

« Article 75-2 du Code minier (loi 94-588 du 15 juillet 1994 modifiée par la loi n° 99-245 du 30 mars 1999) :

Le Promettant d'un terrain sur le tréfonds duquel une mine a été exploitée est tenu d'en informer par écrit le Bénéficiaire ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation. A défaut de cette information, le Bénéficiaire a le choix de poursuivre la résolution de la Cession ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander, aux frais du Promettant, la suppression des dangers ou des inconvénients qui compromettent un usage normal du terrain lorsque le coût de cette suppression ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de Cession. Cet article s'applique aussi à toute forme de mutation immobilière autre que la Cession. »

8.6 Absence de prélèvement ou rejets soumis à autorisation

Le Promettant déclare qu'il n'existe dans les Biens Immobiliers aucune installation entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines, restitués ou non, une modification du niveau ou du mode d'écoulement des eaux ou des déversements, écoulements, rejets ou dépôts directs ou indirects, chroniques ou épisodiques, même non polluants, soumise à déclaration ou à autorisation au titre des articles L.214-1 à 6 du Code de l'environnement.

8.7 Lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux

8.7.1 Rappel des textes

Les Parties déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions des articles L.1331-1 et suivants du Code de la santé publique relatives à la salubrité des immeubles et des agglomérations.

8.7.2 Déclarations du Promettant

Les Biens Immobiliers ne sont pas concernés par la réglementation visée ci dessus.

8.8 Installations classées – Environnement

8.8.1 Rappel des textes

Il est rappelé aux Parties les dispositions de l'article L.514-20 du Code de l'environnement, disposant :

Lorsqu'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de Cession atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut, et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la Cession ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de Cession.

8.8.2 Déclarations du Promettant

Le Promettant déclare qu'à sa connaissance aucune installation classée pour la protection de l'environnement relevant du régime de l'autorisation n'a été exploitée préalablement aux présentes dans les Biens Immobiliers.

A ce sujet, le Promettant déclare :

- ♦ que les biens immobiliers susvisés ne comprennent pas d'équipement soumis pour son exploitation à déclaration ou autorisation au titre de la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement;
- ♦ qu'il n'a pas exploité dans les biens immobiliers susvisés d'installation susceptible d'entrer dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement;
- ♦ qu'il n'a pas exploité dans les Biens Immobiliers susvisés d'activité entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (notamment air, eaux superficielles et souterraines, sols et sous-sols), notamment celles visées par la Loi du 19 Juillet 1976, aujourd'hui codifiées sous le Code de l'environnement aux articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement.
- ♦ que le Bien Immobilier ne comprend pas de transformateur au pyralène,
- ♦ que les installations classées pour la protection de l'environnement relative au Bien Immobilier, ont été régulièrement déclarées ou autorisées, et sont régulièrement exploitées, et qu'à sa connaissance aucune demande des autorités administratives de retrait ou de recours de ces installations n'a été formulée et qu'enfin il n'existe aucune quelconque procédure en cours de quelque nature que ce soit à ce sujet.

8.9 Assainissement collectif

Le Bénéficiaire déclare avoir reçu toutes les informations nécessaires concernant la situation des Biens Immobiliers au regard de l'assainissement. Il déclare en faire son affaire personnelle et décharger le Promettant de toute responsabilité.

ARTICLE 9 CONDITIONS SUSPENSIVES

La Promesse de Cession est faite sous les conditions suspensives suivantes :

9.1. Condition suspensive à laquelle aucune des parties ne peut renoncer :

La présente Promesse de Cession est consentie sous la condition qu'aucun droit de préemption, quel qu'il soit, résultant de dispositions légales, ni aucun droit de préférence résultant de dispositions conventionnelles, ne puisse être exercé sur l'Immeuble.

Dans l'hypothèse où un tel droit existerait, le Promettant s'engage à procéder aux formalités nécessaires à sa purge.

L'offre par le titulaire du droit de préemption ou de substitution ou de préférence à des prix et conditions différents de ceux notifiés entraînera la non réalisation de la condition suspensive au même titre que l'exercice pur et simple du droit de préemption.

En cas d'exercice du droit de préemption, la Promesse de Cession sera caduque de plein droit et les Parties déliées de toutes obligations.

La présente Promesse de Cession est également consentie sous la condition que la Bénéficiaire fasse choix d'un nouveau délégataire du service public d'exploitation du casino, en lieu et place du Promettant, à l'issue de la procédure de délégation du service public de casino municipal, conformément aux dispositions du code général des collectivités territoriales, en vue de l'attribution d'un nouveau contrat d'exploitation du casino.

9.2. Conditions suspensives stipulées au seul profit de l'Acquéreur et auxquelles il pourra renoncer :

La présente Promesse de Cession est acceptée sous les conditions suspensives suivantes, dont seul le Bénéficiaire pourra se prévaloir ou auxquelles il pourra seul renoncer si bon lui semble.

9.2.1. Situation hypothécaire

Que le total des charges hypothécaires et des créances garanties par la loi soit d'un montant inférieur au Prix ou que le Promettant produise l'accord des créanciers permettant d'apurer ce passif amiablement. OU

Qu'il n'existe plus d'inscription hypothécaire sur l'Immeuble.

9.2.2. Absence de servitudes

Que l'Immeuble n'est grevé d'aucune servitude conventionnelle ou légale.

ARTICLE 10 CONVENTIONS POUR LA DUREE DE LA PROMESSE DE CESSION

10.1 Obligations du Promettant

Pendant la durée de validité de la présente Promesse de Cession, le Promettant s'interdit :

- ♦ d'aliéner même partiellement l'Immeuble, de le grever de charges réelles et perpétuelles,
- ♦ de consentir aucune garantie assise sur l'Immeuble et notamment aucune hypothèque, pour un montant tel que le Prix de Cession ne puisse garantir à lui seul le paiement des sommes nécessaires pour désintéresser les créanciers et régler les frais de mainlevée.
- ♦ et plus généralement tout acte ou fait susceptible d'en changer la destination, l'usage ou la nature, susceptible d'en déprécier la valeur ou de modifier significativement l'état du Bien par rapport à celui dans lequel il se trouve au jour de la conclusion de la Promesse de Cession.

Pendant le cours de la présente Promesse de Cession, le Promettant s'oblige :

- ♦ à respecter les obligations légales et contractuelles relatives à l'Immeuble de sorte que le Bénéficiaire n'ait à en subir aucune conséquence ;
- ♦ à informer le Bénéficiaire de tous événements significatifs concernant l'exécution du ou des baux et notamment de toute demande de renouvellement ou de modification du bail, de tout litige qui viendrait à naître, de tout congé qu'il viendrait à recevoir, de toute cession de bail dont il viendrait à être informé ;
- ♦ à ne consentir aucun bail, convention d'occupation ou de mise à disposition de local ou d'emplacement dépendant de l'Immeuble (et notamment pour implantation de panneaux d'affichage, d'antennes, etc.) sans l'accord de le Bénéficiaire ;
- ♦ à ne pas relouer l'immeuble en cas de libération par les locataires actuels ou tout preneur venant à ses droits ;
- ♦ et de façon générale, à ne pas modifier significativement l'état du Bien au jour de la conclusion de la Promesse de Cession et à gérer l'Immeuble en bon père de famille ;
- ♦ à transmettre au Bénéficiaire toute information significative venant à sa connaissance concernant l'Immeuble, son état, sa gestion, sa situation administrative, notamment au regard de la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.

En cas d'occupation sans titre de tout ou partie de l'Immeuble survenant pendant la durée des présentes, le Promettant engagera toutes procédures nécessaires pour faire cesser l'occupation.

10.2 Sinistre pendant la durée de validité des présentes

Le Promettant maintiendra, pendant toute la durée de la Promesse de Cession une couverture d'assurance garantissant l'Immeuble.

Le Bénéficiaire a pris connaissance de l'étendue des garanties souscrites, dont les attestations sont annexées à la présente Promesse.

Le Promettant s'engage à maintenir un niveau équivalent de garantie pendant la durée de la Promesse de Cession.

En cas de sinistre survenant avant l'Acte de Cession, et à défaut de réparation par le Promettant, le Bénéficiaire, s'il régularise l'Acte de Cession, se verra attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par la ou les compagnies d'assurances concernées au titre de la dégradation de l'Immeuble, sans limitation de ces indemnités, fussent-elles supérieures au prix convenu, étant purement subrogé dans tous les droits du Promettant à cet égard.

Le Bénéficiaire ne pourra invoquer la survenance de ce sinistre pour refuser de régulariser l'Acte de Cession ou revendiquer une diminution du Prix.

Le Promettant ne sera tenu envers le Bénéficiaire d'aucune obligation de remise en état.

Le Promettant procédera toutefois aux premières mesures d'urgence qu'exigerait la sécurité des tiers, réservant tous droits éventuels à l'égard de l'assurance pour ce qui concerne le coût de ces mesures.

ARTICLE 11 DECLARATIONS

Le Promettant fait les déclarations suivantes, qu'il garantit, lesquelles devront être toujours exactes à la cession du BEA et lors de l'entrée en jouissance du Bénéficiaire :

- ♦ qu'il n'est pas, et n'a jamais été, en état de redressement ou liquidation judiciaires, cessation des paiements ou faillite personnelle, tel qu'il en est fait état sur le certificat de non faillite figurant en Annexe 2 ;
- ♦ qu'il n'est pas l'objet d'une mesure de sauvegarde de justice, ni d'aucune mesure restreignant sa capacité et qu'il n'est pas susceptible d'être l'objet de poursuites ou de mesures pouvant entraîner la confiscation partielle ou totale de ses biens ;
- ♦ qu'il est immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 551 620 198 B AIX ;
- ♦ qu'il a toujours satisfait à l'ensemble des charges et conditions du BEA, notamment de paiement des loyers et des charges, et donc qu'il n'existe pas et n'existera pas à la date de réalisation de litiges avec la Bénéficiaire ;
- ♦ que les lieux dont le BEA est présentement cédé n'ont fait l'objet d'aucune mesure de réquisition, interdiction d'exploiter, insalubrité ou expropriation et ne sont frappés d'aucune charge ou servitude de nature à nuire à l'exploitation par le Bénéficiaire ;

- ♦ que, d'une manière générale, le BEA objet des présentes n'a été ou ne sera l'objet d'aucun empêchement, ni d'aucune restriction légale ou contractuelle pouvant faire obstacle aux présentes, rien ne s'opposant à la cession et à la paisible jouissance du Bénéficiaire dans les lieux loués.

ARTICLE 12 LITIGES

Les contestations qui s'élèveront entre le Promettant et la Bénéficiaire d'Aix-en-Provence au sujet de la présente convention seront soumises au tribunal administratif de Marseille.

ARTICLE 13 ENREGISTREMENT

La présente promesse est soumise à la formalité de l'enregistrement dans le délai de dix jours à compter de sa signature, sous peine de nullité, conformément aux dispositions de l'article 1589-2 du Code civil.

Cet enregistrement sera effectué par le Bénéficiaire, à ses frais exclusifs, au centre des impôts d'Aix en Provence.

ARTICLE 14 FRAIS

Les frais, droits et émoluments de la Cession seront à la charge du Bénéficiaire.

En cas de non réalisation de la Cession, le coût des émoluments relatifs aux demandes de toutes pièces seront supportés :

- ♦ par le Promettant si venait à refuser de conclure l'acte authentique de Cession sans motif,
- ♦ par le Bénéficiaire dans les autres cas.

ARTICLE 15 ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les Parties élisent domicile à l'adresse indiquée en tête des présentes.

ARTICLE 16 AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties déclarent sous les peines édictées par l'article de la loi du 18 avril 1918 (article 1837 du code général des impôts) que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu.

ARTICLE 17 ANNEXES

Demeureront annexées aux présentes, les documents suivants faisant partie intégrante des présentes :

- ♦ Annexe 1 : Copie du BEA du 15 juillet 1998
- ♦ Annexe 2 : Certificat de non faillite
- ♦ Annexe 3 : État des risques naturels et technologiques
- ♦ Annexe 4 : Diagnostic de performance énergétique
- ♦ Annexe 5 : Attestation des garanties souscrites

Fait à

Le

En 10 exemplaires originaux

La Ville d'Aix-en-Provence Bénéficiaire	
La Société du Casino Municipal d'Aix-Thermal Promettant	

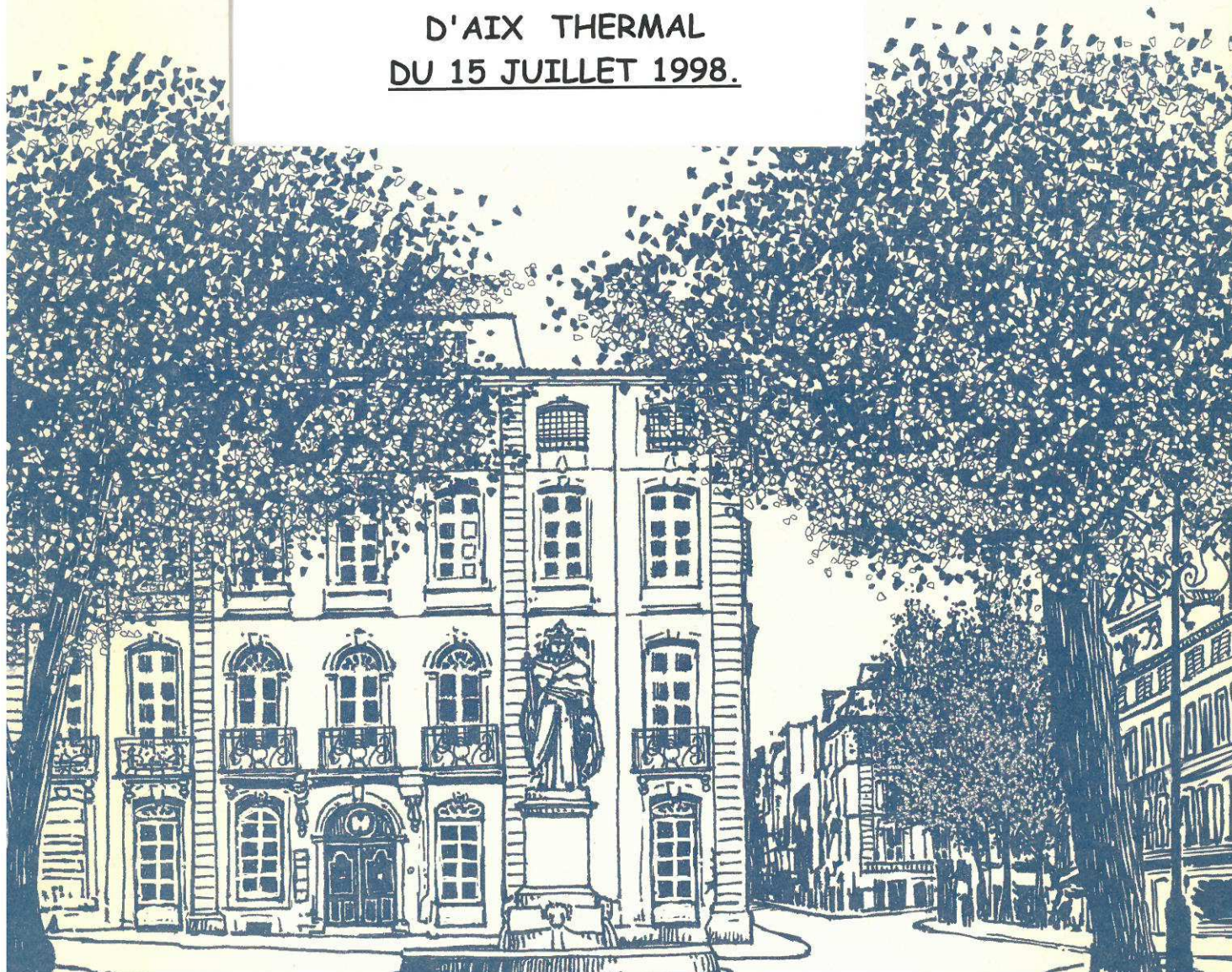
Philippe BRÉTÉCHÉ
Yves RAYBAUDO
Michel DUTRÉVIS
Jean-Pierre BRINÈS



NOTAIRES

POUR COPIE

BAIL EMPHYTEOTIQUE
VILLE D'AIX EN PROVENCE
SOCIETE DU CASINO MUNICIPAL
D'AIX THERMAL
DU 15 JUILLET 1998.



BAIL EMPHYTEOTIQUE

**VILLE D'AIX EN PROVENCE /
SOCIETE DU CASINO MUNICIPAL D'AIX THERMAL**

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT DIX HUIT
Et QUINZE JUILLET.

PARDEVANT Maître Philippe BRETECHE, notaire associé, membre de la société civile professionnelle "Philippe BRETECHE, Yves RAYBAUDO, Michel DUTREVIS, Jean-Pierre BRINES, notaires associés", titulaire d'un office notarial à AIX EN PROVENCE, soussigné,

ONT COMPARU :

1° - La Ville d'AIX-EN-PROVENCE (Bouches du Rhone), Représentée par Monsieur Jean-François PICHERAL, Maire de ladite commune,

Spécialement autorisé à l'effet des présentes aux termes d'une délibération du Conseil Municipal de la Ville d'Aix-en-Provence tenue le 18 Juin 1998, déposée en Sous-Préfecture le 23 juin 1998, enregistrée le même jour, dont copie certifiée conforme du procès-verbal est demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

Ci-après désignée dans le corps de l'acte "LE BAILLEUR".

D'UNE PART

ET :

2° - La SOCIETE DU CASINO MUNICIPAL D'AIX-THERMAL, société anonyme au capital de 13.500.000 Francs, ayant son siège social à AIX EN PROVENCE, 2 bis, avenue Napoleon Bonaparte, immatriculée au

registre du commerce et des sociétés d'AIX EN PROVENCE sous le numéro B 551 620 198 (55 B 19),

Représentée par :

Monsieur Michel ALBANESI, Directeur Général de ladite société, domicilié à AIX EN PROVENCE, 2bis, avenue Napoléon Bonaparte, Spécialement habilité à l'effet des présentes aux termes d'une délégation de pouvoir qui lui a été consentie aux termes d'un acte sous seing privé en date à PARIS du 9 juillet 1998, dont l'original est demeuré joint et annexé aux présentes après mention, par :

Monsieur Isidore PARTOUCHE, demeurant à PARIS, 1 rue de la Neva,

Ledit Monsieur Isidore PARTOUCHE ayant lui même agi dans ladite délégation de pouvoir, en sa qualité de Président du Conseil d'Administration de ladite société, et spécialement habilité à l'effet des présentes, aux termes d'une délibération dudit conseil d'administration en date du 19 juin 1998, dont un extrait certifié conforme est demeuré joint et annexé aux présentes après mention.

Ci-après désignée dans le corps de l'acte "LE PRENEUR"

D'AUTRE PART

APRES AVOIR RAPPELE QUE :

A/ La Ville d'AIX-EN-PROVENCE dispose sur son territoire, en sa qualité de station thermale et climatique, d'un casino municipal depuis 1927.

B/ Ce casino est actuellement exploité dans des locaux sis 2bis, avenue Napoleon Bonaparte.

Il est exploité par la SOCIETE DU CASINO MUNICIPAL D'AIX-THERMAL, société anonyme au capital de 13.500.000 Francs, dont le siège social est à AIX EN PROVENCE, 2bis, avenue Napoleon Bonaparte et qui est immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'AIX EN PROVENCE sous le numéro B 551 620 198 (55 B 19).

La concession du DELEGATAIRE vient à expiration le 31 octobre 1998.

C/ La Ville d'AIX-EN-PROVENCE a donc lancé une procédure de délégation de son service public de casino municipal, conformément aux dispositions de la Loi du 29 janvier 1993.

Le Conseil Municipal a ainsi adopté le principe de la délégation par sa délibération du 24 JUILLET 1997.

Les formalités de publicité ont été ensuite accomplies, tant au plan national (La Provence des 31 juillet 1997 et 9 septembre 1997, Le Figaro des 1er aout 1997 et 5 septembre 1997, Le Monde des 1er aout et 5

septembre 1997, et L'Hotellerie des 7 aout 1997 et 11 septembre 1997) qu'au plan communautaire (JOCE du 11 septembre 1997).

L'offre de la SOCIETE DU CASINO MUNICIPAL D'AIX-THERMAL a été enregistrée le 2 février 1998.

La commission de délégation de service public, dans sa séance du 11 mars 1998, a émis un avis favorable sur cette offre, et des négociations se sont alors ouvertes entre la Ville d'AIX-EN-PROVENCE et le candidat retenu.

LES PARTIES SONT CONVENUES DE LA PRESENTE CONVENTION relative aux biens ci-après identifiés et comportant bail emphytéotique en vue de la réalisation d'une mission de service public et de la réalisation d'une opération d'intérêt général en application des dispositions des articles L.451-1 du Code rural et de l'article 13-II et III de la Loi n°88-13 du 5 janvier 1988.

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – OBJET

1.1. Le BAILLEUR donne à bail au PRENEUR, qui l'accepte, le terrain désigné à l'article 2, à charge pour lui 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.

1.2. Les parties au présent bail ont ce même jour conclu une convention d'exploitation qui constitue avec le présent bail un tout indivisible, ladite convention n'étant pas cessible indépendamment du présent bail.

ARTICLE 2 – DESIGNATION DU TERRAIN DONNE A BAIL

Une parcelle de terrain, située sur le territoire de la commune d'AIX-EN-PROVENCE, propriété de la Ville d'AIX-EN-PROVENCE, figurant au cadastre rénové de ladite commune :

Section CM, lieudit "Maillane" – Bd Maréchal Leclerc, sous les numéros :

- 34, pour une contenance de 6 a 70 ca,
 - Et 35, pour une contenance de 1 ha 59 a 90 ca.
- Soit pour une contenance totale de 1 ha 66 a 60 ca.

Ledit terrain constitue une dépendance du Domaine Public qui demeure hors du champ d'application de la contravention de voirie.

Tel que ledit immeuble existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes aisances, atténuances et dépendances, droits et facultés quelconques y attachés, sans aucune exception ni réserve.

ARTICLE 3 – ORIGINE DE PROPRIETE

Ledit immeuble appartient à la Ville d'AIX-EN-PROVENCE, depuis des temps immémoriaux, et en vertu de faits et actes antérieurs à 1956.

ARTICLE 4 – PHASES DU PROJET

La réalisation du projet comportera deux phases :

4.1. A compter de l'entrée en vigueur du présent bail, le PRENEUR

BAIL EMPHYTHEOTIQUE VILLE D'AIX/SOCIETE DU CASINO
MUNICIPAL D'AIX THERMAL
du 15 juillet 1998

ATTESTATION FINALE

Pour les besoins de la Publicité Foncière, Maître Philippe BRETECHE, Notaire soussigné, CERTIFIE ET ATTESTE qu'il y a lieu d'apporter la précision suivante :

A la Page 4, au paragraphe "ORIGINE DE PROPRIETE"

Rajouter :

1°) En ce qui concerne la parcelle cadastrée section CM numéro 34,
Pour l'avoir acquis suivant acte reçu par Maître Giraud-Jacquemes, Notaire à AIX EN PROVENCE le 27 novembre 1984 de la Société d'économie Mixte d'Equipement de la Ville d'Aix en Provence "S.E.M.E.V.A." .

Ledit acte a été publié au 1^{er} bureau des hypothèques d'AIX EN PROVENCE les 9 janvier et 20 Mars 1985 volume 7420 numéro 5. Et attestation rectificative du 18 mars 1985 publié audit bureau le 20 mars 1985 volume 7547 numéro 13.

2°) En ce qui concerne la parcelle cadastrée section CM numéro 35,
Ledit immeuble appartient à la Ville d'AIX EN PROVENCE, depuis des temps immémoriaux, et en vertu de faits et actes antérieurs à 1956.

Etablis en deux exemplaires certifiés Conformes.

Fait à AIX EN PROVENCE
le HUIT SEPTEMBRE MIL NEUF CENT QUATRE VINGT DIX HUIT.



s'oblige irrévocablement et inconditionnellement :

a) à réaliser au plus tard pour le 31 mai 2000, date d'ouverture au public, un complexe de loisirs comportant notamment un casino, décrit dans le document qui est demeuré joint et annexé aux présentes après mention, et dénommé "ANNEXE I".

b) à exploiter de façon continue et conformément à la réglementation en vigueur, le casino actuel sis 2bis, avenue Napoleon Bonaparte, à AIX-EN-PROVENCE.

4.2. A compter de la réalisation définitive du complexe de loisirs visé au paragraphe a) ci-dessus, et jusqu'à l'expiration du présent bail, le PRENEUR s'oblige irrévocablement et inconditionnellement à exploiter de façon continue et conformément à la réglementation en vigueur le casino inclus dans ledit complexe.

ARTICLE 5 - DUREE

Le présent bail est consenti pour une durée de trente années qui commenceront à courir à compter de ce jour pour se terminer le même jour de l'année 2028.

ARTICLE 6 - CESSION

Les droits résultant du présent bail ne pourront être cédés avec l'agrément exprès et préalable du BAILEUR qu'à une personne subrogée au PRENEUR dans les droits et obligations découlant de la convention non détachable conclue pour l'exécution du service public ci-dessus exposée.

ARTICLE 7 - DESTINATION

Compte tenu des caractéristiques du présent bail et de la cause de sa conclusion, telle que visée à l'article 13-II de la loi n°88-13 du 5 janvier 1988, l'immeuble donné à bail et ceux que le PRENEUR édifiera devront être affectés par ce denier à usage d'un complexe de loisirs comportant obligatoirement un casino au sens de la loi de 1907.

ARTICLE 8 - GARANTIES CAUTIONNEMENT

Aux présentes est à l'instant intervenue :

La société dénommée GROUPE PARTOUCHE, société anonyme à directoire et conseil de surveillance, au capital de 560.266.434 Francs, ayant son siège social 141 B, rue de Saussure, 75017 PARIS, et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro B 588 801 464,

Représentée par :

Monsieur Michel ALBANESI, Directeur Général de société,
domicilié à AIX EN PROVENCE, 2 bis, avenue Napoléon Bonaparte,

Spécialement habilité à l'effet des présentes aux termes d'une
délégation de pouvoir qui lui a été consentie aux termes d'un acte sous seing
privé en date à PARIS du 13 juillet 1998, dont l'original est demeuré joint et
annexé aux présentes après mention, par :

Monsieur Hubert BENHAMOU, domicilié à PARIS (75017), 141 B,
rue de Saussure,

Ledit Monsieur Hubert BENHAMOU ayant lui-même agi dans ladite
délégation de pouvoir en sa qualité de Président du Directoire de ladite
société, et spécialement habilité à l'effet des présentes aux termes d'une
délibération du Conseil de Surveillance de ladite société en date du 17 juin
1998, dont une copie certifiée conforme du procès verbal est demeurée jointe
et annexée aux présentes après mention.

LEQUEL, es qualités, après avoir pris connaissance de l'ensemble des
présentes, tant par lui-même que par la lecture que lui en a donné le notaire
soussigné,

Déclare rendre et constituer la société qu'il représente caution
solidaire, avec renonciation aux bénéfices de division et de discussion, du
PRENEUR envers le BAILLEUR, qui accepte, du règlement de toutes les
sommes que pourrait devoir la SOCIETE DU CASINO MUNICIPAL
D'AIX-THERMAL à la Ville d'AIX-EN-PROVENCE, en vertu du présent
bail, et de l'exécution de toutes les obligations contractées par ladite
SOCIETE DU CASINO MUNICIPAL D'AIX-THERMAL au titre des
présentes.

Le présent cautionnement vaut pour toute la durée du présent bail,
telle que fixée ci-dessus.

Le présent cautionnement garantit notamment le paiement :

- des redevances, d'un montant total de DIX HUIT MILLIONS DE
FRANCS, avec l'indexation stipulée, et charges que pourrait devoir le
PRENEUR.

- des impôts lui incombant.

- des dettes accessoires, telles que dommages et intérêts, intérêts,
indemnités dues à titre de clause pénale, etc...

- des indemnités d'occupation éventuellement dues après la résiliation
du bail.

Il est expressément convenu ou simplement rappelé au sujet de ce
cautionnement :

- Que la caution renonce expressément aux bénéfices de discussion
et de division, de sorte que le BAILLEUR sera dispensé de discuter
préalablement les biens du PRENEUR avant d'exercer son droit contre la
caution.

- Que le BAILLEUR ne pourra accorder aucune prorogation de délai
au PRENEUR sans le consentement exprès et par écrit de la caution.

TITRE II - CONSTRUCTION DU NOUVEAU CASINO

ARTICLE 9 - CONSISTANCE DES CONSTRUCTIONS PROJETEES

En vue de l'accomplissement de la mission de service public exposée ci-dessus, le PRENEUR effectuera, à ses risques et à ses frais (même en cas de non délivrance de l'autorisation du Ministre de l'Intérieur prévue à la convention d'exploitation), sur le terrain objet du présent bail, les travaux et constructions, décrits en leur état futur d'achèvement en annexe.

ARTICLE 10 - CONDITIONS GENERALES

10.1. Le PRENEUR prend l'immeuble loué dans son état actuel, sans aucune garantie de la part du BAILLEUR. Il ne pourra exercer contre ce dernier aucune répétition ou action en raison de la nature du sol ou du sous-sol, de l'état ou de la situation des batiments, et supportera les conséquences d'erreur dans la désignation ou la contenance, quelles qu'en soient les proportions, de mitoyenneté, d'alignement, de fouilles ou excavations pratiquées en sous-sol, ou de toute autre cause qui pourra affecter l'immeuble.

10.2. De la même manière, le PRENEUR fera son affaire personnelle et sans recours contre le BAILLEUR de toute servitude, quelle qu'en soit la nature, susceptible de grever l'immeuble. En revanche, il profitera des éventuelles servitudes actives.

A ce sujet le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance l'immeuble objet du présent bail n'est grevé d'aucune servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, des plans d'urbanisme ou de la Loi.

10.3. A compter de son entrée en jouissance, le PRENEUR acquittera les impôts et charges auxquels l'immeuble peut et pourra être assujetti.

10.4. Le PRENEUR engagera et supportera, pendant toute la durée du bail, les réparations de toute nature à effectuer sur les biens loués et les constructions édifiées, et s'obligera à maintenir ces biens et constructions en parfait état de conformité aux spécifications contractuelles, le BAILLEUR disposant du droit de faire vérifier une fois l'an la parfaite exécution de cette obligation.

ARTICLE 11 – DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES
AU TERRAIN

Le terrain objet du présent bail est classé en Zone UC1 au Plan d'Occupation des Sols de la Ville d'AIX-EN-PROVENCE, dont le PRENEUR déclare avoir parfaite connaissance.

ARTICLE 12 – AMENAGEMENTS ET CONSTRUCTIONS

12.1. Le PRENEUR fera son affaire personnelle de la demande et de l'obtention de toutes les autorisations, quelles qu'en soit la nature, qui seront nécessaires à la réalisation et à l'aménagement de l'immeuble et des équipements contractuels, au titre de quelque réglementation que ce soit et notamment de l'urbanisme.

12.2. Le PRENEUR s'oblige à effectuer les aménagements et constructions en les effectuant personnellement ou en les faisant effectuer ou édifier, le tout conformément aux plans et devis descriptifs qu'il aura préalablement communiqués au BAILLEUR, sous réserve de l'accord écrit du BAILLEUR.

Pour l'exécution de l'ensemble de ces travaux, le PRENEUR aura seul la qualité de maître d'ouvrage, et pourra exercer sans aucune restriction l'ensemble des prérogatives que lui confère cette qualité, sans que le BAILLEUR ne puisse s'immiscer dans la préparation, le déroulement et la surveillance des travaux nécessaires à l'exécution de ses obligations contractuelles par le PRENEUR.

12.3. Plus particulièrement, le BAILLEUR n'interviendra pas dans le choix des entreprises, ni dans la surveillance de l'exécution des marchés de travaux que ces dernières auront passés avec le PRENEUR.

12.4. Le PRENEUR, en sa qualité de maître d'ouvrage, devra avoir recours aux services d'un organisme agréé de contrôle technique au titre, notamment, de la solidité des ouvrages, de la sécurité des personnes, et de la conformité aux réglementations relatives aux installations classées si les installations contractuelles relèvent desdites réglementations.

12.5. Le PRENEUR poursuivra l'exécution des aménagements ainsi que des éléments d'infrastructures ou d'équipements, et l'édification des constructions jusqu'à leur complète achèvement, le tout de telle sorte que l'ensemble immobilier projeté puisse concourir de façon effective à la mission de service public précitée.

12.6. Aménagements, travaux et constructions seront réalisés conformément aux règles de l'art, et notamment aux DTU, conformément aux prescriptions réglementaires, ainsi qu'aux obligations résultant des

autorisations d'urbanisme.

12.7. Le PRENEUR s'oblige expressément à remettre au BAILLEUR, à l'expiration du bail, quelle qu'en soit la cause, tous aménagements, améliorations et constructions, sans indemnité sauf application de l'article 23.3. ci-dessous.

ARTICLE 13 - DELAIS

13.1. Le PRENEUR devra déposer sa demande de permis de construire avant le 30 septembre 1998, et engager effectivement les travaux aux plus tard 30 jours après l'obtention dudit permis devenu définitif.

13.2. Sous réserve de l'obtention d'un permis de construire définitif au plus tard le 27 février 1999, l'ensemble des travaux devra être achevé au plus tard le 31 mai 2000. A défaut d'obtention d'un permis de construire dans le délai susvisé, les parties se rencontreront pour fixer une nouvelle date butoir.

13.3. Ces délais ont été fixés compte tenu d'une poursuite continue des travaux, lesquels ne pourront être suspendus qu'en cas de survenance d'un cas de force majeure (en ce compris la découverte de vestiges archéologiques).

13.4. En cas de non achèvement des travaux dans les délais précités, le PRENEUR sera redevable envers le BAILLEUR d'une indemnité égale à 1.917,80 Francs (mille neuf cent dix sept francs quatre vingt) par jour calendaire de retard.

13.5. Par achèvement des travaux, les parties entendent la réalisation de tous les travaux de construction, équipements, aménagements, permettant l'exploitation effective du complexe de loisir et notamment du casino.

ARTICLE 14 - CONTROLE DES TRAVAUX PAR LE BAILLEUR

Pendant toute la durée des travaux, le BAILLEUR peut en contrôler l'exécution. A cette fin, ses représentants dûment habilités et accompagnés d'un représentant du PRENEUR ont accès au chantier moyennant le respect d'un délai de préavis raisonnable.

L'exercice de ce contrôle par le BAILLEUR ne dégage pas le PRENEUR de ses obligations.

ARTICLE 15 - RECEPTION ET RECOLEMENT DES TRAVAUX

15.1. RECEPTION :

Le PRENEUR doit informer le BAILLEUR de la date de réception

du complexe de loisirs, et plus particulièrement du casino. Lors de la réception, le BAILLEUR fera connaître ses observations éventuelles au PRENEUR, qui en fera son affaire.

15.2. RECOLEMENT :

Il sera ensuite procédé à un recolement des travaux avec le BAILLEUR, soit avant la levée des réserves, si celles-ci sont mineures, soit après la levée des réserves. Le PRENEUR doit en aviser le BAILLEUR au minimum quinze jours avant la date proposée pour ce recolement.

Un procès-verbal contradictoire sera établi.

Les documents de recolement des travaux, comportant un inventaire descriptif et les principales notices d'utilisation seront mis à la disposition du BAILLEUR.

Ces documents seront régulièrement mis à jour par le PRENEUR, notamment en cas de travaux de modernisation ou de mise en conformité.

ARTICLE 16 - CONFORMITE

A compter de la constatation de l'achèvement tel que ci-dessus prévu, le BAILLEUR disposera d'un délai de huit mois à compter de la délivrance du certificat de conformité pour vérifier la conformité des travaux et constructions effectués aux documents contractuels. En outre, le PRENEUR devra justifier de l'obtention du certificat de conformité. Pendant la période de huit mois précitée, le BAILLEUR pourra notifier au PRENEUR tous les défauts qu'il aura relevés.

TITRE III - ENTRETIEN - ASSURANCES

ARTICLE 17 - ENTRETIEN

17.1. Pendant tout le cours du bail, les réparations de toute nature à effectuer sur les biens loués et les aménagements ou constructions effectués ou édifiées par le PRENEUR seront exclusivement engagés et supportés par ce dernier. Aux fins de vérification de la parfaite exécution de cette obligation, le BAILLEUR pourra visiter ou faire visiter les biens loués et ceux édifiés par le PRENEUR par tout mandataire de son choix, une fois par an. A cette occasion, le BAILLEUR pourra faire vérifier le maintien de la conformité des constructions par rapport aux spécifications contractuelles.

17.2. Au cours du présent bail, le PRENEUR devra assurer la mise en conformité des immeubles, installations et aménagements, contractuels ou ajoutés par ses soins, aux normes, réglementations techniques et administratives qui viendraient à être applicables au cours du présent bail, de telle sorte qu'à son issue, l'ensemble des immeubles, équipements et installations soient conformes à la réglementation alors en vigueur.

ARTICLE 18 - ASSURANCES

18.1. Le PRENEUR devra maintenir assurés les lieux loués et les locaux édifiés par ses soins contre l'incendie, les explosions, les dégats des eaux, et les risques liés à l'exploitation.

18.2. En outre, le PRENEUR devra souscrire une assurance de dommages-ouvrage au titre des travaux soumis à obligation d'une telle souscription.

18.3. En cas de défaillance du PRENEUR dans le paiement de ses primes, le BAILLEUR aura toujours le droit de se substituer au PRENEUR, à charge par ce dernier d'en rembourser le montant au BAILLEUR.

18.4. En cas de sinistre, le PRENEUR renonce inconditionnellement à rechercher la responsabilité de la Ville d'AIX EN PROVENCE et s'engage irrévocablement à employer l'indemnité versée à la reconstruction de la partie détruite ou à la réparation des dommages. Le PRENEUR s'engage à communiquer au BAILLEUR, à première demande de celui-ci, une copie de l'ensemble des polices d'assurances qu'il aura souscrites en exécution des présentes.

TITRE IV – DISPOSITIONS FINANCIERESARTICLE 19 – REDEVANCE

19.1. Le présent bail est consenti et accepté moyennant le paiement par le PRENEUR d'une redevance égale à DIX HUIT MILLIONS DE FRANCS nets de taxe pour la durée du présent bail, payée et stipulée payable de la manière suivante :

- A concurrence de trente pour cent, soit CINQ MILLIONS QUATRE CENT MILLE FRANCS (5.400.000 F), à l'instant même et hors la comptabilité du notaire soussigné, par un versement en la caisse de Madame le Receveur Municipal d'AIX-EN PROVENCE.

- A concurrence du surplus, soit DOUZE MILLIONS SIX CENT MILLE FRANCS (12.600.000 F), au moyen de vingt neuf annuités égales de QUATRE CENT TRENTE QUATRE MILLE QUATRE CENT QUATRE VINGT DEUX FRANCS SOIXANTE DIX (434.482,70 F), sous réserve de l'application du 19.2. ci-dessous, payables d'avance à la date anniversaire des présentes, pour la première fois le 15 JUILLET 1999, et ainsi de suite d'année en année jusqu'au 15 JUILLET 2027.

Tous les paiement devront avoir lieu en la Caisse du Receveur Municipal d'AIX EN PROVENCE,

19.2. Le montant des redevances annuelles fixées au 19.1. sera indexé, à compter de ce jour sur l'évolution de l'indice trimestriel du coût de la construction publié par l'INSEE, en prenant pour base l'indice du quatrième trimestre 1998, et en lui appliquant la variation de cet indice par rapport à l'indice du quatrième trimestre de l'année précédant chaque paiement.

- QUITTANCE -

Quittance du paiement de la somme de CINQ MILLIONS QUATRE CENT MILLE FRANCS est donnée, par :

- Monsieur PICHERAL, en sa qualité de Maire de la Ville d'AIX EN PROVENCE.

- Madame RIGAL, Trésorier Principal des Finances, domiciliée à AIX EN PROVENCE, Rue Gustave Desplaces,

INTERVENANT aux présentes en sa qualité de Receveur Municipal de la Ville d'AIX EN PROVENCE, nommée à cette fonction par arrêté du Ministre de l'Economie et des Finances.

DONT QUITTANCE D'AUTANT

En outre, Madame Chantal RIGAL, es-qualité, sus-nommée et qualifiée, déclare expressément avoir pris connaissance des modalités de paiement ainsi que des modalités de l'indexation de la redevance, fixées ci-dessus.

ARTICLE 20 – CONSTITUTION DE DROIT REEL

20.1. Le PRENEUR pourra grever son droit au présent bail et les constructions qu'il aura édifiées sur le terrain qui en est l'objet, d'hypothèques uniquement pour la garantie des emprunts qu'il contractera en vue de financer la réalisation ou l'amélioration des ouvrages situés sur le bien objet du présent bail.

20.2. Conformément aux dispositions de l'article L 1311-3 du Code General des Collectivités Territoriales, le contrat constituant hypothèque devra, à peine de nullité, être approuvé par le BAILLEUR. Il est ici expressément rappelé que les emprunts ainsi souscrits seront pris en compte pour la détermination du montant maximum des garanties et cautionnement que le BAILLEUR est autorisé à accorder à une personne privée.

20.3. En outre, seuls les créanciers hypothécaires bénéficiant des hypothèques ci-dessus visées pourront exercer des mesures conservatoires ou des mesures d'exécution sur les droits immobiliers résultant du bail. Le BAILLEUR aura la faculté de se substituer au PRENEUR dans les charge des emprunts en résiliant ou en modifiant le bail et la convention non détachable ci-dessus visée.

ARTICLE 21 – FISCALITE

21.1. Tous les impôts et taxes auxquels est assujetti le PRENEUR seront acquittés par lui.

21.2. Le PRENEUR n'entendant pas soumettre le présent bail à la Taxe à la Valeur Ajoutée, la Taxe de Publicité Foncière sera perçue lors de l'accomplissement de la formalité de publicité foncière sur le montant cumulé des redevances stipulées, soit 18.000.000 de francs.

Taxe de Publicité Foncière :

18.000.000 F X 0,60 %	=	108.000 F
108.000 F X 2,50 %	=	<u>2.700 F</u>
Total à recouvrer	=	110.700 F

TITRE V – CONTROLES – SANCTIONS – FIN DU CONTRAT

ARTICLE 22 – CONTROLE DU PRENEUR

Le BAILLEUR a le droit de contrôler tous les renseignements fournis par le PRENEUR (et notamment, sans que cette liste soit exhaustive : les conditions et modalités de financement du projet). Il peut demander la communication de tous justificatifs.

Les représentants dûment habilités du BAILLEUR, accompagnés d'un représentant du PRENEUR, ont accès aux ouvrages, équipements et installations du complexe de loisirs, moyennant le respect d'un délai de préavis raisonnable, sous réserve de ne pas entraver l'exécution du service.

Pour permettre la vérification et le contrôle par le BAILLEUR de la bonne exécution du bail et de la convention d'exploitation non détachable, le PRENEUR produira chaque année un compte-rendu technique et un compte-rendu financier dans les six mois qui suivront la clôture de l'exercice considéré.

ARTICLE 23 – RESILIATION

23.1. Sauf urgence, le BAILLEUR aura la faculté, si bon lui semble, de dénoncer le présent bail pour défaut d'exécution de l'une quelconque des charges et conditions de celui-ci (et notamment le non respect de l'obligation d'exploitation visée à l'Article 1), qu'elle soit conventionnelle ou légale, après écoulement d'un délai de trente jours consécutif à la délivrance d'un commandement ou d'une mise en demeure d'exécuter visant la présente clause et restée en tout ou partie infructueuse.

Le BAILLEUR notifiera la résiliation du présent bail par lettre recommandée avec demande d' accusé de réception.

A défaut de mise en oeuvre par le BAILLEUR de sa faculté de résiliation anticipée, le présent bail restera en vigueur au bénéfice du PRENEUR qui devra exploiter, de façon continue et conformément à la réglementation en vigueur, les activités qu'il pourra légalement exercer, dans le cadre du complexe de loisirs.

23.2. Le BAILLEUR pourra résilier unilatéralement le présent bail pour motif d'intérêt général. Dans ce cas, il en avertira le PRENEUR au moins trente jours avant la date d'effet de ladite résiliation par lettre recommandée avec demande d' accusé de réception contenant le motif invoqué à l'appui de ladite résiliation. Dans ce cas, le PRENEUR aura droit à une indemnité destinée à compenser le préjudice subi du fait de ladite résiliation.

23.3. En cas de résiliation du bail résultant de l'expiration normale de

la convention de délégation de service public, sans reconduction par le Ville d'AIX EN PROVENCE du DELEGATAIRE du service public du Casino Municipal, le PRENEUR aura droit à une indemnité. Cette indemnité sera fixée par un collègue expertal désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Administratif saisi à la requête de la partie la plus diligente.

ARTICLE 24 - FIN DU BAIL

Sous réserve des dispositions législatives et/ou réglementaires alors en vigueur, le PRENEUR et le BAILLEUR examineront un an avant la fin du bail l'opportunité et la possibilité de sa prorogation ou les modalités selon lesquelles une occupation des biens objet du présent bail et ceux aménagés ou édifiés pourraient faire l'objet d'une mise à disposition au profit de ce dernier. En outre, le BAILLEUR pourra, si bon lui semble, et sans que le PRENEUR puisse prétendre à une quelconque indemnité dans le cas où aucune des solutions ci-dessus envisagées ne pourrait aboutir, prendre toutes dispositions pendant les derniers six mois du bail aux fins d'assurer la continuité de l'exploitation des installations contractuelles.

TITRE VI - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 25 - PUBLICITE FONCIERE

25.1. Le présent acte sera soumis par les soins du notaire soussigné, et aux frais du PRENEUR, à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière au premier bureau des hypothèques d'AIX EN PROVENCE dans les conditions et délais prévus par les dispositions législatives et réglementaires.

Si lors de l'accomplissement de cette formalité ou postérieurement dans les délais prévus aux articles 2108, 2109 et 2111 du code civil pour l'inscription des privilèges immobiliers spéciaux, il existe ou survient des inscriptions grevant l'immeuble loué du chef du BAILLEUR ou des précédents propriétaires, le BAILLEUR sera tenu d'en rapporter les mainlevées et certificats de radiation, à ses frais dans les quarante jours de la dénonciation amiable qui leur en sera faite au domicile ci-après élu.

25.2. Pour la perception de la taxe de publicité foncière et du salaire de Monsieur le Conservateur des hypothèques, les parties évaluent le montant cumulé des redevances et des charge du présent bail à la somme de DIX HUIT MILLIONS DE FRANCS, et la valeur résiduelle en fin de bail des constructions à que le PRENEUR se propose d'édifier sur le terrain à la somme de UN MILLION DE FRANCS.

ARTICLE 26 - REMISE DE TITRES

Le BAILLEUR ne sera remis à la remise d'aucun ancien titre de propriété, mais le PRENEUR sera subrogé dans tous ses droits pour se faire délivrer à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin concernant l'immeuble objet des présentes.

ARTICLE 27 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Les litiges relatifs à l'exécution du présent bail relèveront de la compétence des tribunaux administratifs.

ARTICLE 28 - FRAIS

Les frais, droits de toute nature et émoluments des présentes, y compris le coût de la publication au bureau des hypothèques de situation de l'immeuble et de la délivrance d'une copie exécutoire au BAILLEUR, incomberont au PRENEUR.

ARTICLE 29 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites les parties font élection de domicile :

- Le BAILLEUR, en l'Hotel de Ville d'AIX EN PROVENCE,
- Le PRENEUR, en son siège social sus-indiqué.

Spécialement pour ce qui concerne l'accomplissement des formalités de publicité foncière et autres et le retour des pièces, domicile est élu en l'office notarial du notaire soussigné.

DONT ACTE établi sur DIX SEPT pages, contenant:

Mots nuls : sept

Lignes nulles : néant

Chiffres nuls : néant

Traits dans blancs : quinze

Renvois : néant

Fait et passé à AIX EN PROVENCE, en l'Hotel de Ville, et reçu aux minutes de l'Office Notarial sus nommé.

La lecture du présent acte a été donnée aux parties, et les signatures de celles-ci sur ledit acte ont été recueillies par le Notaire Associé soussigné

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT DIX HUIT, et le

----- QUINZE JUILLET ----- , en ce qui concerne les comparants et intervenant.

Et le notaire a lui-même signé le : même jour.

Programme du Complexe de Loisirs

Un bâtiment comprenant :



- une salle pouvant recevoir 400 machines à sous,
- une salle de jeux traditionnels pouvant accueillir les jeux prévus dans la délégation de service public,
- deux à trois restaurants,
- quelques commerces, notamment de présentation des produits locaux,
- une salle de spectacles pouvant recevoir au moins 1 200 places debout et 700 à 800 places assises. Cette salle bénéficiera d'une entrée indépendante.

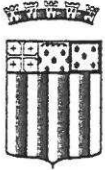
Un parking enterré ou semi-enterré d'une capacité de 500 places environ. Ce parking sera ouvert au public, y compris les non clients du complexe de loisirs.

Un jardin ouvert au public et surveillé par les soins du PRENEUR.

La mise au point technique du projet sera élaborée en étroite relation avec les services municipaux, notamment en ce qui concerne les accès.

Cette élaboration fera également l'objet d'une concertation avec la population conformément à l'arrêté de Monsieur le Maire du 24 mars 1997.





Séance publique du

JEUDI 18 JUIN 1998

Présidence de Monsieur le MAIRE

98.0668

**OBJET : CASINO MUNICIPAL - DELEGATION DE SERVICE PUBLIC - ADOPTION DE LA
CONVENTION D'EXPLOITATION DU CASINO ET DU BAIL EMPHYTEOTIQUE.**

L'An mil neuf cent quatre vingt dix huit, le dix huit juin à 18 H 00, 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 M. Jean Francois PICHERAL, Maire, le 12 juin 1998 conformément aux articles L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents :

M. Jean-François PICHERAL-Gérard CENAC-Germaine PIVASSET-Henri RUIN-Jean BILLERACH-Danielle RUMANI-ELBEZ-Gilbert MAZARS-Antoine GIOVACCHINI-Lucien-Alexandre CASTRONOVO-Jacques AGOPIAN-Jean-Pierre FINES-Françoise BRASSART-Raymonde-Bernadette LOPEZ-Georges BLANC-Marc EGLOFF-Nerte DAUTIER-Olivier NASLES-Rosette GAY-Pierre ARBORE-Marie-José DE SAINT-FERREOL-Richard OLLIVIER-Nordine BENLAHCENE-Guy NOEL-Marie-Pierre POLI-Jacques JEAN-Bernard BENEZ-Christiane TRON-Henry CARLE-Alain JOISSAINS-Gérard BRAMOULLE-Jean-Yves ROURE-Bruno GENZANA-Jean-Pierre BOUVET-Dan AMIACH-Damien BARILLER-Vincent AUTRIC-

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

Alexandre MEDVEDOWSKY	donne pouvoir à	Nerte DAUTIER
Marcel MOUTTET	donne pouvoir à	Jean-François PICHERAL
Catherine SILVESTRE	donne pouvoir à	Marc EGLOFF
Louis PAUL	donne pouvoir à	Jacques AGOPIAN
Jean-Bernard RAIMOND	donne pouvoir à	Gérard BRAMOULLE
Grégoire TOMASINI	donne pouvoir à	Jean-Yves ROURE
Jean-Louis GEIGER	donne pouvoir à	Bruno GENZANA
Suzanne BUFFARD	donne pouvoir à	Vincent AUTRIC

Excusés sans pouvoir :

- Raymond SAINT-MARTIN - Rolland DENAN - Thierry BLANCHARD - François-Xavier DE PERETTI -
- Georges GARRIGUE - Paul LESPINAT - Jacques LENGRAND - Lucien AMBROGGIANI - Laurette ALESSANDRI -
- Chantal MOUTH - André GUINDE -

Secrétaire : Damien BARILLER -

Jean-François PICHERAL donne lecture du rapport ci-joint.



Réglementation et Administration
Générale
Direction des Affaires Juridiques
et Contentieuses
Bureau du Contentieux
AP/AM

**RAPPORT A PRESENTER
AU CONSEIL MUNICIPAL
DU JEUDI 18 JUIN 1998**

**Objet : Casino Municipal - Délégation de service public -
Adoption de la convention d'exploitation du Casino et du
bail emphytéotique -
- Décision du Conseil -**

Rapporteur : Monsieur le Maire

Mes Chers Collègues,

Comme vous le savez, la concession du Casino expire le 31 octobre prochain. Aussi notre conseil municipal a, par délibération du 24 juillet 1997, décidé de lancer la procédure réglementaire de délégation de service public et a approuvé, à cet effet, le cahier des charges de consultation :

Je vous rappelle que l'opération se déroulera en deux temps en raison du transfert du Casino sur le terrain communal des abattoirs.

Tout d'abord, du 1er novembre 1998 jusqu'à l'achèvement du nouveau Casino, l'exploitation se poursuivra dans les locaux actuels.

Puis, elle sera transférée dans le nouvel établissement.

La procédure de délégation qui a débuté par la délibération susvisée s'est poursuivie par une publicité tant à la l'échelon national qu'euro péen.

Malgré cette publicité élargie, la commission de délégation de service public a constaté le 19 novembre 1997 que seule la Société du Casino d'Aix-Thermal avait fait acte de candidature (annexe 1).

.../...

Lors de sa réunion du 3 décembre 1997, elle m'a proposé de retenir la candidature de la Société du Casino d'Aix-Thermal, le cahier des charges de consultation lui a donc été adressé le 9 décembre 1997 (annexe 2).

Elle a déposé une offre le 2 février 1998 qui reprend scrupuleusement les conditions du cahier des charges de consultation comme le fait apparaître le tableau comparatif (annexe 3)

La commission de délégation de service public, dans sa séance du 11 mars 1998, a procédé à l'examen de cette offre et a émis un « avis favorable pour engager toutes les discussions utiles » avec la société du Casino d'Aix-Thermal (annexe 4).

Aux termes de ces négociations, a été entreprise la rédaction de la convention d'exploitation du Casino et du bail emphytéotique soumis ce jour à votre approbation (annexes 5 et 6).

Je peux ajouter à propos du futur Casino que le DELEGATAIRE s'engage à réaliser un bâtiment d'une surface minimale développée de 6 000 m² environ, à deux étages sur un rez-de-chaussée.

Il comprendra :

- une salle de 400 machines à sous d'une surface de 800 m²,
- une salle de jeux traditionnels, d'environ 600 m², avec espace intérieur de bar restaurant de 80 couverts,
- un restaurant gastronomique de 80 couverts,
- une galerie commerciale avec bar relié au hall d'entrée,
- une salle de spectacle à usage polyvalent d'une capacité de 700 à 1 000 personnes selon les configurations,
- une cuisine centrale pouvant desservir les trois restaurants,
- une partie de bureaux administratifs, des zones de réception et de stockage des marchandises, des zones techniques et de communication.

Sous ce bâtiment, un parking public de 500 places minimum (surface environ 12 500 m²) sera créé à gestion privée.

.../...

L'espace restant du terrain (environ 1 ha), non occupé par le bâtiment sera constitué d'un jardin aménagé ouvert au public.

C'est pourquoi, je vous demande, mes chers collègues, de bien vouloir :

- **d'une part**, retenir l'offre de la Société du Casino d'Aix-Thermal,

- **d'autre part**, adopter :
 - * le projet de la convention d'exploitation du Casino,

 - * le projet de bail emphytéotique qui sera passé devant Maître BRETECHE, notaire,

- **enfin**, m'autoriser à les signer ainsi que tous actes s'y rapportant.

Ville d'Aix-en-Provence
 Direction Générale
 Eaux-Nettoisement-Marchés
 Service des Marchés
 GB/FG

**EXPLOITATION DU CASINO DANS LES LOCAUX ACTUELS
 (NOVEMBRE 1998 à MAI 2000) ET CONSTRUCTION
 EXPLOITATION DU FUTUR ETABLISSEMENT
 (CONTRAT DE DELEGATION DE SERVICE PUBLIC)**

**COMMISSION DE DELEGATION DE SERVICE PUBLIC
DU MERCREDI 19 NOVEMBRE 1997 A 17 H
 (Salle des Commissions)**

**PROCES-VERBAL D'OUVERTURE DES PLIS CONTENANT LES CANDIDATURES
ET AVIS DE LA COMMISSION**

ETAIENT PRESENTS :

MEMBRES AVEC VOIX DELIBERATIVE :

Président :

- M. Jean-François PICHERAL, Maire de la Ville d'Aix-en-Provence ou - *Excuse*
- M. André GUINDE, Adjoint,

Titulaires :

- M. Henri RUIIN, Adjoint
- M. Paul LESPINAT, Adjoint
- M. Marc EGLOFF, Adjoint *Excuse*
- M. Jacques AGOPIAN, Adjoint
- M. Grégoire TOMASINI, Conseiller Municipal

Suppléants : (1)

- M. Raymond SAINT-MARTIN, Conseiller Municipal
- Mme Rosette GAY, Conseiller Municipal
- Mme Marie-Pierre POLI, Conseiller Municipal *Excuse*
- Mme Germaine PIVASSET, Adjoint
- M. Dan AMIACH, Conseiller Municipal

MEMBRES AVEC VOIX CONSULTATIVE :

- Mme le Trésorier Principal de la ville d'Aix-en-Provence *Excuse*
- Direction Départementale de la Concurrence, de la Consommation et de la Répression
 des Fraudes *Excuse*

(1) Un suppléant n'a voix délibérative qu'en l'absence du titulaire.

Direction des Affaires Industrielles et Commerciales
 25 NOV. 1997
 Reçu le

1 - PRESENTATION DE L'AFFAIRE

1.1 - La Décision

Le traité de concession liant la Ville d'Aix-en-Provence à la Société du Casino Municipal expirera le 31 octobre 1998.

Par ailleurs, la délocalisation de cet établissement étant prévue dans le cadre de l'opération «Sextius-Mirabeau», l'édification d'un nouveau Casino (s'inscrivant dans un complexe de loisirs) a donc été projetée sur le terrain communal des abattoirs qui sera mis à disposition du futur concessionnaire.

Parallèlement, la Ville a envisagé de confier à ce nouvel exploitant la poursuite de l'activité de l'établissement actuel, pour la période du 1er novembre 1998 au 31 mai 2000.

La Délégation de Service Public présentée le 24 juillet 1997 au Conseil Municipal englobe donc ces différents contrats pour lesquels l'Assemblée a :

- donné un avis favorable à l'exploitation des jeux sur le territoire de la Commune sans acception d'établissement ;
- donné un accord de principe sur la délégation de service public du Casino Municipal à compter du 31 octobre 1998 ;
- approuvé le cahier des charges de consultation ci-annexé ;
- autorisé Monsieur le Maire à lancer la procédure de publicité et de mise en concurrence des offres conformément aux articles L.1411-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales.

1.2 - Les caractéristiques des Prestations

Les prestations sont divisées en deux phases distinctes. Au cours de la Première, qui s'étendra du 1er novembre 1998 jusqu'au jour de l'ouverture du futur Casino (le 31 mai 2000 au plus tard), le délégataire devra assurer simultanément l'exploitation du Casino dans les locaux actuels et la construction du nouvel établissement sur le terrain dont la Ville déterminera l'utilisation par voie de bail.

Quant à la Seconde, celle-ci débutera le jour de l'ouverture du nouveau Casino (le 1er juin 2000 au plus tard) que le délégataire sera chargé d'exploiter.

1.3 - Les contrats

Cette Délégation de Service Public sera composée de deux contrats consistant :

- d'une part à déléguer l'exploitation du Casino dans la première et dans la deuxième phase décrites précédemment ;
- d'autre part à conclure un bail emphytéotique administratif pour la construction de ce Casino sur un terrain appartenant à la Ville.

Ces deux conventions constituent un ensemble cohérent et homogène ; la résiliation de l'une entraînera, sur demande expresse de la Ville, la résiliation de l'autre.

2 - Publicité

2.1 - Publicité nationale

En application des dispositions prévues par l'article L.1411.1 du Code précité et de l'article premier du décret n° 93.471 du 24 mars 1993, la Ville d'Aix-en-Provence a fait procéder le 25 juillet 1997 à une insertion dans les journaux suivants :

- | | |
|---|--------------------------|
| - La Provence, dont la parution a eu lieu le | jeudi 31 juillet 1997 ; |
| - Le Figaro, dont la parution a eu lieu le | vendredi 1er août 1997 ; |
| - Le Monde, dont la parution a eu lieu le | vendredi 1er août 1997 ; |
| - l'Hôtellerie, dont la parution a eu lieu le | jeudi 7 août 1997. |

Cette insertion précisait :

- la date limite de réception des candidatures : lundi 22 septembre 1997 à 16 h 30.
- les modalités de présentation et de dépôt des candidatures :

a) - présentation.

Lettre de candidature accompagnée des pièces suivantes :

- . extrait d'inscription au registre du commerce et des sociétés ;
- . références relatives aux garanties professionnelles et techniques ainsi qu'à l'aptitude à assurer la continuité du service public et l'égalité de ses usagers ;

- . références morales au regard de la législation sur les Casinos (extrait du casier judiciaire du Président Directeur Général de la société soumissionnaire) ;
- . bilan et annexes, compte d'exploitation et de résultat ainsi que le rapport du Commissaire aux Comptes pour les trois derniers exercices ;
- . certificat ou déclaration attestant que le candidat est à jour de ses obligations fiscales, parafiscales et sociales ;
- . attestation sur l'honneur que le candidat n'a pas fait l'objet, au cours des cinq dernières années, d'une condamnation inscrite au bulletin n° 2 du casier judiciaire pour les infractions visées aux articles L.324-9 L.324-10, L.341-6, L.125-1 et L.125-3 du Code du Travail.

b) - dépôt.

Les dossiers seront adressés par pli recommandé avec accusé de réception au service des marchés de la Ville d'Aix-en-Provence pour être réceptionnés au plus tard à la date ci-dessus.

- l'objet de la consultation, la nature des contrats constituant la Délégation de Service Public.
- le mode de sélection des candidatures avec la date de réunion de la commission (mercredi 1er octobre 1997).
- les modalités de choix du délégataire.

2.2 - Publicité européenne

La nécessité de procéder à la publicité européenne en application de la Loi n° 91.3 du 3 novembre 1991 et du décret n° 92.311 du 31 mars 1992 n'a été perçue qu'après publication des insertions dans la presse nationale.

En effet, ces textes se superposent à la Loi SAPIN et au décret d'application cités au paragraphe 2.1 en raison du dépassement du seuil de 32.900.000 F H.T. prévu à l'article 3 de l'arrêté du Ministre de l'Economie et des Finances en date du 17 janvier 1993.

Afin de rectifier ce défaut de procédure, une demande d'insertion a été adressée le 2 septembre 1997 à l'Office des Publications Officielles des Communautés Européennes. Cet avis contenait les mêmes mentions que celui détaillé au paragraphe 2.1 avec toutefois une modification des dates de manière à respecter le délai minimum de cinquante deux jours prévu à l'article 4 du décret n° 92.3.11 du 31 mars 1992 et notamment la date limite de réception des candidatures fixée au lundi 17 novembre 1997.

Parallèlement, un avis rectificatif a été adressé aux journaux français en vue de permettre la prise en compte par les candidats des nouveaux délais, les différentes parutions ont eu lieu aux dates suivantes :

- | | |
|----------------|--------------------------------|
| - J.O.C.E. | - le jeudi 11 septembre 1997 |
| - Le Figaro | - le jeudi 4 septembre 1997 |
| - Le Monde | - le vendredi 5 septembre 1997 |
| - l'Hôtellerie | - le jeudi 11 septembre 1997 |
| - La Provence | - le mardi 9 septembre 1997 |

3 - SELECTION DES CANDIDATURES

Le chapitre IV Procédure du Cahier des Charges a prévu, conformément au texte de la publicité, l'obligation pour le candidat de fournir un dossier complet et la fixation d'une date pour la réunion de la Commission de Délégation de Service Public qui examinera les candidatures. Cette date, modifiée après publicité européenne, est donc décalée au Mercredi 3 décembre 1997.

Par ailleurs, il est rappelé que le décret n° 97.638 du 31 mai 1997 prévoit que, sauf décision contraire de l'assemblée délibérante, les candidats sont invités le cas échéant à compléter leur dossier sous quarante huit heures en transmettant les certificats et attestations (fiscaux et sociaux) par tout moyen permettant de donner date certaine à leur arrivée.

Ville d'Aix en Provence
Commission de Délégation
de Service Public en
date du 19 novembre 1997

EXPLOITATION DU CASINO DANS
LES LOCAUX ACTUELS (Novembre
1998 à Mai 2000) et CONSTRUCTION
EXPLOITATION DU FUTUR ETABLISSEMENT
(Contrat de délégation de Service
Public) -

ANNEXE A LA FICHE DE CONTROLE DES
JUSTIFICATIFS A FOURNIR PAR LES CANDIDATS.

Société du Casino Municipal d'Aix-THERMAL (S.C.M.A.T.)

Documents Fournis

- Lettre de candidature.
- Feuillet n°1 à n°4 de la liasse n°3666 originale en date du 03.09.1997
- Attestation de situation fiscale du 17.09.1997 du Trésorier P. Trésorerie d'Aix en Provence sud - Situation à jour.
- Attestation de situation fiscale du 03.09.1997 du Trésorier d'Aix en Provence (situation à jour).
- Lettre du trésorier principal (Trésorerie d'Aix en Provence municipale) en date du 12 septembre 1997 relative aux sommes encaissées en 1996.
- Attestation de versement par la société directement des congés payés (20.10.97)
- Certificat de l'U.R.S.S.A.F en date du 10.09.1997.
- Attestation sur l'honneur prévue à l'article 9 du décret n°97-638 du 31 mai 1997 en date du 20 octobre 1997
- Note succincte de présentation sur le groupe PARTOUCHE
- Plaque de présentation des établissements composant le groupe PARTOUCHE.
- Rapport annuel de Gestion 1996.
- Tableau des Casinos exploités.
- Extrait du registre du commerce et des sociétés (modèle K bis) en date du 29 juillet 1997.
- Bulletin n°3 du Casier judiciaire national délivré le 13 août 1997 à monsieur Isaac Isidore PARTOUCHE.
- Bilans composés de :
 - exercice 1993-1994 : bilan actif - Passif, compte de résultat et annexe.
 - exercice 1994-1995 : idem.
 - exercice 1995-1996 : idem.
- Rapports généraux du Commissaire aux Comptes pour :
 - exercice clos le 31 octobre 1994.
 - exercice clos le 31 octobre 1995.
 - exercice clos le 31 octobre 1996.

Ville d'Aix-en-Provence
 Direction Générale
 "Eaux-Nettoisement-Marchés"
 Service des Marchés
 GB/LS

EXPLOITATION DU CASINO DANS LES LOCAUX ACTUELS
 (NOVEMBRE 1998 A MAI 2000)
ET CONSTRUCTION, EXPLOITATION DU FUTUR ETABLISSEMENT
 (CONTRAT DE DELEGATION DE SERVICE PUBLIC)

COMMISSION DE DELEGATION DE SERVICE PUBLIC
DU MARDI 3 DECEMBRE 1997 A 16 H
 (Salle des Commissions)

AVIS DE LA COMMISSION

ETAIENT PRESENTS :

MEMBRES AVEC VOIX DELIBERATIVE :

Président :

- M. Jean-François PICHERAL, Maire de la Ville d'Aix-en-Provence ou
- ~~M. André GUNDE, Adjoint, Excusé~~

Titulaires :

- M. Henri RUIN, Adjoint
- M. Paul LESPINAT, Adjoint
- ~~M. Marc EGLOFF, Adjoint Excusé~~
- ~~M. Jacques AGOPIAN, Adjoint Excusé~~
- ~~M. Grégoire TOMASINI, Conseiller Municipal Excusé~~

Suppléants : (1)

- M. Raymond SAINT-MARTIN, Conseiller Municipal
- ~~Mme Rosette GAY, Conseiller Municipal~~
- ~~Mme Marie Pierre POLI, Conseiller Municipal Excusé~~
- Mme Germaine PIVASSET, Adjoint
- ~~M. Dan AMIACH, Conseiller Municipal~~

MEMBRES AVEC VOIX CONSULTATIVE :

- ~~Mme le Trésorier Principal de la ville d'Aix en Provence Excusé~~
- ~~Direction Départementale de la Concurrence, de la Consommation et de la Répression des Fraudes Excusé~~

(1) Un suppléant n'a voix délibérative qu'en l'absence du titulaire.

Direction des Affaires Juridiques et Contentieuses

Reçu le 09 DEC 1997

1° - Rappel succinct des éléments de l'affaire

Le Conseil Municipal de la Ville d'Aix-en-Provence s'est exprimé favorablement le 24 juillet 1997 sur le principe d'une délégation de service public concernant l'exploitation du Casino dans les locaux actuels, ainsi que la construction et l'exploitation du futur établissement.

Un avis d'appel à candidatures sur le plan européen a donc été lancé le 2 septembre 1997, fixant une date limite de réception des candidatures au lundi 17 novembre 1997 à 16 H 30.

La Commission de Délégation de Service Public, réunie le 19 novembre 1997, a enregistré une offre unique présentée par la Société du Casino Municipal d'Aix-Thermal (S.C.M.A.T.) et a examiné les pièces fournies par l'intéressé et rappelées dans la liste suivante :

- lettre de candidature
- feuillets n° 1 à 4 de la liasse n° 3666 originale en date du 3.09.1997
- attestation de situation fiscale du 17.09.1997 du Trésorier Principal - Trésorerie d'Aix-en-Provence Sud - Situation à jour
- attestation de situation fiscale du 3.09.1997 du Trésorier d'Aix-en-Provence (situation à jour)
- lettre du Trésorier Principal (Trésorerie d'Aix-en-Provence Municipale) en date du 12 septembre 1997, relative aux sommes encaissées en 1996
- attestation de versement par la société directement des congés payés (20.10.97)
- certificat de l'URSSAF en date du 10.09.1997
- attestation sur l'honneur prévue à l'article 9 du décret n° 97-638 du 31 mai 1997 en date du 20.10.1997
- note succincte de présentation sur le groupe PARTOUCHE
- plaquette de présentation des établissements composant le groupe PARTOUCHE
- rapport annuel de gestion 1996
- tableau des casinos exploités
- extrait du Registre du Commerce et des Sociétés (modèle K bis) en date du 29 juillet 1997
- bulletin n° 3 du Casier Judiciaire national délivré le 13 août 1997 à M. Isaac Isidore PARTOUCHE
- bilans composés de :
 - . exercice 1993-1994 : bilan actif-passif, compte de résultats et annexe
 - . exercice 1994-1995 : idem
 - . exercice 1995-1996 : idem
- rapports généraux du Commissaire aux Comptes pour :
 - . exercice clos le 31.10.1994
 - . exercice clos le 31.10.1995
 - . exercice clos le 31.10.1996.

La Commission a constaté que la production des différentes pièces est conforme aux stipulations de l'appel à candidatures et a estimé que cette candidature était recevable.

L'insertion publicitaire ayant fixé au mercredi 3 décembre 1997 l'avis de la Commission après examen des candidatures, cette séance a donc été maintenue par souci de respecter la procédure annoncée.

2° - Avis de la Commission de Délégation de Service Public

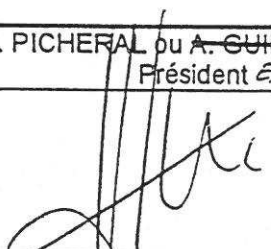
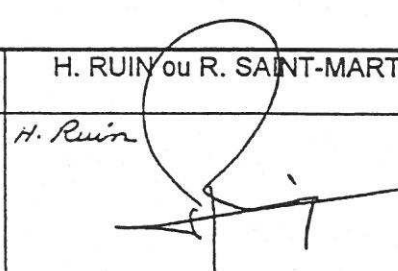
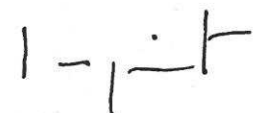
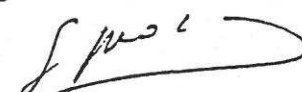
La Commission réunie ce jour, propose donc à Monsieur le Maire de retenir la candidature de la S.C.M.A.T. en vue de présenter une offre dans le cadre des prestations décrites précédemment.

Un cahier des charges définissant les caractéristiques quantitatives et qualitatives des prestations sera adressé à cette Société qui pourra présenter une offre pour le jeudi 5 février 1998 (date limite de dépôt).

Une nouvelle Commission se réunira comme prévu le vendredi 6 février 1998 pour ouvrir le pli et en prendre connaissance.

A l'issue de cette séance, ont signé le présent procès-verbal :

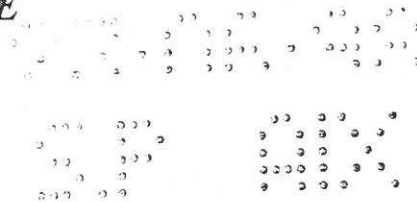
Les membres ayant voix délibérative :

J.F. PICHÉRAL ou A. GUINDE Président <i>Excusé</i>	H. RUIN ou R. SAINT-MARTIN	P. LESPINAT ou R. GAY
	<i>H. Ruin</i> 	
M. EGLOFF ou M.P. POLI <i>Excusé</i> <i>Excusé</i>	J. AGOPIAN ou G. PIVASSET	G. TOMASINI ou D. AMIACH
	<i>Excusé</i> 	<i>Excusé</i>

Les membres ayant voix consultative :

Mme le Trésorier Principal	D.D.C.C. & R.F.	
<i>Exercé</i>	<i>Exercé</i>	

VILLE D'AIX EN PROVENCE



**DELEGATION DE SERVICE PUBLIC
CASINO D'AIX EN PROVENCE**

CAHIER DES CHARGES DE CONSULTATION

PREAMBULE

Le traité de concession des terrains du Casino Municipal de la Ville d'Aix en Provence ainsi que le cahier des charges d'exploitation des jeux viendront à expiration le 31 octobre 1998.

A cette date, il y aura transfert de plein droit de la propriété du casino à la commune, et délocalisation de ce dernier.

L'exploitation de cet établissement requiert des compétences particulières. C'est pourquoi il convient de déléguer à nouveau son exploitation.

Aussi le présent cahier des charges de consultation a pour but de désigner le concessionnaire chargé de l'édification et de l'exploitation du futur casino dans les conditions et sur le site retenus par la Ville.

Chaque candidat sélectionné en sera destinataire et devra formuler une offre, en respectant toutes les dispositions qui y sont édictées.

La présente consultation s'inscrit dans le cadre des textes, lois et documents contractuels en vigueur, notamment :

- l'article 2 de la loi du 15 juin 1907
- l'article 44 de la loi du 27 avril 1946
- l'article 24 de la loi du 3 avril 1955 et son décret d'application du 24 mai 1957
- l'article 3 du décret n°59-1489 du 22 décembre 1959
- l'arrêté du 29 décembre 1959
- l'article 72 de la loi de Finances du 21 décembre 1961
- le décret n°63-595 du 20 juin 1963
- le décret n°65-886 du 14 octobre 1965
- la loi n°83-628 du 12 juillet 1983
- la loi n°88-13 du 5 janvier 1988

- la loi n°92-1336 du 16 décembre 1992
- la loi n°93-122 du 29 janvier 1993 et ses décrets d'application
- l'avis du Conseil d'Etat du 4 avril 1995
- la circulaire du Ministre de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire du 11 mai 1995
- l'arrêté du 9 mars 1997
- le décret du 29 mai 1997
- la délibération du Conseil Municipal de la Ville d'Aix en Provence du 24 juillet 1997

PLAN

I - SCHEMA JURIDIQUE GENERAL

- 1 - Qualité du délégataire
- 2 - Modalités juridiques

II - CONDITIONS TENANT AU BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF (B.E.A.)

- A - Durée
- B - Objet
- C - obligations du Preneur
- D - Droits du Preneur
- E - Résiliation

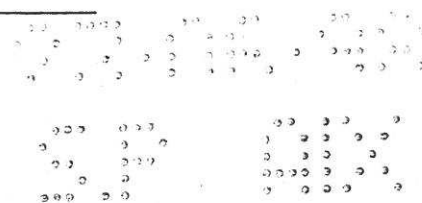
III - CONDITIONS TENANT A LA DELEGATION DE SERVICE PUBLIC D'EXPLOITATION DU CASINO

- A - Objet
- B - Durée
- C - Jeux autorisés
- D - Autres activités
- E - Aménagements intérieurs et sécurité
- F - Conditions financières
- G - Résiliation anticipée

IV - PROCEDURE

- Phase 1 - Dépôt des candidatures
- Phase 2 - Présentation des offres
- Phase 3 - Examen des offres

I - SCHEMA JURIDIQUE GENERAL



1) Qualité du délégataire

Il devra avoir une expérience reconnue dans les activités de loisirs , de restauration, et d'exploitation de casino.

Le dossier devra comporter l'ensemble des pièces figurant au titre IV - PROCEDURE du présent cahier des charges :

2) Modalités juridiques

L'opération comportera deux phases distinctes :

○ une phase 1 s'étendant du 1er novembre 1998 jusqu'au jour de l'ouverture du futur casino et, en tout état de cause, jusqu'au plus tard le 31 mai de l'an 2000, ayant pour objet d'une part l'exploitation du casino dans les actuels locaux et d'autre part la construction d'un nouveau casino sur le terrain donné à bail par la Ville, aux conditions et modalités dudit bail :

○ une phase 2 débutant au jour de l'ouverture du futur casino et, en tout état de cause, au plus tard le 1er juin 2000, ayant pour objet l'exploitation du nouveau casino.

La présente consultation a pour objet :

- a) La conclusion d'une convention de délégation de service public pour l'exploitation du casino, à compter du 1er novembre 1998, dans un premier temps dans les locaux actuels, puis, dans un second temps, dans les locaux du nouveau casino ;
- b) la conclusion d'un bail emphytéotique administratif pour la construction du casino sur un terrain appartenant à la Ville ;
- c) **Indivisibilité** : les conventions visées au 2^oa et b ci-dessus constitueront un tout homogène et cohérent, la résiliation de l'une entraînant, sur demande expresse de la Ville, la résiliation de l'autre.

II - CONDITIONS TENANT AU BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF (B.E.A)

Le BEA qui sera conclu devra respecter les conditions suivantes :

A) Durée

La durée du BEA sera de 30 ans maximum, sous réserve du droit de résiliation anticipée attribué à la commune dans les conditions visées ci-après.

B) Objet

L'objet du BEA sera le suivant :

1) Données foncières

Le terrain d'accueil du casino municipal sera constitué des parcelles CM 34 et 35 d'une contenance cadastrale de 16 600 m², entièrement libérées de toute occupation et construction.

2) Règlement d'urbanisme

Le terrain d'assiette est classé en Zone UC 1 au P.O.S de la Ville. Le projet devra respecter les dispositions réglementaires correspondantes.

3) Le programme immobilier

Le programme immobilier à la charge du délégataire devra notamment respecter les prescriptions suivantes :

a- Le candidat réalisera un complexe de loisirs comprenant une SHON qui ne saurait être inférieure à 4000 m² et comportant tout à la fois salles de jeux, restaurants et salle de spectacle..

b- Le complexe devra être desservi par un parking enterré d'au moins 500 places. La configuration de ce parking devra en outre être conçue de manière à permettre l'accueil des clients autres que ceux du casino lui-même et devra inciter très fortement les clients du casino à l'utiliser.

Le complexe devra également être desservi par un parking de surface permettant le stationnement d'au moins 10 cars de tourisme.

c- Les accès devront dans la mesure du possible être conçus de façon à éviter des circulations dans le quartier résidentiel d'Encagnane.

d- Le terrain non utilisé par le complexe de loisirs devra être affecté à un parc ouvert à tous, réalisé et placé sous la responsabilité de l'exploitant, d'une surface minimale de 10000m².

e- La conception générale et les propositions d'aménagement du complexe de loisirs devront permettre la meilleure intégration possible de l'équipement et la revalorisation de l'espace proche de celui-ci.

Un soin particulier devra être apporté au projet, tant dans sa volumétrie que par son architecture, en raison de sa position stratégique au contact de deux grandes opérations d'urbanisme qui marquent le paysage urbain de la Ville d'Aix en Provence et notamment son entrée Sud Ouest. La ZUP d'Encagnane et la ZAC Sextius Mirabeau.

L'offre du candidat devra présenter une esquisse faisant apparaître l'ensemble de ses éléments.

F- Calendrier prévisionnel :

- ↳ **mai 1998** : choix du délégataire
- ↳ **septembre 1998** : dépôt du permis de construire
- ↳ pendant la période d'élaboration du dudit permis,
le candidat devra participer à la concertation avec
la population selon les modalités prévues par la Ville
- ↳ **décembre 1998** : obtention du permis
- ↳ **février 1999** : début des travaux
- ↳ **mai 2000** : fin des travaux

C) Obligations du Preneur

a/ Obligations générales

- Le Preneur s'engagera, dès le début de la phase 1, à réaliser le complexe de loisirs dans les conditions visées ci-dessus (cf : Objet). A ce titre, il prendra l'immeuble en son état actuel et fera son affaire personnelle de la demande et de l'obtention de toutes les autorisations, quelle qu'en soit la nature, nécessaires à la réalisation et à l'aménagement des équipements contractuels. Dès le début de la phase 2, le Preneur devra exploiter ledit complexe de loisirs, sans discontinuer et conformément à sa destination (en particulier à usage de casino).
- Le Preneur fera son affaire personnelle et sans recours contre le Bailleur de toute servitude, quelle qu'en soit la nature, susceptible de grever l'immeuble.
- A compter de son entrée en jouissance, le Preneur acquittera les impôts et charges auxquels l'immeuble sera assujéti.

○ Le Preneur aura, pour les besoins des travaux à effectuer, la qualité de maître d'ouvrage et devra avoir recours à un organisme agréé de contrôle technique.

○ Le Preneur engagera et supportera, pendant toute la durée du bail, les réparations de toute nature à effectuer sur les biens loués et les constructions édifiées et s'obligera à maintenir ces biens et constructions en parfait état de conformité aux spécifications contractuelles, le Bailleur disposant du droit de faire vérifier une fois l'an la parfaite exécution de cette obligation.

○ Le Preneur devra assurer et maintenir assurés les lieux loués et les constructions réalisées contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux. Le Preneur devra en outre souscrire une assurance dommage-ouvrage au titre des travaux soumis à l'obligation d'une telle assurance. Le Preneur s'engagera irrévocablement, en cas de sinistre, à employer l'intégralité de l'indemnité versée à la reconstruction ou la réparation des biens endommagés. Le Preneur adressera copie au Bailleur de chacune des polices d'assurance souscrites, à la demande du Bailleur.

b/ Conditions Financières

○ Compte tenu de la valeur d'usage du terrain une fois libéré mis à disposition par la commune, le Preneur devra s'acquitter d'une redevance globale minimale de 18.000.000,00 francs nette de taxes, étant précisé que 30% de cette somme totale sera payable lors de la signature du bail, le solde étant payable par annuités égales calculées sur la base de la durée du B.E.A.;

D) Droits du Preneur

○ Le Preneur pourra céder, avec l'agrément du Bailleur, les droits résultant du bail à une personne subrogée au Preneur dans les droits et obligations du bail ainsi que dans les droits et obligations découlant de la convention non détachable conclue en vue de l'exécution du service public (cf : III).

○ Le Preneur pourra grever le droit au bail et les constructions d'un privilège, accordé en garantie des emprunts que le Preneur pourrait contracter en vue de financer la réalisation des ouvrages données à bail, aux conditions et modalités édictées par l'article 1311-3 du Code Général des Collectivités Territoriales.

E) Résiliation

a/ Résiliation anticipée (sur demande expresse de la Ville) :

○ Sauf urgence, le Bailleur pourra résilier le bail en cas de non respect de l'une des clauses du bail, après mise en demeure de 30 jours restée infructueuse.

○ Le Bailleur aura la faculté de résilier unilatéralement le bail pour des motifs d'intérêt général.

○ En cas de mise en oeuvre de la procédure de résiliation telle que définie au titre III du présent, la Ville pourra résilier le bail et devenir propriétaire des constructions en versant, s'il y a lieu, une indemnité au Preneur Concessionnaire. Cette indemnité sera déterminée au moment de la résiliation en fonction des faits imputables au Preneur Concessionnaire.

○ A défaut de mise en oeuvre par la Ville de la procédure de résiliation anticipée, le bail restera en vigueur au bénéfice du Preneur qui devra exploiter les activités qu'il pourra légalement exercer.

b/ Résiliation du bail résultant de l'expiration de la convention de délégation de service public, sans reconduction du Concessionnaire par la Ville pour une nouvelle période :

○ La Ville deviendra propriétaire des constructions.

○ Sauf au cas de résiliation de sa part, le Preneur aura droit à une indemnité. Cette indemnité sera égale à la valeur HT des constructions initiales de gros oeuvre, diminuée du montant des amortissements cumulés (calculés linéairement sur la base de la durée du bail) et, le cas échéant, du montant de l'amortissement de l'année en cours (calculé prorata temporis). La valeur des constructions initiales de gros oeuvre sera fixée d'un commun accord par le Preneur et la Ville en début de bail, ou, à défaut d'accord amiable intervenu sous 6 mois, par un collège expertal désigné par Monsieur le Président du Tribunal Administratif saisi à la requête de la partie la plus diligente.

III - CONDITIONS TENANT A LA DELEGATION DE SERVICE PUBLIC D'EXPLOITATION DU CASINO

A) Objet

La convention aura pour objet l'exploitation d'un casino en vue de satisfaire au mieux aux exigences de la population en la matière.

B) Durée

La convention d'exploitation aura une durée de 18 années maximum.

C) Jeux autorisés

Sous réserve de l'autorisation du Ministère de l'Intérieur et conformément à la réglementation en vigueur, les jeux qui pourraient être pratiqués au sein du casino seront les suivants :

- jeux dits " de contrepartie" et notamment : roulette anglaise, black Jack, la boule, stud poker de casino...
- jeux dits "de cercle" et notamment baccara, chemin de fer, punto banco...
- jeux pratiqués avec des appareils machines à sous.

La qualité du projet présenté sera notamment examinée au regard :

- du nombre de jeux et de leur répartition,
- des locaux et superficies affectés aux différentes catégories de jeux,
- du nombre et de la qualité du personnel affecté aux différentes catégories de jeux,

La période de fonctionnement des jeux est fixée à l'année en continu du 1er novembre au 31 octobre de l'année suivante.

Le candidat devra en outre détailler les horaires d'ouverture et d'accès aux différentes catégories de jeux.

D) Autres activités

Conformément à la réglementation en vigueur, le Concessionnaire devra s'engager à assurer les activités de spectacle et de restauration complémentaires à celles des jeux.

Il aura la faculté de réaliser des équipements ou installations complémentaires qui devront être précisés et notamment, la réalisation d'un espace scénique dont il devra indiquer les modalités de gestion et d'exploitation afin d'en proposer la mise à disposition à la Ville pour un certain nombre de manifestations d'intérêt général.

E) Aménagements intérieurs et sécurité

Les aménagements intérieurs devront être particulièrement soignés et de qualité. Cette obligation de qualité devra être maintenue pendant toute la durée de la concession.

Le futur Concessionnaire devra équiper le casino de dispositifs de surveillance performants permettant un strict contrôle des salles de jeux.

Par ailleurs la sécurité des personnes et des biens devra être constamment assurée en même temps que la sécurité des bâtiments.

F) Conditions financières

1) Le Concessionnaire sera redevable vis à vis de la Ville d'Aix en Provence d'un prélèvement égal à 15% du produit brut des jeux.

2) Emploi des recettes supplémentaires dégagées au titre du compte 471

Il devra être fait une application stricte de l'article L2333-57 du Code Général des Collectivités Territoriales, les fonds disponibles étant affectés à la réalisation de travaux d'investissements destinés à l'amélioration de l'équipement touristique de la Ville d'Aix en Provence.

3) Manifestations artistiques de qualité

L'exploitant devra s'engager à participer, directement ou indirectement, à l'organisation de manifestations artistiques de qualité telles que définies par les textes réglementaires destinées à développer l'image et la vie culturelle de la Ville notamment sur le plan international.

Le choix de ces manifestations devra préalablement être arrêté d'un commun accord avec la ville et devra permettre à l'exploitant de solliciter le taux maximal d'abattement prévu par les textes.

4) contribution au développement touristique de la station

L'exploitant devra formuler des propositions sur sa participation aux activités organisées notamment par le Comité Officiel des Fêtes ou toute autre association ou partenaire désigné par la ville.

G) Résiliation anticipée

1) Causes de résiliation anticipée

a/ résiliation du fait du Concessionnaire :

sauf urgence, le Concédant pourra résilier la convention en cas de non respect de l'une de ses clauses, après mise en demeure de 30 jours restée infructueuse.

en cas de retrait ou non renouvellement de l'autorisation des jeux du Concessionnaire, la convention sera résiliée sans mise en demeure préalable ni préavis par le Concédant.

b/ Résiliation du fait du Concédant

le Concédant aura la faculté de résilier unilatéralement la convention pour des motifs d'intérêt général.

2) Effets de la résiliation anticipée

a/ Résiliation du fait du Concessionnaire

la résiliation de la convention pourra intervenir sans qu'aucune indemnité ne soit due par le concédant au Concessionnaire

b/ Résiliation du fait du Concedant

En cas de mise en oeuvre de la procédure de résiliation unilatérale, le Concessionnaire aura droit à une indemnité telle que prévue par la réglementation en vigueur.

IV - PROCEDURE

Phase 1 : dépôt des candidatures

1- Les candidatures seront adressées, par pli recommandé avec accusé de réception à :

Monsieur le Maire
Service des Marchés
12 rue Pierre et Marie Curie
13616 Aix-en-Provence Cedex 1

L'enveloppe portera les mentions « délégation de service public : casino d'Aix-en-Provence » et « ne pas ouvrir ».

Date limite de réception des candidatures : **lundi 22 septembre 1997 à 16 h 30.**

Le dossier devra comprendre les pièces suivantes :

- extrait d'inscription au registre du commerce et des sociétés,
- références relatives aux garanties professionnelles et techniques ainsi que sur l'aptitude à assurer la continuité du service public,
- références morales au regard de la législation sur les casinos (extrait du casier judiciaire du président directeur général de la société soumissionnaire),
- bilan et annexes ; compte d'exploitation et de résultat ainsi que le rapport du commissaire aux comptes pour les trois derniers exercices,
- attestation ou déclaration certifiant que l'entreprise est à jour de ses obligations fiscales et parafiscales,

2- La commission de délégation de service public procédera à l'ouverture des plis et à l'enregistrement des candidatures **le mercredi 24 septembre 1997.**

3- Elle procédera à l'examen des dites candidatures **le mercredi 1er octobre 1997.**

Le Maire dressera alors la liste des candidats admis à présenter une offre.

4- Le cahier des charges de consultation sera adressé aux candidats retenus à compter du **jeudi 2 octobre 1997**.

Phase 2 : Présentation des offres

Les offres seront adressées sous double enveloppe, portant chacune la mention en caractère gras « ne pas ouvrir ».

- L'enveloppe intérieure portera la mention « offre pour l'attribution de la délégation du casino d'Aix-en-Provence.
- L'enveloppe extérieure portera au dos les coordonnées du candidat.
- Les candidats désirant obtenir des renseignements complémentaires sur le montage de l'opération devront s'adresser à :

Madame VASLIER, Secrétaire Général Adjoint chargé de la Réglementation et de l'administration Générale tél. : 04.42.25.94.20,

Monsieur GAGNEUR, Secrétaire Général Adjoint chargé de l'Aménagement et du Développement tél. : 04.42.25.97.27.

Elles devront être reçues par monsieur le maire au plus tard **le lundi 26 janvier 1998** à 16 h 30

Phase 3 : Examen des offres

1- La commission de délégation des services publics procédera à l'ouverture des plis contenant les offres **le mercredi 28 janvier 1998**.

2- La commission analysera les dossiers : les offres non conformes à l'objet du contrat ou incomplètes seront éliminées. Puis elle émettra son avis **courant mars 1998**.

3- Le maire engagera la négociation avec l'entreprise ou les entreprises retenues.

IV - PROCEDURE

Phase 1 : dépôt des candidatures

1- Les candidatures seront adressées, par pli recommandé avec accusé de réception à :

Monsieur le Maire
Service des Marchés
12 rue Pierre et Marie Curie
13616 Aix-en-Provence Cedex 1

L'enveloppe portera les mentions « délégation de service public : casino d'Aix-en-Provence » et « ne pas ouvrir ».

Date limite de réception des candidatures : **lundi 22 septembre 1997 à 16 h 30.**

Le dossier devra comprendre les pièces suivantes :

- extrait d'inscription au registre du commerce et des sociétés,
- références relatives aux garanties professionnelles et techniques ainsi que sur l'aptitude à assurer la continuité du service public,
- références morales au regard de la législation sur les casinos (extrait du casier judiciaire du président directeur général de la société soumissionnaire),
- bilan et annexes ; compte d'exploitation et de résultat ainsi que le rapport du commissaire aux comptes pour les trois derniers exercices,
- attestation ou déclaration certifiant que l'entreprise est à jour de ses obligations fiscales et parafiscales,

2- La commission de délégation de service public procédera à l'ouverture des plis et à l'enregistrement des candidatures **le mercredi 24 septembre 1997.**

3- Elle procédera à l'examen des dites candidatures **le mercredi 1er octobre 1997.**

4- Le conseil municipal sera saisi par monsieur le maire du choix de l'entreprise sélectionnée.

↳ Celle-ci sera alors avertie par lettre recommandée avec accusé de réception.

↳ Les autres candidats seront informés du rejet de leur offre par simple lettre sans mention du motif de rejet.

I - Montage juridique de l'opération

* la phase 1, s'étendant du 1er novembre 1998 jusqu'au jour de l'ouverture du futur casino et, en tout état de cause, jusqu'au plus tard le 31 mai de l'an 2000, ayant pour objet d'une part l'exploitation du casino dans les actuels locaux et d'autre part, la construction d'un nouveau casino sur le terrain donné à bail par la Ville, aux conditions et modalités dudit bail ;

* la phase 2, débutant au jour de l'ouverture du futur casino et, en tout état de cause, au plus tard le 1er juin 2000, ayant pour objet l'exploitation du nouveau casino.

Le candidat prend acte du montage juridique

II - Conditions tenant au bail emphytéotique

Durée

maximum 30 ans

30 ans

Données Foncières et règlement d'urbanisme

* le terrain d'accueil sera 16 600 m² entièrement libérées de toute occupation et construction

* le terrain d'assiette est classé en Zone UC 1 au P.O.S. de la Ville. Le projet devra respecter les dispositions réglementaires correspondantes.

Le candidat prend note de ces données et s'engage à respecter la réglementation.

Programme immobilier

<p>a) Le candidat réalisera un complexe de loisirs comprenant une SHON qui ne saurait être inférieure à 4 000 m² et comportant tout à la fois salles de jeux, restaurants et salle de spectacle.</p>	<p>Le complexe de loisirs d'une SHON d'au moins 4 000 m², il comportera les espaces suivants : salles de jeux (jeux traditionnels, boules, machines à sous) restaurants (jeux et ouverts à tout public), salle de spectacles (salle polyvalente avec espace scénique).</p>
<p>b) Le complexe devra être desservi par un parking enterré d'au moins 500 places. La configuration de ce parking devra en outre être conçue de manière à permettre l'accueil des clients autres que ceux du casino lui-même et devra inciter très fortement les clients du casino à l'utiliser. * Le complexe devra également être desservi par un parking de surface permettant le stationnement d'au moins 10 cars de tourisme.</p>	<p>Un parking enterré dont la configuration permettra d'accueillir des clients autres que ceux du casino et nous inciterons très fortement notre clientèle à l'utiliser. Un parking de surface permettra par ailleurs le stationnement de cars de tourisme.</p>
<p>c) Les accès devront dans la mesure du possible être conçus de façon à éviter des circulations dans le quartier résidentiel d'Encagnane.</p>	<p>Les accès seront conçus de façon à éviter des circulations dérivées dans le quartier résidentiels d'Encagnane.</p>
<p>d) Le terrain non utilisé par le complexe de loisirs devra être affecté à un parc ouvert à tous, réalisé et placé sous la responsabilité de l'exploitant, d'une surface minimale de 10 000 m².</p>	<p>Réalisation d'un parc public sur le terrain non utilisé par le complexe de loisirs. Sa surface sera au minimum de 10 000 m².</p>
<p>e) La conception générale et les propositions d'aménagement du complexe de loisirs devront permettre la meilleure intégration possible de l'équipement et la revalorisation de l'espace proche de celui-ci. Un soin particulier devra être apporté au projet, tant dans sa volumétrie que par son architecture, en raison de sa position stratégique au contact de deux grandes opérations d'urbanisme qui marquent le paysage urbain de la Ville d'Aix-en-Provence et notamment son entrée Sud Ouest. La ZUP d'Encagnane et la ZAC Sextius-Mirabeau.</p>	<p>Il s'engage à veiller à ce que le complexe de loisirs s'intègre le mieux possible dans l'espace environnant et contribue à sa revalorisation.. La partie architecturale du projet tiendra compte notamment des opérations d'urbanisme proches, à savoir la ZUP d'Encagnane et la ZAC Sextius-Mirabeau.</p>

Conditions Financières

Compte tenu de la valeur d'usage du terrain une fois libéré mis à disposition par la commune, le Preneur devra s'acquitter d'une redevance globale minimale de 18 000 000,00 francs nette de taxes, étant précisé que 30 % de cette somme totale sera payable lors de la signature du bail, le solde étant payable par annuités égales calculées sur la base de la durée du B.E.A..

Une redevance globale de 18 000 000,00 francs nette de taxes. 30 % de cette somme totale, soit 5 400 000,00 francs seront payés lors de la signature du bail, le solde sera payable par annuités égales calculées sur la base de la durée du B.E.A., soit 420 000,00 francs par an.

Droits du Preneur

* Le Preneur pourra céder, avec l'agrément du Bailleur, les droits résultant du Bail à une personne subrogée au Preneur dans les droits et obligations du bail ainsi que dans les droits et obligations découlant de la convention non détachable conclue en vue de l'exécution du service public.

* Le Preneur pourra grever le droit au bail et les constructions d'un privilège, accordé en garantie des emprunts que le Preneur pourrait contracter en vue de financer la réalisation des ouvrages données à bail, aux conditions et modalités édictées par l'article 1311-3 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Prend acte des droits consentis.

III - Conditions tenant à la délégation de service public d'exploitation du Casino

Durée

La convention d'exploitation aura une durée de 18 années maximum

18 ans

Jeux autorisés

Sous réserve de l'autorisation du Ministère de l'Intérieur et conformément à la réglementation en vigueur, les jeux qui pourraient être pratiqués au sein du casino seront les suivants :

- * jeux dits « de contrepartie » et notamment : roulette anglaise, black jack, la boule, stud poker de casino...
- * jeux dits « de cercle » et notamment baccara, chemin de fer, punto banco....
- * jeux pratiqués avec des appareils machines à sous.

Les jeux exploités au casino seront, sous réserve de l'autorisation, les jeux suivants :

Jeux ordinaires

- * la boule : 6 tables,
- * le baccara chemin de fer,
- * le baccara à deux tableaux à banque limitée : 1 table
- * le baccara à deux tableaux à banque ouverte.

Jeux de contrepartie autres que la boule

- * la roulette française : 4 tables
- * le trente et quarante : 1 table
- * le black-jack : 4 tables
- * la roulette anglaise : 4 tables
- * le punto banco : 2 tables
- * le stud poker de casino : 2 tables

Les Appareils automatiques dits « machines à sous » 400 appareils

Superficies affectées aux différentes catégories de jeux :

- salle de jeux traditionnels - restaurant des jeux : 500 m²
- salle de machines à sous - boule - restaurant : 1 200 m²

Personnel des jeux (effectif et fonctions)

* Jeux traditionnels :

Encadrement :

- Comité de Direction 4
- Sous-Directeur des Jeux 1
- Chefs de Partie Principaux 2
- Chefs de Partie 3
- Chefs de table 8
- Chef caissier 1
- Chef de boule 1

Employés de Jeux :

- Croupiers 51
- Services annexes 11

* Machines à Sous

Encadrement :

- Comité de Direction 4
- Responsable caisse-coffre 1

Employés :

- Techniciens, service entretien 10
- Agents de coffre 4
- Caissières 9

Sécurité :

- Sécurité intérieur 8
- Sécurité du hall et des abords 12

Période de fonctionnement des jeux

Les plages horaires demandées seront les suivantes :

- Jeux traditionnels : 15 heures - 5 heures,
- Boule : 15 heures - 5 heures,
- Machines à Sous : 10 heures - 5 heures.

Autres activités

Conformément à la réglementation en vigueur, le Concessionnaire devra s'engager à assurer les activités de spectacles et de restaurations complémentaires à celles des jeux.

Il aura la faculté de réaliser des équipements ou installations complémentaires qui devront être précisés et notamment, la réalisation d'un espace scénique dont il devra indiquer les modalités de gestion et d'exploitation afin d'en proposer la mise à disposition à la ville pour un certain nombre de manifestations d'intérêt général.

Aménagements intérieurs et sécurité

Les aménagements intérieurs devront être particulièrement soignés et de qualité. Cette obligation de qualité devra être maintenue pendant toute la durée de la concession.

Le futur Concessionnaire devra équiper le casino de dispositifs de surveillance performants permettant un strict contrôle des salles de jeux.

Par ailleurs, la sécurité des personnes et des biens devra être constamment assurée en même temps que la sécurité des bâtiments.

* S'engage à assurer les **activités de spectacles et de restaurations** complémentaires à celle des jeux.

* Dans le cadre du nouveau casino, un espace scénique sera réalisé dans la **salle polyvalente** d'une capacité de **700 personnes**. La **gestion** et l'exploitation en seront assurées par le **délégué**. Elle sera mise à la disposition de la Ville pour un **nombre** de manifestations d'intérêt général qui sera déterminé en concertation avec la municipalité.

Les aménagements intérieurs seront de qualité et conformes au standard des casinos du Groupe PARTOUCHE.
Le casino mettra en oeuvre les moyens techniques et en personnel les plus appropriés pour assurer la **sécurité des personnes et des biens** et prévenir tout trouble de l'ordre public aux abords du casino et dans le parc compris dans l'emprise de la concession.

* un système de **télésurveillance** basé sur le concept classique de radars volumétriques reliés à une centrale permettra de détecter toute intrusion dans l'établissement aux **heures de fermeture**.

* un **service de sécurité** sera opérationnel tant à l'extérieur du casino que dans le hall et la salle de machines à sous durant les heures de fonctionnement des jeux.

* durant les heures de fermeture, **deux maîtres-chiens** assureront le **gardienage de l'immeuble**.

* le dispositif d'alarme et de lutte contre l'incendie sera installé conformément à la réglementation en vigueur.

Conditions financières

1) Le Concessionnaire sera redevable vis à vis de la Ville d'Aix-en-Provence d'un prélèvement égal à 15 % du produit brut des jeux.

Le prélèvement au profit de la commune sera de 15 % dès le premier franc sur le produit brut des jeux diminué de l'abattement légal.

2) Emploi des recettes supplémentaires dégagées au titre du compte 471

Il devra être fait une application stricte de l'article L 2333-57 du Code Général des Collectivités Territoriales, les fonds disponibles étant affectés à la réalisation de travaux d'investissements destinés à l'amélioration de l'équipement touristique de la Ville d'Aix-en-Provence.

Il souhaite, compte-tenu de l'importance des investissements à prévoir pour l'aménagement du parc public, les recettes supplémentaires dégagées au titre du compte 471 soient réparties par moitié entre la ville et le délégataire. Les sommes disponibles affectées au casino seront consacrées à l'aménagement de ses abords.

3) Manifestations artistiques de qualité

L'exploitant devra s'engager à participer, directement ou indirectement, à l'organisation de manifestations artistiques de qualité telles que définies par les textes réglementaires destinées à développer l'image et la vie culturelle de la Ville notamment sur le plan international.

Il s'engage à participer à l'organisation de manifestations artistiques de qualité. A cet effet, est susceptible de bénéficier des dispositions de l'article 34 de la loi de finances rectificative pour 1995 (abattement supplémentaire de 5 %).

Le choix de ces manifestations devra préalablement être arrêté d'un commun accord avec la ville et devra permettre à l'exploitant de solliciter le taux maximal d'abattement prévu par les textes.

Le choix de ces manifestations sera arrêté en concertation avec la Ville et toutes dispositions seront prises pour que les dispositions de l'article 34 puissent s'appliquer au taux maximum.

4) Contribution au développement touristique de la station

L'exploitant devra formuler des propositions sur sa participation aux activités organisées notamment par le Comité Officiel des Fêtes ou toute autre association ou partenaire désigné par la ville.

Il propose de continuer de participer, comme par le passé, aux activités organisées par le Comité Officiel des Fêtes ou par d'autres associations ou partenaires désignés par la Ville. Le budget affecté à ces subventions sera de 500 000 francs par an.

Résiliation anticipée

1) Causes de résiliation anticipée

a) résiliation du fait du Concessionnaire :

* sauf urgence, le Concédatant pourra résilier la convention en cas de non respect de l'une de ses clauses, après mise en demeure de 30 jours restée infructueuse,
* en cas de retrait ou non renouvellement de l'autorisation des jeux du Concessionnaire, la convention sera résiliée sans mise en demeure préalable ni préavis par le Concédatant.

b) résiliation du fait du Concédatant

Le Concédatant aura la faculté de résilier unilatéralement la convention pour des motifs d'intérêt général.

2) Effets de la résiliation anticipée

a) résiliation du fait du Concessionnaire

La résiliation de la convention pourra intervenir sans qu'aucune indemnité ne soit due par le concédant au Concessionnaire.

b) résiliation du fait du Concédatant

En cas de mise en oeuvre de la procédure de résiliation unilatérale, le Concessionnaire aura droit à une indemnité telle que prévue par la réglementation en vigueur.

Prend acte des conditions de résiliation et des effets définis par la Ville.

GB/FG

BY

EXPLOITATION DU CASINO DANS LES LOCAUX ACTUELS
 (NOVEMBRE 1998 à MAI 2000) ET CONSTRUCTION
 EXPLOITATION DU FUTUR ETABLISSEMENT
 (CONTRAT DE DELEGATION DE SERVICE PUBLIC)

COMMISSION DE DELEGATION DE SERVICE PUBLIC
DU MERCREDI 11 MARS 1998 à 16H 30
 (Salle des Commissions)

AVIS DE LA COMMISSION
 (Rapport)

ETAIENT PRESENTS :

MEMBRES AVEC VOIX DELIBERATIVE :

Président :

- M. Jean-François PICHERAL, Maire de la Ville d'Aix-en-Provence ou
- ~~M. André GUNDE, Adjoint, Excusé~~

Titulaires :

- M. Henri RUIN, Adjoint
- M. Paul LESPINAT, Adjoint
- M. Marc EGLOFF, Adjoint
- M. Jacques AGOPIAN, Adjoint
- M. Grégoire TOMASINI, Conseiller Municipal

Suppléants : (1)

- ~~M. Raymond SAINT MARTIN, Conseiller Municipal Excusé~~
- ~~Mme Rosette GAY, Conseiller Municipal~~
- ~~Mme Marie Pierre POLL, Conseiller Municipal~~
- Mme Germaine PIVASSET, Adjoint
- ~~M. Dan AMIACH, Conseiller Municipal~~

MEMBRES AVEC VOIX CONSULTATIVE :

- Mme le Trésorier Principal de la ville d'Aix-en-Provence
- ~~Direction Départementale de la Concurrence, de la Consommation et de la Répression des Fraudes Excusé~~

(1) Un suppléant n'a voix délibérative qu'en l'absence du titulaire.

Direction des Affaires Juridiques et Contentieuses
 Reçu le 11 MARS 1998 /...

1° - RAPPEL SUCCINCT DES ELEMENTS DE L'AFFAIRE

Le Conseil Municipal de la Ville d'Aix-en-Provence s'est exprimé favorablement le 24 juillet 1997 sur le principe d'une délégation de service public concernant l'exploitation du Casino dans les locaux actuels, ainsi que la construction et l'exploitation du futur établissement.

Un avis d'appel à candidatures sur le plan européen a donc été lancé le 2 septembre 1997, fixant une date limite de réception des candidatures au lundi 17 novembre 1997
16 h 30.

La Commission de Délégation de Service Public, réunie le 19 novembre 1997, a enregistré une offre unique présentée par la Société du Casino Municipal d'Aix-Thermal (S.C.M.A.T.) et a examiné les pièces fournies par l'intéressé.

La Commission a constaté que les différentes pièces étaient conformes aux stipulations de l'appel à candidatures et a estimé que cette candidature était recevable ; Au cours de sa réunion du mercredi 3 décembre 1997, la Commission a proposé l'inscription de la S.C.M.A.T. sur la liste des candidats admis à présenter une offre.

Monsieur le Maire a procédé à cette inscription le 5 décembre 1997.

Un courrier daté du 9 décembre 1997 contenant le cahier des charges définissant les prestations à fournir a ensuite été adressé au candidat en vue de lui permettre de formuler une proposition chiffrée.

La date de réception de l'offre était fixée au jeudi 5 février 1998 à 16 h 30.

A ces heures et dates, le service des marchés avait enregistré un pli.

2° - OUVERTURE DE L'OFFRE ET ENREGISTREMENT DE SON CONTENU

Conformément à la procédure approuvée par le Conseil Municipal et complétée par le courrier du 9 décembre 1997, la Commission de Délégation de Service Public réunie le 6 février 1998 a procédé à l'ouverture du pli déposé par la Société du Casino Municipal d'Aix Thermal (S.C.M.A.T.) et a enregistré son contenu, à savoir :

- a) - dans le cadre du bail emphytéotique administratif :
 - une lettre de présentation et un dossier présentant, après une introduction, un chapitre de cinq pages relatif au bail emphytéotique.

- b) - dans le cadre de la convention d'exploitation du Casino (1ère et 2ème phase) :
 - un chapitre de cinq pages (6 à 10) pour les conditions d'exploitation.

.../...

3° - AVIS DE LA COMMISSION

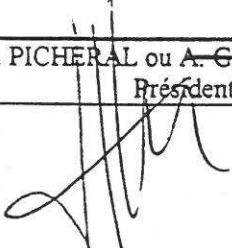
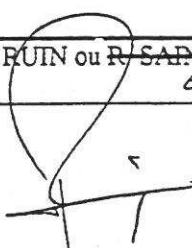

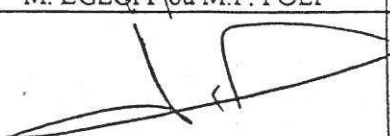
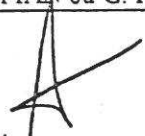
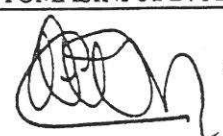
En application de la procédure initialement prévue, la Commission de Délégation de Service Public se réunit à nouveau ce jour afin de prendre connaissance du rapport d'analyse de la proposition de la S.C.M.A.T. établie par la direction des Affaires Juridiques et Contentieuses.

Après avoir pris connaissance du rapport ci-joint et après délibération, la Commission émet l'avis suivant :

Conformément à l'article L. 1411-5 du Code Général des Collectivités Territoriales, la Commission a procédé à l'ouverture des offres lors de sa séance du vendredi 6 février 1998, a examiné l'offre de la S.C.M.A.T., et émet ce jour l'avis favorable pour engager toutes les discussions utiles avec ladite Société.

Ont signé le présent rapport,

Les membres ayant voix délibérative :

J.F. PICHERAL ou A. GUENDE Président <i>Excuse</i>	H. RUIN ou R. SAINT MARTIN <i>Excuse</i>	P. LESPINAT ou R. GAY
		
M. EGLOFF ou M.P. FOLI	J. AGOPIAN ou G. PIVASSET	G. TOMASINI ou D. AMBACH
	 J. AGOPIAN	

PROJET DE BAIL EMPHYTEOTIQUE

ENTRE

La VILLE D'AIX-EN-PROVENCE, représentée par Monsieur Jean-François PICHERAL, en sa qualité de Maire de ladite commune, dûment habilité à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 18 juin 1998, devenue exécutoire le

(Ci-après dénommée « le BAILLEUR »),

D'UNE PART,

ET

La Société du CASINO MUNICIPAL D'AIX-THERMAL, société anonyme, au capital de 13 500 000 francs, dont le siège social est à Aix-en-Provence, 2 bis avenue Napoléon Bonaparte et qui est immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'Aix-en-Provence sous le numéro B551 620 198, représentée par Monsieur Isidore PARTOUCHE, dûment habilité aux fins des présentes en sa qualité de Président Directeur Général de la Société.

(Ci-après dénommée « le PRENEUR »),

D'AUTRE PART,

APRES AVOIR RAPPELE QUE :

A/ La VILLE D'AIX-EN-PROVENCE dispose sur son territoire, en sa qualité de station thermale et climatique, d'un casino municipal depuis 1927.

B/ Ce casino est actuellement exploité dans des locaux sis 2bis, avenue Napoléon Bonaparte à Aix-en-Provence.

Il est exploité par la société du CASINO MUNICIPAL D'AIX-THERMAL, société anonyme, au capital de 13 500 000 francs, dont le siège social est à Aix-en-Provence, 2bis avenue Napoléon Bonaparte et qui est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro B551 620 198 (55 B 19).

La concession du DELEGATAIRE vient à expiration le 31 octobre 1998.

C/ La VILLE D'AIX-EN-PROVENCE a donc lancé une procédure de délégation de son service public du casino municipal, conformément aux dispositions de la loi du 29 janvier 1993.

Le conseil municipal a ainsi adopté le principe de la délégation par sa délibération du 24 juillet 1997.

Les formalités de publicité ont été ensuite accomplies, tant au plan national (La Provence des 31/07/97 et 9/9/97, Le Figaro des 1/8/97 et 4/9/97 et, Le Monde des 1/8/97 et 5/9/97 et l'Hôtellerie des 7/8/97 et 11/9/97) qu'au plan communautaire (JOCE du 11/9/97).

L'offre de la Société du CASINO MUNICIPAL D'AIX-THERMAL a été enregistrée le 2 février 1998.

La commission de délégation de service public, dans sa séance du 11 mars 1998, a émis un avis favorable sur cette offre, et des négociations se sont alors ouvertes entre la VILLE D'AIX-EN-PROVENCE et le candidat retenu.

LES PARTIES SONT CONVENUES DE LA PRESENTE CONVENTION relative aux biens ci-après identifiés et comportant bail emphytéotique en vue de la réalisation d'une mission de service public et de la réalisation d'une opération d'intérêt général en application des dispositions des articles L451-1 du code rural et de l'article 13-II et III de la loi n° 88-13 du 5 janvier 1988.

Titre I : Dispositions générales

Article 1 : Objet

1.1 : Le BAILLEUR donne à bail au PRENEUR, qui l'accepte, le terrain désigné à l'article 2, à charge pour lui 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.

1.2 : Les signataires du présent bail ont, ce même jour, conclu une convention d'exploitation qui constitue avec le présent bail un tout indivisible, ladite convention n'étant pas cessible indépendamment du présent bail.

Article 2 : Désignation du terrain donné à bail

Une parcelle de terrain, située sur le territoire de la commune d'Aix-en-Provence, propriété de la VILLE D'AIX-EN-PROVENCE, figurant au cadastre rénové de ladite commune :

Section CM, numéro 34, 35, lieudit « Maillane » - Boulevard Maréchal Leclerc, pour une contenance de 1 ha 66 a 60 ca.

Ledit terrain constitue une dépendance du domaine public qui demeure hors du champ d'application de la contravention de voirie.

Tel que ledit immeuble existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes aisances, attenances et dépendances, droits et facultés quelconques y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Article 3 : Origine de propriété

Le titre de propriété du BAILLEUR résulte de

Article 4 : Phases du projet

La réalisation du projet comportera deux phases :

4.1 : A compter de l'entrée en vigueur des présentes, le PRENEUR s'oblige irrévocablement et inconditionnellement :

- a) à réaliser au plus tard pour le 31 mai 2000, date d'ouverture au public, un complexe de loisirs comportant notamment un casino, décrit en annexe I et,

b) à exploiter de façon continue et conformément à la réglementation en vigueur, le casino actuel sis 2 bis, avenue Napoléon Bonaparte, à Aix-en-Provence.

4.2 : A compter de la réalisation définitive du complexe de loisirs visé au a) ci-dessus, et jusqu'à l'expiration du présent bail, le PRENEUR s'oblige irrévocablement et inconditionnellement à exploiter de façon continue et conformément à la réglementation en vigueur le casino inclus dans ledit complexe.

Article 5 : Durée

Le présent bail est consenti pour une durée de trente ans à compter de son entrée en vigueur, soit la date de signature des présentes devant notaire.

Article 6 : Cession

Les droits résultant du présent bail ne pourront être cédés avec l'agrément exprès et préalable du BAILLEUR qu'à une personne subrogée au PRENEUR dans les droits et obligations découlant de la convention non détachable conclue pour l'exécution du service public ci-dessus exposée.

Article 7 : Destination

Compte-tenu des caractéristiques du présent bail et de la cause de sa conclusion, telle que visée à l'article 13-II de la loi n° 88-13 du 5 janvier 1988, l'immeuble donné à bail et ceux que le PRENEUR édifiera devront être affectés par ce dernier à usage d'un complexe de loisirs comportant obligatoirement un casino au sens de la loi de 1907.

Article 8 : Garanties

Aux présentes est à l'instant intervenue :

Le Groupe PARTOUCHE, société anonyme à directoire et conseil de surveillance, au capital de 560 266 434 francs, ayant son siège social 141 B rue de Saussure 75017 Paris et immatriculé au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro B588 801 464, se porte garante pendant toute la durée contractuelle de l'exécution par le PRENEUR de la totalité des obligations contractées par le PRENEUR au titre des présentes.

Représentée par Monsieur Hubert BENHAMOU, en sa qualité de Président du Directoire.

Agissant en sa qualité de Président du Directoire de ladite société, et spécialement habilité à l'effet des présentes aux termes d'une délibération de ladite société, dont une copie certifiée conforme du procès-verbal est demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

Lequel, es-qualité, après avoir pris connaissance de l'ensemble des présentes, tant par lui-même que par la lecture que lui en a donné le notaire soussigné,

Déclare rendre et constituer la société qu'il représente caution solidaire, avec renonciation aux bénéfices de division et de discussion, du PRENEUR envers le Bailleur, qui accepte, du règlement de toutes les sommes que pourrait devoir la Société du CASINO MUNICIPAL D'AIX-THERMAL à la VILLE D'AIX-EN-PROVENCE, en vertu du présent bail, et de l'exécution de toutes les obligations contractées par ladite Société du CASINO MUNICIPAL D'AIX-THERMAL au titre des présentes.

Le présent cautionnement vaut pour toute la durée du présent bail, telle que fixée ci-dessus.

Le présent cautionnement garantit notamment le paiement :

- des redevances, d'un montant total de dix huit millions de francs, avec l'indexation stipulée, et charges que pourrait devoir le PRENEUR,
- des impôts lui incombant,
- des dettes accessoires, telles que dommages et intérêts, intérêts, indemnités dues à titre de clause pénale, etc....
- des indemnités d'occupation éventuellement dues après la résiliation du bail.

Il est expressément convenu ou simplement rappelé au sujet de ce cautionnement :

- Que la caution renonce expressément aux bénéfices de discussion et de division, de sorte que le BAILLEUR sera dispensé de discuter préalablement les biens du PRENEUR avant d'exercer son droit contre la caution.
- Que le BAILLEUR ne pourra accorder aucune prorogation de délai au PRENEUR sans le consentement exprès et par écrit de la caution.

Titre II - Construction du nouveau Casino

Article 9 : Consistance des constructions projetées

En vue de l'accomplissement des missions de service public et d'intérêt général exposées ci-dessus, le PRENEUR effectuera, à ses risques et à ses frais (même en cas de non délivrance de l'autorisation du Ministre de l'Intérieur prévue à la convention d'exploitation), sur le terrain objet du présent bail, les travaux et constructions décrits en leur état futur d'achèvement en annexe.

Article 10 : Conditions générales

10.1 : Le PRENEUR prend l'immeuble en son état actuel (nu de toutes constructions) sans aucune garantie de la part du BAILLEUR. Il ne pourra exercer contre ce dernier aucune répétition ou action en raison de la nature du sol et du sous-sol, de l'état ou de la situation des bâtiments, et supportera les conséquences d'erreur dans la désignation ou la contenance, quelles qu'en soient les proportions, de mitoyenneté, d'alignement, de fouilles ou excavations pratiquées en sous-sol, ou de toute autre cause qui pourra affecter l'immeuble.

10.2 : De la même manière, le PRENEUR fera son affaire personnelle et sans recours contre le BAILLEUR de toute servitude, quelle qu'en soit la nature, susceptible de grever l'immeuble. En revanche, il profitera des éventuelles servitudes actives.

A ce sujet, le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance l'immeuble objet du présent bail n'est grevé d'aucune servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, des plans d'urbanisme ou de la loi.

10.3 : A compter de son entrée en jouissance, le PRENEUR acquittera les impôts et charges auxquels l'immeuble peut et pourra être assujéti.

10.4 : Le PRENEUR engagera et supportera, pendant toute la durée du bail, les réparations de toute nature à effectuer sur les constructions édifiées et s'obligera à maintenir ces biens et constructions en parfait état de conformité aux spécifications contractuelles, le BAILLEUR disposant du droit de faire vérifier une fois l'an la parfaite exécution de cette obligation.

Article 11 : Dispositions d'urbanisme relatives à l'Immeuble

Le terrain est classé en Zone UC1 au Plan d'Occupation des Sols de la Ville d'Aix-en-Provence.

Article 12 : Aménagements et constructions

12.1 : Le PRENEUR fera son affaire personnelle de la demande et de l'obtention de toutes les autorisations, quelle qu'en soit la nature, qui seront nécessaires à la réalisation et à l'aménagement de l'immeuble et des équipements contractuels, au titre de quelque réglementation que ce soit et notamment de l'urbanisme.

12.2 : Le PRENEUR s'oblige à effectuer les aménagements et constructions en les effectuant personnellement ou en les faisant effectuer ou édifier, le tout conformément aux plans et devis descriptifs qu'il aura préalablement communiqués au BAILLEUR, sous réserve de l'accord écrit du BAILLEUR. Pour l'exécution de l'ensemble de ces travaux, le PRENEUR aura seul la qualité de maître d'ouvrage, et pourra exercer sans aucune restriction l'ensemble des prérogatives que lui confère cette qualité, sans que le

BAILLEUR ne puisse s'immiscer dans la préparation, le déroulement et la surveillance des travaux nécessaires à l'exécution de ses obligations contractuelles par le PRENEUR.

12.3 : Plus particulièrement, le BAILLEUR n'interviendra pas dans le choix des entreprises, ni dans la surveillance de l'exécution des marchés de travaux que ces dernières auront passés avec le PRENEUR.

12.4 : Le PRENEUR, en sa qualité de maître d'ouvrage, devra avoir recours aux services d'un organisme agréé de contrôle technique au titre, notamment, de la solidité des ouvrages, de la sécurité des personnes, et de la conformité aux réglementations relatives aux installations classées si les installations contractuelles relèvent desdites réglementations.

12.5 : Le PRENEUR poursuivra l'exécution des aménagements ainsi que des éléments d'infrastructures ou d'équipements, et l'édification des constructions jusqu'à leur complète achèvement, le tout de telle sorte que l'ensemble immobilier projeté puisse concourir de façon effective à la mission de service public précitée.

12.6 : Aménagements, travaux et constructions seront édifiés conformément aux règles de l'art, et notamment aux DTU, conformément aux prescriptions réglementaires, ainsi qu'aux obligations résultant des autorisations d'urbanisme.

12.7 : Le PRENEUR s'oblige expressément à remettre au BAILLEUR, à l'expiration du bail, quelle qu'en soit la cause, tous aménagements, améliorations et constructions, sans indemnité sauf application de l'article 23.3 ci-dessous.

Article 13 : Délais

13.1 : Le PRENEUR devra déposer sa demande de permis de construire avant le 30 septembre 1998, et engager effectivement les travaux au plus tard 30 jours après l'obtention dudit permis devenu définitif.

13.2 : Sous réserve de l'obtention d'un permis de construire définitif au plus tard le 27 février 1999, l'ensemble des travaux devra être achevé au plus tard le 31 mai 2000. A défaut d'obtention d'un permis de construire définitif dans le délai susvisé, les parties se rencontreront pour fixer une nouvelle date butoir.

13.3 : Ces délais ont été fixés compte-tenu d'une poursuite continue des travaux, lesquels ne pourront être suspendus qu'en cas de survenance d'un cas de force majeure (en ce compris la découverte de vestiges archéologiques).

13.4 : En cas de non achèvement des travaux dans les délais précités, le PRENEUR sera redevable envers le BAILLEUR d'une indemnité égale à 1 917,80 francs par jour calendaire de retard.

13.5 : Par date d'achèvement des travaux, les parties entendent la date d'établissement de la déclaration d'achèvement telle que prévue à l'article R460.1 du code d'urbanisme.

Article 14 : Contrôle des travaux par le BAILLEUR

Pendant toute la durée des travaux, le BAILLEUR peut en contrôler l'exécution. A cette fin, ses représentants dûment habilités et accompagnés d'un représentant du PRENEUR ont accès au chantier moyennant le respect d'un délai de préavis raisonnable.

L'exercice de ce contrôle par le BAILLEUR ne dégage par le PRENEUR de ses obligations.

Article 15 : Réception et récolement des travaux

15.1 : Réception

Le PRENEUR doit informer le BAILLEUR de la date de réception du complexe de loisirs, et plus particulièrement du casino. Lors de la réception, le BAILLEUR fera connaître ses observations éventuelles au PRENEUR, qui en fera son affaire.

15.2 : Récolement

Il est ensuite procédé à un récolement des travaux avec le BAILLEUR, soit avant la levée des réserves, si celles-ci sont mineures, soit après la levée des réserves. Le PRENEUR doit en aviser le BAILLEUR minimum quinze jours avant la date proposée pour le récolement.

Un procès-verbal contradictoire sera établi.

Les documents de récolement des travaux, comportant un inventaire descriptif et les principales notices d'utilisation seront mis à la disposition du BAILLEUR.

Ces documents sont régulièrement mis à jour par le PRENEUR, notamment en cas de travaux de modernisation et de mise en conformité.

Article 16 - Conformité

A compter de la constatation de l'achèvement tel que ci-dessus prévu, le BAILLEUR disposera d'un délai de huit mois à compter de la délivrance du certificat de conformité pour vérifier la conformité des travaux et constructions effectués aux documents

demande de celui-ci, une copie de l'ensemble des polices d'assurances qu'il aura souscrites en exécution des présentes.

Titre IV - Dispositions financières

Article 19 : Redevance

19.1 : Le présent bail est consenti et accepté moyennant le paiement par le PRENEUR d'une redevance égale à 18 000 000,00 francs nets de taxe pour la durée du présent bail, étant précisé que 30 % de cette somme totale (soit 5 400 000,00 francs) sont payés à l'instant, le solde étant payable à la date d'anniversaire des présentes par 29 annuités égales (soit 29 x 434 482,70 francs, sous réserve de l'application du 19.2 ci-dessous).

19.2 : Le montant des redevances annuelles fixé au 19.1 sera indexé, à compter du paiement devant intervenir le jour de la signature devant notaire sur l'évolution de l'indice trimestriel du coût de la construction publié par l'INSEE, en prenant pour base l'indice du quatrième trimestre 1998 et en lui appliquant la variation de cet indice par rapport à l'indice du quatrième trimestre de l'année précédant chaque paiement.

Article 20 : Constitution de droit réel

20.1 : Le PRENEUR pourra grever son droit au présent bail et les constructions qu'il aura édifiées sur le terrain qui en est l'objet, d'un privilège uniquement pour la garantie des emprunts qu'il contractera en vue de financer la réalisation ou l'amélioration des ouvrages situés sur le bien objet du présent bail.

20.2 : Conformément aux dispositions de l'article L 1311-3 du Code Général des Collectivités Territoriales, le contrat constituant hypothèque devra, à peine de nullité, être approuvé par le BAILLEUR. Il est ici expressément rappelé que les emprunts ainsi souscrits seront pris en compte pour la détermination du montant maximum des garanties et cautionnement que le BAILLEUR sera autorisé à accorder à une personne privée.

20.3 : En outre, seuls les créanciers hypothécaires bénéficiant des hypothèques ci-dessus visées pourront exercer des mesures conservatoires ou des mesures d'exécution sur les droits immobiliers résultant du bail. Le BAILLEUR aura la faculté de se substituer au PRENEUR dans la charge des emprunts en résiliant ou en modifiant le bail et la convention non détachable ci-dessus visée.

contractuels. En outre, le PRENEUR devra justifier de l'obtention du certificat de conformité. Pendant la période de huit mois précitée, le BAILLEUR pourra notifier au PRENEUR tous les défauts qu'il aura relevés.

Titre III - Entretien - Assurances

Article 17 : Entretien

17.1 : Pendant tout le cours du bail, les réparations de toute nature à effectuer sur les biens loués et les aménagements ou constructions effectuées ou édifiées par le PRENEUR seront exclusivement engagés et supportés par ce dernier. Aux fins de vérification de la parfaite exécution de cette obligation, le BAILLEUR pourra visiter ou faire visiter les biens loués et ceux édifiés par le PRENEUR par tout mandataire de son choix, une fois par an. A cette occasion, le BAILLEUR pourra faire vérifier le maintien de la conformité des constructions par rapport aux spécifications contractuelles.

17.2 : Au cours du présent bail, le PRENEUR devra assurer la mise en conformité des immeubles, installations et aménagements contractuels ou ajoutés par ses soins, aux normes, réglementations techniques et administratives qui viendraient à être applicables au cours du présent bail, de telle sorte qu'à son issue, l'ensemble des immeubles, équipements et installations soient conformes à la réglementation alors en vigueur.

Article 18 : Assurances

18.1 : Le PRENEUR devra maintenir assurés les lieux loués et les locaux édifiés par ses soins contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux, et les risques décrits en annexe aux présentes.

18.2 : En outre, le PRENEUR devra souscrire une assurance de dommages-ouvrages au titre des travaux soumis à obligation d'une telle souscription.

18.3 : En cas de défaillance du PRENEUR dans le paiement de ses primes, le BAILLEUR aura toujours le droit de se substituer à lui, à charge pour lui d'en rembourser le montant au BAILLEUR.

18.4 : En cas de sinistre, le PRENEUR renonce inconditionnellement à rechercher la responsabilité de la VILLE D'AIX-EN-PROVENCE et s'engage irrévocablement à employer l'indemnité versée à la reconstruction de la partie détruite ou à la réparation des dommages. Le PRENEUR s'engage à communiquer au BAILLEUR, à première

Article 21 : Fiscalité

21.1 : Tous les impôts et taxes auxquels est assujetti le PRENEUR seront acquittés par lui.

Le PRENEUR bénéficie du droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée, conformément aux dispositions pertinentes du Code Général des Impôts.

21.2 : Le présent bail emphytéotique concourt à la production d'immeuble neuf.

En effet, le PRENEUR déclare :

- Que le terrain, objet du présent bail, est destiné par lui à la construction de bâtiments à usage de complexe de loisirs et casino, qui occuperont tant par eux-mêmes que par les dépendances nécessaires à leur exploitation la totalité de la superficie dudit terrain.

Titre V - Contrôles - Sanctions - Fin du contrat

Article 22 : Contrôle du PRENEUR

Le BAILLEUR a le droit de contrôler tous les renseignements fournis par le PRENEUR (et notamment, sans que cette liste ne soit exhaustive : les conditions et modalités de financement du projet). Il peut demander la communication de tous justificatifs.

Les représentants dûment habilités du BAILLEUR, accompagnés d'un représentant du PRENEUR, ont accès aux ouvrages, équipements et installations du complexe de loisirs, moyennant le respect d'un délai de préavis raisonnable, sous réserve de ne pas entraver l'exécution du service.

Pour permettre la vérification et le contrôle par le BAILLEUR de la bonne exécution du bail et de la convention d'exploitation non détachable, le PRENEUR produira chaque année un compte-rendu technique et un compte-rendu financier dans les six mois qui suivront la clôture de l'exercice social considéré.

Article 23 : Résiliation

23.1 : Sauf urgence, le BAILLEUR aura la faculté, si bon lui semble, de dénoncer le présent bail pour défaut d'exécution de l'une quelconque des charges et conditions de celui-ci (et notamment le non respect de l'obligation d'exploitation visée à l'article 1), qu'elle soit conventionnelle ou légale, après écoulement d'un délai de trente jours

consécutifs à la délivrance d'un commandement de payer ou d'une mise en demeure d'exécuter visant la présente clause et restée en tout ou partie infructueuse.

Le BAILLEUR notifiera la résiliation du présent bail par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

A défaut de mise en oeuvre par le BAILLEUR de sa faculté de résiliation anticipée, le présent bail restera en vigueur au bénéfice du PRENEUR qui devra exploiter, de façon continue et conformément à la réglementation en vigueur, les activités qu'il pourra légalement exercer, dans le cadre du complexe de loisirs.

23.2 : Le BAILLEUR pourra résilier unilatéralement le présent bail pour motif d'intérêt général. Dans ce cas, il en avertira le PRENEUR au moins trente jours avant la date d'effet de ladite résiliation par lettre recommandée avec avis de réception contenant le motif invoqué à l'appui de ladite résiliation. Dans ce cas, le PRENEUR aura droit à une indemnité destinée à compenser le préjudice subi du fait de ladite résiliation.

23.3 : En cas de résiliation du bail résultant de l'expiration normale de la convention d'exploitation, sans reconduction par la VILLE D'AIX-EN-PROVENCE du DELEGATAIRE 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.

Article 24 : Fin du bail

Sous réserve des dispositions législatives et/ou réglementaires alors en vigueur, le PRENEUR et le BAILLEUR examineront un an avant la fin du bail l'opportunité et la possibilité de sa prorogation ou les modalités selon lesquelles une occupation des biens objet du présent bail et ceux aménagés ou édifiés pourraient faire l'objet d'une mise à disposition au profit de ce dernier. En outre, le BAILLEUR pourra, si bon lui semble, et sans que le PRENEUR puisse prétendre à une quelconque indemnité dans le cas où aucune des solutions ci-dessus envisagées ne pourraient aboutir, reprendre toute disposition pendant les derniers six mois du bail aux fins d'assurer la continuité de l'exploitation des installations contractuelles.

Titre VI - Dispositions diverses

Article 25 : Publicité foncière

Le présent acte sera publié au bureau des hypothèques dans le ressort duquel se trouve l'immeuble.

Article 26 : Remise de titres

Le BAILLEUR ne sera tenu à la remise d'aucun ancien titre de propriété, mais le PRENEUR sera subrogé dans tous ses droits pour se faire délivrer à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin concernant l'immeuble objet des présentes.

Article 27 : Attribution de juridiction

Les litiges relatifs à l'exécution du présent bail relèveront de la compétence des tribunaux administratifs.

Article 28 : Frais

Les frais, droits de toutes natures et émoluments des présentes, y compris le coût de la publication au bureau des hypothèques de situation de l'immeuble incomberont au PRENEUR.

Article 29 : Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile à leur adresse indiquée en tête des présentes.

Programme du Complexe de Loisirs

Un bâtiment comprenant :

- une salle pouvant recevoir 400 machines à sous,
- une salle de jeux traditionnels pouvant accueillir les jeux prévus dans la délégation de service public,
- deux à trois restaurants,
- quelques commerces, notamment de présentation des produits locaux,
- une salle de spectacles pouvant recevoir au moins 1 200 places debout et 700 à 800 places assises. Cette salle bénéficiera d'une entrée indépendante.

Un parking enterré ou semi-enterré d'une capacité de 500 places environ. Ce parking sera ouvert au public, y compris les non clients du complexe de loisirs.

Un jardin ouvert au public et surveillé par les soins du PRENEUR.

La mise au point technique du projet sera élaborée en étroite relation avec les services municipaux, notamment en ce qui concerne les accès.

Cette élaboration fera également l'objet d'une concertation avec la population conformément à l'arrêté de Monsieur le Maire du 24 mars 1997.

**PROJET DE CONVENTION D'EXPLCITATION
DU CASINO**

ENTRE

La VILLE D'AIX EN PROVENCE représentée par Monsieur Jean-François PICHERAL en sa qualité de Maire dûment habilité à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Municipal en date du 18 juin 1998 devenue exécutoire le

(Ci-après dénommée « la Ville d'Aix »)

D'UNE PART

ET

La Société du Casino Municipal d'Aix-Thermal, Société Anonyme au capital de 13 500 000 francs, dont le siège social est à Aix en Provence, 2 bis avenue Napoléon Bonaparte et qui est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 551 620 198 B AIX

Représentée par M. Isidore PARTOUCHE dûment habilité aux fins des présentes en sa qualité de Président Directeur Général

(ci-après dénommée « le délégataire »)

D'AUTRE PART

APRES AVOIR RAPPELE QUE

A/ LA VILLE D'AIX EN PROVENCE dispose sur son territoire, en sa qualité de station thermale et climatique, d'un casino municipal depuis 1927.

B/ Ce casino est actuellement exploité dans des locaux sis 2 bis, avenue Napoléon Bonaparte à Aix en Provence

Il est exploité par la Société du Casino Municipal d'Aix-Thermal, société anonyme au capital de 13 500 000 francs, dont le siège social est 2 bis avenue Napoléon Bonaparte et qui est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'Aix sous le numéro 551 620 198 B

La concession du DELEGATAIRE vient à expiration le 31 octobre 1998.

C/ LA VILLE D'AIX EN PROVENCE a donc lancé une procédure de délégation de son service public de casino municipal, conformément aux dispositions de la loi du 29 janvier 1993.

Le Conseil Municipal a ainsi adopté le principe de la délégation par sa délibération du 24 juillet 1997

Les formalités de publicité ont été ensuite accomplies, tant au plan national (la Provence des 31/07/97 et 09/09/97, le Figaro des 01/08/97 et 04/09/97, le Monde des 01/08/97 et 05/09/97 et l'Hôtellerie des 07/08/97 et 11/09/97) qu'au plan communautaire (JOCE du 11/09/97).

L'offre de la société du Casino Municipal d'Aix Thermal a été enregistrée le 2 février 1998.

La Commission de délégation de service public, dans sa séance du 11 mars 1998, a émis un avis favorable sur cette offre et des négociations se sont alors ouvertes entre la VILLE D'AIX et le candidat retenu.

5.1 - Activités artistiques

Le DELEGATAIRE devra proposer une activité artistique de qualité respectant la législation et la réglementation en la matière.

A cet égard, le DELEGATAIRE s'engage à soumettre à l'agrément de la VILLE D'AIX, trois mois avant l'ouverture et l'exploitation du nouveau casino, les modalités de gestion et d'exploitation d'une salle comportant un espace scénique, localisée à l'intérieur du bâtiment objet du bail emphytéotique, d'une capacité de 700 à 1 000 (sept cent à mille) personnes selon la nature de la manifestation.

5.2 - Restauration dans le futur casino

Trois restaurants seront ouverts et exploités par le DELEGATAIRE dans le cadre du futur casino :

- . un bar et un restaurant de 80 couverts, spécifiquement destinés à la clientèle des jeux traditionnels, situé dans ou à proximité immédiate de la zone des tables de jeux,
- . un restaurant gastronomique de 80 couverts
- . un bar situé dans la galerie commerciale relié au hall d'entrée

Ces trois restaurants seront desservis par une cuisine centrale, aménagée et exploitée par le DELEGATAIRE.

ARTICLE 6 - AMENAGEMENTS INTERIEURS

Les aménagements intérieurs du casino (spectacle, restauration, jeux) et équipements annexes devront être conformes à la réglementation en vigueur, particulièrement soignés et de qualité. Cette obligation de qualité devra être maintenue pendant toute la durée des présentes.

ARTICLE 3 - PÉRIODE DE FONCTIONNEMENT DES JEUX

La période de fonctionnement des jeux sera continue toute l'année, du 1er novembre au 31 octobre de l'année suivante.

Toute période de fermeture du casino, excédant 24 (vingt quatre) heures, devra être soumise au préalable à l'accord du Maire de la VILLE D'AIX qui disposera d'un mois pour se prononcer. L'absence de réponse du Maire de la VILLE D'AIX dans le délai qui lui est présentement imparti vaudra accord tacite.

ARTICLE 4 - HORAIRES D'OUVERTURE DU CASINO

Sous réserve de l'autorisation ministérielle, le DELEGATAIRE fixera l'ouverture et la fermeture des salles de jeux dans les limites horaires suivantes :

- . jeux de la boule et autres jeux de contrepartie : de 15 (quinze) heures à 5 (cinq) heures du matin
- . machines à sous : entre 10 (dix) heures du matin et 5 (cinq) heures du matin, tous les jours de l'année,

ARTICLE 5 - AUTRES ACTIVITES

Conformément à la réglementation en vigueur (et notamment l'arrêté du 23 décembre 1959), le DELEGATAIRE s'engage à assurer les activités de spectacle et de restauration, complémentaires à celle des jeux.

- . la roulette française, la roulette anglaise, le trente et quarante, le black-jack, le punto-banco, le stud-pocker
- . les appareils dits « machines à sous »
- . et tous autres jeux autorisés par la loi et les règlements ou qui viendraient à l'être.

2.2. - il est convenu dès à présent entre les parties que le DELEGATAIRE s'engage à solliciter, pour le futur casino, l'exploitation :

- . d'un nombre de tables ou tableaux suivant :

Jeux ordinaires

- . la Boule 6 tableaux
- . le baccara chemin de fer-banque 1 table

Jeux de contrepartie autres que la boule

- . la roulette française 4 tables
- . le trente et quarante 1 table
- . le black Jack 4 tables
- . la roulette anglaise 4 tables
- . le punto banco 2 tables
- . le stud poker de Casino 2 tables

- . de 400 (quatre cents) machines à sous, dans une salle de 800 m² au moins.

La VILLE D'AIX émet dès à présent un avis favorable pour que le DELEGATAIRE engage les procédures d'autorisation nécessaires à l'exploitation de ces jeux.

D/ A l'issue de ces négociations, la VILLE D'AIX a décidé, par délibération en date du 18 juin 1998 de retenir le candidat aux conditions et modalités fixées aux présentes, étant rappelé qu'est signé concomitamment, par acte authentique, un bail emphytéotique administratif.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1 - OBJET

1.1. - le DELEGATAIRE s'engage auprès de la VILLE D'AIX, dans les conditions et délais déterminés dans le présent contrat, à exploiter le casino d'Aix (actuel et futur) en vue de satisfaire au mieux le besoin de la population et favoriser le développement touristique et l'attractivité de la Commune.

1.2 - les signataires de la présente convention ont ce même jour conclu un bail qui constitue avec la présente convention un tout indivisible, ledit bail n'étant pas cessible indépendamment de la présente convention.

A cet égard, le DELEGATAIRE, s'engage notamment à effectuer l'ensemble des démarches nécessaires, dans un premier temps à l'exploitation du casino actuel, puis dans un deuxième temps à l'ouverture et l'exploitation du nouveau casino, dans le cadre des délais indiqués dans le bail emphytéotique susvisé.

ARTICLE 2 - JEUX AUTORISES

2.1 - Les jeux qui seront pratiqués au Casino d'Aix seront, qualitativement et quantitativement, sous réserve de l'autorisation ministérielle et conformément à la réglementation en vigueur, les suivants :

- . la boule, le baccara Chemin de fer, le baccara à deux tableaux à banque ouverte, le baccara à deux tableaux à banque limitée,

ARTICLE 7 - CONDITIONS D'EXPLOITATION

7.1 Travaux d'entretien, de réparation et de renouvellement

Tous les ouvrages, équipements et matériels (liés aux activités de spectacle, restauration et jeux) devront être entretenus en bon état de fonctionnement, réparés et renouvelés par les soins du DELEGATAIRE et à ses frais.

Le DELEGATAIRE s'engage à effectuer, dans les délais prescrits par les textes, la mise en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur, des ouvrages et équipements du casino (spectacle, restauration, jeux).

7.2. Personnel

L'ensemble du personnel nécessaire à l'exploitation normale du casino (spectacle, restauration, jeux, surveillance..), est recruté par le DELEGATAIRE en qualité et en nombre suffisant pour assurer le bon fonctionnement de l'établissement et ce, conformément aux dispositions des arrêtés des 22 et 23 décembre 1959.

Le DELEGATAIRE devra communiquer à la VILLE D'AIX les conventions collectives éventuellement applicables à ce personnel.

Le DELEGATAIRE fera son affaire propre de l'ensemble de son personnel en cas de résiliation anticipée du présent contrat ou à l'arrivée de son terme.

7.3. Responsabilité

Le DELEGATAIRE fera son affaire personnelle de tous les risques et litiges pouvant provenir du fait de l'ouverture et de l'exploitation du casino (spectacle, restauration, jeux). La responsabilité de la VILLE D'AIX ne pourra en aucune circonstance être recherchée.

Le DELEGATAIRE devra faire son affaire personnelle de l'obtention des différentes autorisations et déclarations administratives liées au fonctionnement du casino et notamment celles relevant des établissements recevant du public. Copies de ces autorisations devront être adressées à la VILLE D'AIX sitôt leur délivrance et avant l'ouverture du casino.

7.4 - Rémunération du DELEGATAIRE

Le DELEGATAIRE se rémunérera directement auprès des usagers et de la clientèle. Il exploitera ledit casino à ses risques et périls.

7.5. - Régime fiscal

Tous les impôts, taxes, charges divers dus au titre de la réalisation et de l'exploitation du casino sont à la charge exclusive du DELEGATAIRE.

ARTICLE 8 - CONTROLE D'ACCES - SURVEILLANCE- SECURITE

Le DELEGATAIRE devra équiper le casino (spectacle, restauration, jeux, etc...) et ses équipements annexes de dispositifs de surveillance performants visant à contrôler le bon déroulement de l'exploitation des jeux et des autres activités.

Ces appareils devront être constamment entretenus par le DELEGATAIRE et permettront d'effectuer un contrôle notamment dans la salle où se situent les tables de jeux et dans celle qui accueille les machines à sous. Ces dispositifs devront être installés et opérationnels à partir de la date d'exploitation des jeux (tables et machines à sous).

Le DELEGATAIRE fera son affaire personnelle des éventuelles autorisations et déclarations administratives à obtenir en la matière (et notamment auprès de la Commission Nationale Informatique et Liberté).

Les modalités et les critères du contrôle d'accès devront être précisés dans un règlement intérieur, qui devra être affiché de manière permanente et visible par l'ensemble de la clientèle.

Par ailleurs, durant les heures d'ouverture au public, la sécurité des personnes et des biens devra être assurée par le DELEGATAIRE qui garantira également la sécurité du bâtiment, conformément aux normes en vigueur. Cette obligation devra être exercée en conformité avec les disposition de la loi N° 83-629 du 12 juillet 1983.

ARTICLE 9 - PRELEVEMENT COMMUNAL

Le DELEGATAIRE sera redevable, vis-à-vis de la VILLE D'AIX, d'un prélèvement communal égal au taux maximal autorisé, soit au jour des présentes, 15% (quinze pour cent) du produit brut des jeux, après abattement légal.

Les sommes correspondantes seront versées à la VILLE D'AIX par le directeur responsable du casino et ce, dès la prise d'effet des présentes.

Le prélèvement sera liquidé et versé selon les conditions légales ou réglementaires applicables.

ARTICLE 10 - EMPLOI DES RECETTES SUPPLEMENTAIRES DEGAGEES AU TITRE DU COMPTE 471

10.1 - Fonds d'investissements touristiques

La moitié des recettes supplémentaires dégagées au profit du casino sur le produit des jeux par l'application du nouveau barème de prélèvements progressifs institués par la loi du 3 avril 1955 constitueront un fonds d'investissements touristiques.

Les sommes affectées à ce fonds seront versées à un compte spécial (de la classe 4 - Prélèvement à employer) par le DELEGATAIRE en conformité de l'article 2 du Décret du 24 mai 1957.

10.2 - Sommes devant venir alimenter le compte de la classe 4 pendant la durée de validité du présent cahier des charges.

La nature des investissements touristiques à réaliser sera choisie à raison de 50% des sommes disponibles par la VILLE D'AIX et à raison de 50% par le DELEGATAIRE.

Des avenants au présent cahier des charges fixeront le détail des investissements retenus par l'une et l'autre des parties en ce qui concerne les sommes qui viendront alimenter le compte de la classe 4 pendant la durée du présent cahier des charges.

ARTICLE 11 - CONTRIBUTION DU DIRECTEUR RESPONSABLE DU CASINO AU DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE DE LA STATION

Pour répondre au développement touristique de la station, le Directeur responsable du casino versera au Comité Officiel des Fêtes de la VILLE D'AIX une subvention annuelle dont le montant est fixé à la somme de 176 000 francs au 31 décembre 1997.

Ce montant de la contribution sera révisé annuellement proportionnellement à la variation moyenne des indices ci-après :

- . pour 1/3 par l'indice des valeurs françaises à revenu variable tel qu'il est publié par la Compagnie des Agents de Change,
- . pour 1/3 par l'indice officiel du coût de la construction
- . pour 1/3 par l'indice des 295 postes ou l'indice le remplaçant

ARTICLE 12 - EFFORT ARTISTIQUE DU CASINO

12.1 - Obligation légale

Conformément aux dispositions de la loi du 15 juin 1907, l'autorisation des jeux est accordée en compensation de l'effort artistique que doit supporter l'établissement signataire : le DELEGATAIRE devra fournir un effort artistique justifiant le privilège qui lui est accordé.

Cet effort se traduit par l'organisation, en accord avec la Ville d'Aix de représentations théâtrales, de concerts, de galas ou d'attractions de tout premier ordre.

12.2 - Obligations contractuelles

En outre, pendant toute la durée de validité du présent cahier des charges, le DELEGATAIRE organise chaque année des « manifestations artistiques de qualité » au sens de l'article 34 de la loi N° 95-1347 du 30 décembre 1995, telle que précisée par le décret du 29 mai 1997 pris en application de la loi de finances rectificative pour 1995.

Ces manifestations de classe internationale devront s'échelonner sur une période qui ne doit jamais être inférieure à trois semaines.

Leur programme doit être soumis à l'agrément de la VILLE D'AIX.

De convention expresse, pour satisfaire à cette obligation, le délégataire devra, à titre principal, souscrire avec l'organisateur du Festival d'Art Lyrique un contrat de coproduction conclu en présence de la VILLE D'AIX.

Par ailleurs, en complément de cette action, le délégataire pourra conclure, en présence de la Ville d'Aix, des contrats de coproduction avec d'autres personnes morales organisant des manifestations artistiques de qualité.

Les participations financières cumulées du délégataire au bénéfice des structures susvisées devront être, au minimum, égales au montant correspondant au taux maximal d'abattement autorisé par les textes plafonné à 5%.

Dans l'éventualité cependant où le bénéfice de l'abattement supplémentaire sur le calcul du prélèvement du produit des jeux serait retiré au DELEGATAIRE, les conditions de l'application de participer à de telles manifestations seraient révisées d'un commun accord entre les parties.

ARTICLE 13 - CONTROLE DE LA COLLECTIVITE

Les représentants de la VILLE D'AIX et le DELEGATAIRE se réuniront chaque semestre afin d'examiner les conditions d'exploitation du casino et plus généralement l'application de la présente convention.

Le contrôle de la VILLE D'AIX s'effectuera également conformément aux dispositions de l'arrêté du 23 décembre 1959, du Code Général des Collectivités Territoriales, de la loi du 6 février 1992, de la loi du 29 janvier 1993 et de tout autre texte pertinent.

Enfin, le DELEGATAIRE s'engage à fournir à la VILLE D'AIX, dans les 6 (six) mois suivant la réception de l'autorisation de jeux par le Ministre de l'Intérieur :

- . un budget prévisionnel d'exploitation couvrant la durée de l'autorisation de jeux,
- . en cas d'autorisation complémentaire en cours d'exploitation, un budget révisé en fonction des nouvelles conditions d'exploitation

Chaque année, et au plus tard 30 (trente) jours après leur approbation, le DELEGATAIRE fournira à la Ville d'Aix, dans le cadre de l'exercice du présent droit de contrôle, les documents suivants :

- . Bilans et comptes de résultats
- . rapport du Commissaire aux Comptes

Les comptes devront permettre une lecture individualisée de l'exécution du service public.

ARTICLE 14 - DUREE

14.1 - la prise d'effet du présent contrat est fixée au 1er novembre 1998

14.2 le présent contrat est établi pour une durée de 18 (dix-huit) ans à compter de sa prise d'effet.

le DELEGATAIRE s'engage à notifier sans délai à la VILLE D'AIX , par lettre recommandée avec accusé de réception, l'autorisation de jeux délivrée par le Ministère de l'Intérieur et la date de début d'exploitation des jeux.

Toutefois, la durée du présent contrat ne préjuge pas de la durée d'autorisation de jeux octroyée par le Ministre.

En tout état de cause, la ou les demandes d'autorisation des jeux, cumulées dans le temps, ne pourront excéder le terme des présentes.

Jusqu'à la fin de la durée de validité des présentes, la VILLE D'AIX s'interdit de donner un avis favorable à tout autre projet d'implantation d'un casino sur le territoire communal sous réserve des dispositions ci-après exposées.

Outre les dispositions contenues dans l'article 15 du présent document, le présent contrat sera annulé de plein droit sans aucune indemnité au profit du DELEGATAIRE si, à la prise d'effet des présentes, celui-ci n'a pas obtenu une autorisation ministérielle permettant l'exploitation du casino à partir du 1er novembre 1998.

ARTICLE 15 - RESILIATION

15.1 en cas de faute grave du DELEGATAIRE ou de non respect d'une clause du présent contrat, la Ville d'Aix adressera au délégataire une mise en demeure. Ce dernier disposera d'un délai de 60 (soixante) jours pour se conformer aux prescriptions demandées.

Si cette mise en demeure reste en tout ou partie sans effet, le présent contrat sera annulé de plein droit sans aucune indemnité au profit du DELEGATAIRE. La VILLE D'AIX demandera alors au Ministre de l'Intérieur le retrait de l'autorisation des jeux.

15.2 - En outre, le retrait de l'autorisation ou son non renouvellement aura pour conséquence l'annulation de plein droit du présent contrat sans aucune indemnité au profit du DELEGATAIRE faute pour lui d'avoir obtenu une nouvelle autorisation dans un délai de 2 (deux) mois à compter d'une mise en demeure d'avoir à rouvrir l'établissement.

15.3 - L'expiration ou la résiliation anticipée du bail emphytéotique conclu ce jour, pour quelque cause que ce soit, entraînera la résiliation immédiate et sans indemnité au profit du DELEGATAIRE de la présente convention.

ARTICLE 16 - LOCALISATION DU CASINO

Il est expressément convenu entre les parties que le casino AIX EN PROVENCE devra être exploité au sein des immeubles suivants :

a) au sein du casino actuel, sis 2 bis avenue Napoléon Bonaparte à Aix en Provence, à compter de l'entrée en vigueur des présentes jusqu'à l'ouverture au public du nouveau casino devant intervenir au plus tard le 31 mai 2000.

b) au sein du nouveau casino sis parcelles CM 34 et 35 à compter de son ouverture au public devant intervenir au plus tard le 31 mai 2000 et jusqu'à la fin, normale ou anticipée, de la présente convention.

ARTICLE 17 - PROPRIETE DU BATIMENT

Il est rappelé que la VILLE D'AIX met à disposition du délégataire un immeuble aux conditions et modalités du bail emphytéotique.

ARTICLE 18 - FRAIS

Tous les frais afférents à l'établissement de la présente convention seront intégralement à la charge du DELEGATAIRE

ARTICLE 19 - LITIGES

Les contestations qui s'élèveront entre le DELEGATAIRE et la VILLE D'AIX au sujet de la présente convention, seront soumises aux juridictions compétentes du ressort de la Cour d'Appel d'Aix.

Fait à
Le
en exemplaires originaux

Pour la Ville d'Aix

Pour le Délégataire

Présents	: 44
Abstentions	: 0
Suffrages Exprimés	: 44
Majorité Absolue	: 23
Pour	: 41
Contre	: 3

Etaient présents et ont voté contre

- Damien BARILLER - Vincent AUTRIC -

Etaient excusés et ont voté contre

- Suzanne BUFFARD -

Etaient présents et se sont abstenus

NEANT

Etaient excusés et se sont abstenus

NEANT

Abstentions non exprimées -

NEANT

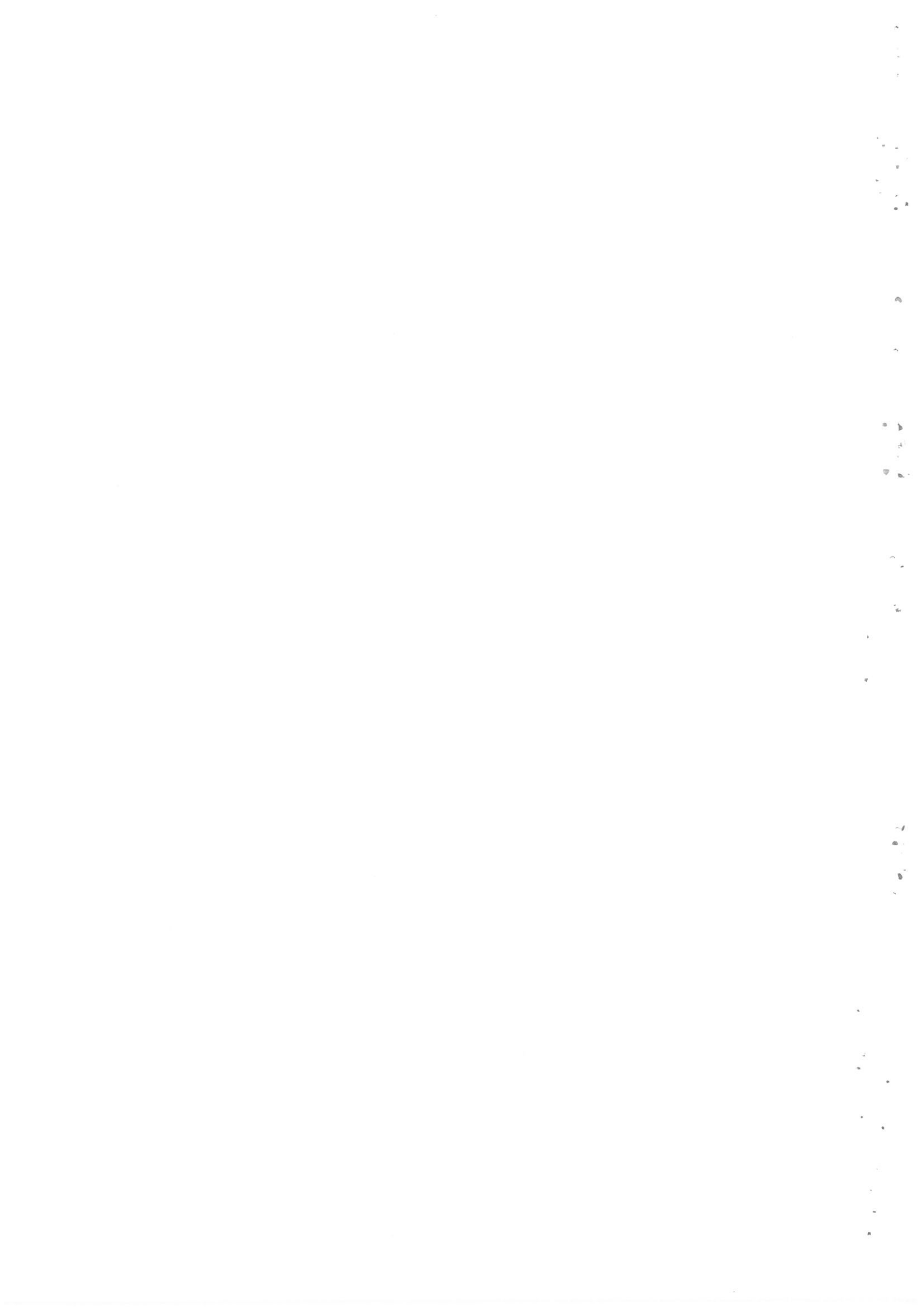
**Le Conseil Municipal adopte à la Majorité
le rapport qui précède.**

Ont signé Jean François PICHERAL, Maire

Président de séance et les membres du conseil présents :

Le Conseiller Municipal délégué,

Délibération Affichée le : 23/06/98





Attestation de non faillite

Nous soussigné SARL Expertise Comptable du Prado, agissant en qualité d'Expert-Comptable de la SOCIETE CASINO MUNICIPAL D'AIX THERMAL (SIRET 551 620 198 00020) dont le siège social est sis 21 Avenue de l'Europe – 13090 AIX EN PROVENCE, attestons par la présente que la SOCIETE CASINO MUNICIPAL D'AIX THERMAL ne se trouve pas en situation de faillite.

En conséquence nous délivrons une attestation de non faillite pour la SOCIETE CASINO MUNICIPAL D'AIX THERMAL.

Fait à Marseille

Le 7 avril 2015

EXPERTISE COMPTABLE DU PRADO

232, avenue du Prado - 13008 MARSEILLE
Tél. 04 91 71 69 01 - Fax 04 91 71 84 93

SARL au capital de 16 000 euros
Membre de l'Ordre des Experts-Comptables
Conseil Régional de Marseille
Provence Alpes Côte d'Azur

RCS B 440 522 001 - SIRET 440 522 001 00013 - APE 6920 Z.

Etat des risques naturels, miniers et technologiques

en application des articles L 125 - 5 et R 125 - 26 du Code de l'environnement

1. Cet état, relatif aux obligations, interdictions, servitudes et prescriptions définies vis-à-vis des risques naturels, miniers ou technologiques concernant l'immeuble, est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n° IAL - 13001-02

du 26 mai 2011

mis à jour le

informations relatives au bien immobilier (bâti ou non bâti)

2. Adresse

21 Avenue de l'europe

code postal 13100
ou code Insee

commune

Aix en Provence

3. Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels [PPR n]

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels **prescrit** ¹ oui non
- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels **appliqué par anticipation** ¹ oui non
- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels **approuvé** ¹ oui non

¹ si oui, les risques naturels pris en compte sont liés à :

inondation	<input checked="" type="checkbox"/>	crue torrentielle	<input type="checkbox"/>	mouvements de terrain	<input checked="" type="checkbox"/>	avalanches	<input type="checkbox"/>
sécheresse	<input checked="" type="checkbox"/>	cyclone	<input type="checkbox"/>	remontée de nappe	<input type="checkbox"/>	feux de forêt	<input type="checkbox"/>
séisme	<input type="checkbox"/>	volcan	<input type="checkbox"/>	autres	<input type="checkbox"/>		

extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

Informations sur les risques naturels et technologique majeur (IAL/CDI 13001-02)

- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPR naturels ² oui non
- ² si oui, les travaux prescrits par le règlement du ou des PPR naturels ont été réalisés oui non

4. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques miniers [PPR m]

en application de l'article L 174-5 du nouveau code minier.

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers **prescrit** ³ oui non
- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers **appliqué par anticipation** ³ oui non
- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers **approuvé** ³ oui non

³ si oui, les risques miniers pris en compte sont liés à :

mouvements de terrain autres

extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPR miniers ⁴ oui non
- ⁴ si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR miniers ont été réalisés oui non

5. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [PPR t]

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPR technologiques **prescrit** et non encore approuvé ⁵ oui non
- ⁵ si oui, les risques technologiques pris en compte dans l'arrêté de prescription sont liés à :

effet toxique effet thermique effet de surpression

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR technologiques **approuvé** oui non
- extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPR technologiques ⁶ oui non
- ⁶ si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR technologiques ont été réalisés oui non

6. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application des articles R 563-4 et D 563-8-1 du Code de l'environnement

- > L'immeuble est situé dans une commune de sismicité zone 5 zone 4 zone 3 zone 2 zone 1
- forte moyenne modérée faible très faible

7. Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe naturelle, minière ou technologique

en application de l'article L 125-5 (IV) du Code de l'environnement

- > L'information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente oui non

vendeur/baillieur – acquéreur/locataire

8. Vendeur - ~~Baillieur~~

rayez la mention inutile

Pour la S.C.M.A.T. SCHULMANN
Nom

ALEXANDRE
Prénom

9. Acquéreur - ~~Locataire~~

VILLE D'AIX EN PROVENCE

10. Lieu / Date

à AIX EN PROVENCE

le 8 AVRIL 2015

Attention !

S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état.

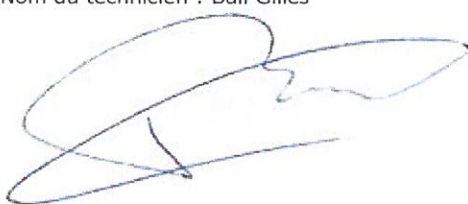
Article 125-5 (V) du Code de l'environnement

En cas de non respect des obligations d'information du vendeur ou du baillieur, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix de vente ou de la location.



DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Une information au service de la lutte contre l'effet de serre - Arrêté du 8 février 2012 modifiant l'arrêté du 15 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments existants à usage principal autre que d'habitation, à l'exception des centres commerciaux, proposés à la vente en France Métropolitaine - Autre bâtiments modèle 6.3.c.bis).

<p>N° de dossier : 2015-03-149 N° ADEME (partiel ou/et complet) : 1513V8000090L Date de validité : 29/03/2025 Le cas échéant, nature de l'ERP : Autres bâtiment de culture et loisir Date de construction : De 1989 à 2000 Date de visite : 30/03/2015 et de création : 30/03/2015</p>	<p>Certification délivrée par : Bureau Veritas Certification N° certification : 2484022 Police d'assurance : ALLIANZ n° 53407426 Nom du technicien : Ball Gilles</p> 
---	--

<p>Adresse du bâtiment : Adresse : 21 AVENUE DE L'EUROPE 13090 AIX EN PROVENCE <input checked="" type="checkbox"/> Bâtiment entier <input type="checkbox"/> Partie de bâtiment (à préciser) : Surface thermique (m²) : 9859</p>	<p>Désignation du propriétaire : Nom : SOCIETE CASINO MUNICIPAL D'AIX THERMAL Adresse : 21 AVENUE DE L'EUROPE 13090 AIX EN PROVENCE Gestionnaire (s'il y a lieu) : Nom : Adresse : -</p>
---	---

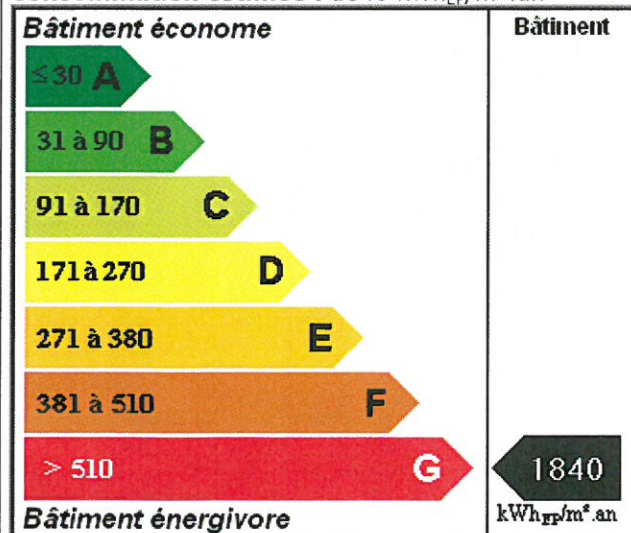
Consommations annuelles d'énergie

Période de relevés de consommations considérée : 2011-2012-2013

	Consommations en énergies finales	Consommations en énergie primaire	Frais annuels d'énergie (€TTC abonnements compris)
	Détail par énergie en kWh _{EF}	Détail par énergie en kWh _{EP}	
Electricité groupe froid	542 895 (Electricité)	1 400 670	48 861
Electricité autre	5 777 245 (Electricité)	14 905 292	519 952
Gaz	391 573 (Gaz)	391 573	23 906
Autres énergies	1 439 000 (Réseau de chaleur)	1 439 000	61 877
Production d'électricité à demeure			
Abonnements	/	/	
TOTAL	/	18 137 535	655 596

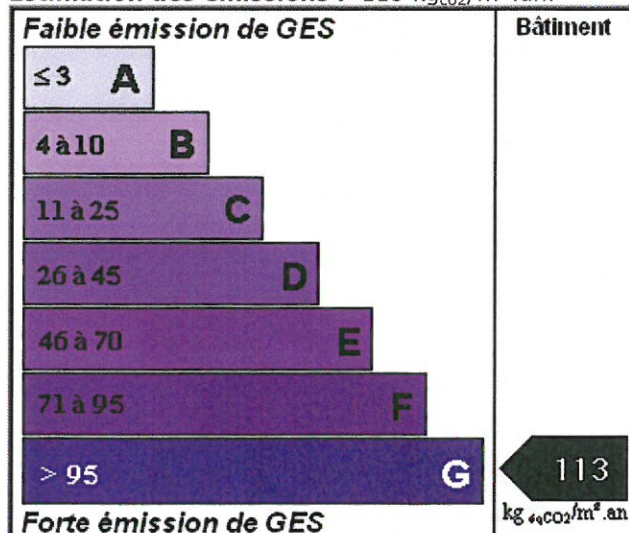
Consommations énergétiques (en énergie primaire) pour le chauffage, la production d'ECS, le refroidissement, l'éclairage et autres usages, déduction faite de la production d'électricité à demeure

Consommation estimée : 1840 kWh_{EP}/m².an



Emissions de gaz à effet de serre (GES) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage et les autres usages

Estimation des émissions : 113 kg_{CO2}/m².an



Descriptif du bâtiment (ou de la partie de bâtiment) et de ses équipements

Bâtiment	Chauffage et refroidissement	Eau chaude sanitaire, éclairage, ventilation
Murs	Système de chauffage	Système de production d'ecs
Structure métallique, parement et vitrage - isolé 60mm	Réseau de chaleur	Chauffe-eau électrique
Toiture	Système de refroidissement	Système d'éclairage
Bac acier isolé (isolation non connue) - Verrière double vitrage	Groupe froid sur CTA (PAC)	LED, Fluocompacte et incandescent
Menuiseries ou parois vitrées	Rapport d'entretien ou d'inspection des chaudières joint	Système de ventilation
Porte verre simple vitrage sans SAS - fenêtre double vitrage		CTA
Plancher bas		
Sur local non chauffé (garage) - isolé		
Nombre d'occupants	Autres équipements consommant de l'énergie	
Supérieur à 90 (330 personnes hors public)	Installation cuisine (four, table de cuisson, chambres froides, divers) - Bureautique informatique - Salle de spectacle (éclairage et régie) - Salles de jeux (environ 280 Machines à sous)	
Energies renouvelables	Quantité d'énergie d'origine renouvelable	KWhEP/m ² an
Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables		KWhEP/m ² .an

Pourquoi un diagnostic dans les bâtiments publics

- Pour informer le futur locataire ou acheteur ;
- Pour comparer différents locaux entre eux ;
- Pour inciter à effectuer des travaux d'économie d'énergie et contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Factures et performance énergétique

La consommation est estimée sur la base de factures d'énergie et des relevés de compteurs d'énergie. La consommation ci-dessus traduit un niveau de consommation constaté. Ces niveaux de consommations peuvent varier de manière importante suivant la qualité du bâtiment, les équipements installés et le mode de gestion et d'utilisation adoptés sur la période de mesure.

Energie finale et énergie primaire

L'énergie finale est l'énergie utilisée dans le bâtiment (gaz, électricité, fioul domestique, bois,

etc...). Pour en disposer, il aura fallu les extraire, les distribuer, les stocker, les produire, et donc dépenser plus d'énergie que celle que vous utilisez en bout de course. L'énergie primaire est le total de toutes ces énergies consommées.

Constitution de l'étiquette énergie

La consommation d'énergie indiquée sur l'étiquette énergie est le résultat de la conversion en énergie primaire des consommations d'énergie du bien.

Energies renouvelables

Elles figurent sur cette page de manière séparée. Seules sont estimées les quantités d'énergie renouvelable produite par les équipements installés à demeure (sur le bâtiment ou à proximité immédiate).

Commentaires :

Conseils pour un bon usage

La gestion des intermittences constitue un enjeu capital dans les bâtiments publics culturels ou sportifs : les principaux conseils portent sur la gestion des interruptions ou des ralentis des systèmes pour tous les usages (chauffage, ventilation, climatisation, éclairage ou autres).

Gestionnaire énergie

- Mettez en place une planification énergétique adaptée à votre collectivité ou établissement.

Chauffage

- Vérifiez la programmation hebdomadaire et/ou quotidienne.
- Vérifiez les températures intérieures de consigne : elle peut être abaissée considérablement selon la durée de la période d'inoccupation, traitez chaque local avec sa spécificité (par exemple, température entre 14 et 16°C dans une salle de sport, réglez le chauffage en fonction du taux d'occupation et des apports liés à l'éclairage dans une salle de spectacle).
- Régulez les pompes de circulation de chauffage : asservissement à la régulation du chauffage, arrêt en dehors des relances.

Ventilation

- Si le bâtiment possède une ventilation mécanique, programmez-la de manière à l'arrêter ou la ralentir en période d'inoccupation.

Eau chaude sanitaire

- Arrêtez les chauffe-eau pendant les périodes d'inoccupation.
- Changez la robinetterie traditionnelle au profit de mitigeurs.

Confort d'été

- Installez des occultations mobiles sur les fenêtres ou les parois vitrées s'il n'en existe pas.

Eclairage

- Profitez au maximum de l'éclairage naturel.
- Remplacez les lampes à incandescence par des lampes basse consommation.

- Installation des minuteurs et ou des détecteurs de présence, notamment dans les circulations et les sanitaires.
- Optimisez le pilotage de l'éclairage avec par exemple une extinction automatique des locaux inoccupés la nuit avec possibilité de relance.

Bureautique

- Optez pour la mise en veille automatique des écrans d'ordinateurs et pour le mode économie d'énergie des écrans lors d'une inactivité prolongée (extinction de l'écran et non écran de veille).
- Veillez à l'extinction totale des appareils de bureautique (imprimantes, photocopieurs) en période de non utilisation (la nuit par exemple) ; ils consomment beaucoup d'électricité en mode veille.
- Optez pour le regroupement des moyens d'impression (imprimantes centralisées) ; les petites imprimantes individuelles sont très consommatrices.

Sensibilisation des occupants et du personnel

- Éteignez les équipements lors des périodes d'inoccupation.
- Sensibilisez le personnel à la détection de fuites d'eau afin de les signaler rapidement.
- Veillez au nettoyage régulier des lampes et des luminaires, et à leur remplacement en cas de dysfonctionnement.
- Veillez à éteindre l'éclairage dans les pièces inoccupées, ainsi que le soir en quittant les locaux.
- Sensibiliser les utilisateurs de petit électroménager : extinction des appareils après usage (bouilloires, cafetière), dégivrage régulier des frigos, priorité aux appareils de classe A ou supérieure.
- En été, utilisez les occultations (stores, volets) pour limiter les apports solaires.

Compléments :

Recommandations d'amélioration énergétique

Sont présentées dans le tableau suivant quelques mesures visant à réduire les consommations d'énergie du bâtiment ou de la partie de bâtiment.

Mesures d'amélioration	Commentaires
Lors de la réfection de l'étanchéité de la toiture terrasse - reprise de l'isolation	
Etudier la possibilité de mettre en place un comptage individualisé par grands groupes de consommation électrique afin d'identifier les postes énergivores : <ul style="list-style-type: none"> - Eclairage - Machines à sous - CTA - Pompes bassin - Salle de spectacle 	
Etudier la possibilité de l'automatisation (horloge et détecteur) de l'extinction des éclairages des bureaux et des appareillages non utilisés	
Etudier la possibilité de mettre en place une unité de production photovoltaïque (parking extérieur, toiture, façades)	

Commentaires :

Art. L. 134-3 – IV Le diagnostic de performance énergétique n'a qu'une valeur informative. L'acquéreur ou le locataire ne peut se prévaloir des informations contenues dans ce diagnostic à l'encontre du propriétaire.

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

Pour plus d'informations : www.ademe.fr ou www.developpement-durable.gouv.fr (rubrique performance énergétique)

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par

*Attestation d'assurance
de responsabilité civile*

Entreprises

Contrat n° 86 868 002

La Société Allianz IARD certifie que

**GROUPE PARTOUCHE
141 BIS RUE DE SAUSSURE
75017 PARIS**

agissant tant pour son compte que pour celui de :

**CASINO D'AIX-EN-PROVENCE
21, avenue de l'Europe
13601 AIX-EN-PROVENCE**

est titulaire d'un contrat n° **086 868 002** garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile pouvant lui incomber du fait de ses activités professionnelles définies au contrat.

La présente attestation est délivrée pour la période du 01/11/2014 au 31/10/2015 inclus sous réserve du règlement de la cotisation émise ou à émettre.

Le présent document établi par Allianz IARD, a pour objet d'attester l'existence d'un contrat. Il ne constitue pas une présomption d'application des garanties et ne peut engager Allianz I.A.R.D. au delà des conditions et limites du contrat auquel il se réfère. Les exceptions de garanties opposables aux souscripteurs et assurés le sont également à toute personne bénéficiaires de l'indemnité (résiliation, nullité, règle proportionnelle, exclusions).

Toute adjonction autre que les cachets et signature du représentant de la Compagnie est réputée non écrite

Elle ne peut engager l'Assureur en dehors des clauses et conditions du contrat auquel elle se réfère.

Fait à PARIS LA DEFENSE, le 18 novembre 2014
Pour la Société,

Allianz IARD
Entreprise régie par le Code des Assurances
Société anonyme au capital de 991.967.416 euros
Siège social : 87 rue de Richelieu - 75002 Paris
542 110 291 RCS Paris

La garantie est accordée à concurrence des montants suivants.

Tableau des garanties

	Montants
RESPONSABILITÉ CIVILE	
RC Exploitation/ Avant Livraison	
- Dommages corporels, matériels et immatériels	20 000 000 € par sinistre
<i>Dont</i>	
- Dommages corporels	15 000 000 € par sinistre
- Dommages matériels et immatériels consécutifs	3 000 000 € par sinistre
- Dommages immatériels non consécutifs	1 000 000 € par an
- RC Dépositaire	250 000€ par an
- RC Voiturier	100 000 € par an
- Accidents du Travail et Maladies Professionnelles causés par une faute inexcusable	3 000 000 € par année d'assurance
- Atteintes à l'environnement soudaines et accidentelles (dommages corporels, matériels, et immatériels consécutifs)	500 000 € par année d'assurance
RC Après Livraison/ RC Professionnelle	
- Dommages corporels, matériels et immatériels	10 000 000 € par année d'assurance
<i>Dont</i>	
- Dommages immatériels non consécutifs	3 000 000 € par année d'assurance
- Fraude/Détournement (Pôle Interactive)	1 000 000 € par année d'assurance
- Perte de données confiées et de documents confiés (Pôle Interactive)	200 000 € par année d'assurance

Contrat n° 86 868 002