

## PROTCOLE TRANSACTIONNEL

### ENTRE LES SOUSSIGNEES

La **COMMUNE D'AIME-LA-PLAGNE** représentée par son maire en exercice, Madame CORINE MAIRONI-GONTHIER, dûment habilité par délibération du conseil municipal n° Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte. en date du Cliquez ou appuyez ici pour entrer une date. régulièrement transmise au représentant de l'Etat compétent, le Cliquez ou appuyez ici pour entrer une date.,

Ci-après dénommée « la Collectivité » ou « le Concédant »,

### D'UNE PART,

**Annexe 1 – Délibération du conseil municipal**

### ET

la **SNC AIME-LA-PLAGNE AMENAGEMENT**, société en nom collectif ayant son siège social à L'Artois – Espace Pont de Flandre – 11 rue de Cambrai, 75019 PARIS, enregistrée au RCS de Paris sous le n° 501 689 509, ayant pour gérant la SAS PIERRE & VACANCES DEVELOPPEMENT, société par actions simplifiée ayant son siège social à L'Artois – Espace Pont de Flandre – 11 rue de Cambrai, 75019 PARIS, enregistrée au RCS de PARIS sous le n° 350 653 044, représentée par son Directeur Général en exercice, Monsieur Guillaume ROY, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après dénommée « le Concessionnaire » ou « l'Aménageur »,

### D'AUTRE PART,

### ENSEMBLE les « PARTIES »

**Annexe 2 - Pouvoirs de la société**

## IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

1. Par une délibération en date du 29/09/2016, la Collectivité a désigné en qualité de concessionnaire la société PIERRE ET VACANCES DEVELOPPEMENT et lui a confié la réalisation de l'opération d'aménagement dite « ZAC Plagne Aime 2000 » dont le principe, la délimitation et le programme prévisionnel avait été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 5 novembre 2015.
2. Une mise au point du traité et de ses annexes s'est déroulée avant signature, conformément à la délibération du 29/09/2016.
3. Par une délibération en date du 18/05/2017, la Collectivité a approuvé le traité de concession mis au point.
4. Le traité de concession a été signé avec l'Aménageur le 19/05/2017.

### Annexe 3 – Traité de concession

5. En application de l'article 23.4 du traité de concession, la SNC AIME LA PLAGNE AMENAGEMENT s'est substituée à la société PIERRE ET VACANCES DEVELOPPEMENT dans le bénéfice de la concession. La substitution a été formalisée par un avenant en date du 19/12/2017.

### Annexe 4 – Avenant au traité de concession

6. Conformément à l'article 1 du traité de concession, l'opération porte sur un ensemble de terrains situés sur la commune d'Aime-la-Plagne et dont le périmètre couvre une surface d'environ 15,5 ha.

L'opération d'aménagement est, selon une programmation prévisionnelle, répartie en trois lots A, B et C :

- Lot A : Résidence de tourisme 5 étoiles ;
- Lot B : Pôle aqualudique, pôle de loisirs, logements permanents, parking public couvert de 750 places, hôtel et résidence de tourisme 4 étoiles ;
- Lot C : Hôtel, logements saisonniers et résidence de tourisme

Le programme prévisionnel des constructions prévoit :

- 44 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher de résidences de tourisme ou hôtelière ;
- 2 500 m<sup>2</sup> d'hôtel ;
- 500 m<sup>2</sup> pour une salle de séminaire/congrès qui pourrait être portée par l'hôtel ;
- Un pôle aqualudique et de loisirs (environ 2 600m<sup>2</sup>)
- Des services ou équipement de loisirs indoor (env. 2 000 m<sup>2</sup>)
- 1 500 à 2 000m<sup>2</sup> de commerces ;
- 2 000 m<sup>2</sup> pour du logement saisonnier et de permanents ;
- Un parking privé accessible au public reconstituant l'offre existante (750 places) auxquelles s'ajoutent les 550 places nécessaires aux nouvelles constructions ;

Le traité de concession prévoit que l'opération intégrera également des équipements publics :

- 600 m<sup>2</sup> de SDP pour une garderie ;

- Réaménagement des espaces publics : modification du tracé de la voirie communale, création d'une liaison ski, création d'une place « cœur de station », création de places de stationnement sur voirie (environ 100 places) ;
  - Aménagement des liaisons piétonnes intra station ;
7. Les missions confiées au concessionnaire pour la réalisation de l'opération sont rappelées à l'article 2 du traité de concession :
- Acquérir le foncier ;
  - Procéder aux études opérationnelles nécessaires à la réalisation du projet ;
  - Gérer les biens acquis ;
  - Céder les biens immobiliers bâtis ou non bâtis aux clause et conditions du projet de cahier des charges de cession ;
  - Négocier les éventuelles conventions de participation qui seront conclues entre la ville et les constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain de l'aménageur ;
  - Remettre après leur achèvement à la commune d'Aime-La-Plagne, les équipements publics réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de l'aménageur ;
  - Garantir l'achèvement des travaux ;
  - Assurer les tâches de conduite et de gestion de l'opération ;
  - Exécuter l'ensemble des missions prévues à l'article 2 conformément à son offre dont les éléments déterminants sont annexés au traité.
8. Conformément à l'article 4 du traité de concession, celui-ci a été conclu pour une durée de 10 ans, soit jusqu'en 2027.
9. Un planning prévisionnel général de réalisation de l'opération est fixé en annexe 4 du traité de concession et prévoit un phasage de l'opération .
10. Le Concédant considère que depuis 2018, la réalisation de l'opération d'aménagement ne progresse plus, selon les termes convenus dans le traité de concession.
11. La SNC Aime-La-Plagne Aménagement considère avoir poursuivi de manière constante son implication dans la phase études, et a, de son côté, indiqué être confrontée à des difficultés liées notamment :
- à la présence imprévisible de roches amiantifères naturelles sur le site de l'opération ;
  - aux conséquences imprévisibles de la crise sanitaire du Covid-19 et de la guerre en Ukraine.
12. Des échanges ont alors débuté entre les Parties sur le planning prévisionnel de réalisation des travaux au regard des difficultés d'exécution du traité de concession auxquelles les Parties faisaient face.
13. Malgré des échanges entre les Parties, les travaux n'ont pas débuté à ce jour.

**Cette situation a fait naître un différend entre les parties.**

14. De son côté, le Concédant considère que :

- Il est confronté à une inertie fautive de l'Aménageur ;
- Les retards ne sont pas justifiés par des causes légitimes prévues à l'article 7.3 du traité de concession ;
- Il n'a jamais approuvé de décalage de planning ;
- Aucun CRACL complet n'a été fourni depuis 2018 ;
- L'Aménageur ne justifie plus de ses capacités à mener l'opération à son terme ;
- Ces différents éléments constituent, pour la Collectivité, des manquements graves du Concessionnaire dans l'exécution du contrat.

15. De son côté, le Concessionnaire considère que :

- Il a toujours fait ses meilleurs efforts pour mener à bien les missions qui lui ont été confiées au titre du Traité, et a tenu régulièrement informé le Concédant des difficultés extérieures rencontrées
- Le Concédant ne peut pas lui reprocher de ne pas respecter le planning du projet parce qu'il n'y a pas de planning contractuel;
- Il n'a pas unilatéralement modifié le planning du projet ;
- Les retards sont justifiés par la rencontre de difficultés qui lui sont extérieures, liées notamment à la présence, imprévisible, de roches amiantifères naturelles sur le site de l'opération ainsi qu'aux conséquences imprévisibles de la crise sanitaire du Covid-19 et de la guerre en Ukraine, ayant perturbé de manière insurmontable, les marchés de l'immobilier, de la construction, et du tourisme ;
- Il a toujours remis des CRACL complets.

16. Le différend exposé ci-dessus a notamment conduit la Collectivité à émettre un titre de recette le 10 mai 2022, notifié le 1<sup>er</sup> juin 2022, aux fins de recouvrer des pénalités qu'elle estimait dues pour un montant de 620 500 euros. Contestant le bien fondé et la légalité de ce titre de recettes, le Concessionnaire a introduit un recours en annulation devant le tribunal administratif de Grenoble enregistré le 29 juin 2022 sous le numéro 2203972.

17. Sur le fondement de l'article 23 du traité de concession, les parties se sont rapprochées pour adapter le programme de l'opération, son planning et ses modalités de réalisation.

En effet, le Projet global d'aménagement tel que les Parties le prévoyaient en 2017 lors de la conclusion de la concession, est apparu désormais anachronique, et non conforme aux objectifs de développement durable dans lesquelles les parties se sont engagées depuis le début des années 2020.

Les discussions engagées entre les parties n'ont toutefois pas permis d'aboutir à la conclusion d'un avenant au traité de concession.

AR

18. **C'est pourquoi, au regard d'une part de l'écart entre le planning prévisionnel et l'exécution des prestations prévues au contrat et d'autre part de l'échec des discussions sur la conclusion d'un avenant visant à permettre à l'opération d'aménagement de se poursuivre, les Parties se sont rapprochées et sont convenues, conformément à l'article 20 du traité de concession, de résilier le contrat de manière anticipée d'un commun accord.**

AR

## CECI EXPOSE, IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

### ARTICLE 1 – OBJET DU PROTOCOLE

Le présent protocole a pour objet :

- De terminer les contestations nées de l'exécution du traité de concession ;
- D'acter de la résiliation du traité de concession et de ses conséquences ;
- De prévenir et régler les litiges susceptibles de naître de la résiliation du contrat.

### ARTICLE 2 – CONCESSIONS ET ENGAGEMENTS RECIPROQUES

Sous réserve de la parfaite exécution des présentes, chaque Partie se déclare entièrement remplie et satisfaite de l'intégralité de ses droits à raison des faits objets du présent protocole.

#### 2.0. Accord des Parties sur la résiliation amiable du traité de concession

Conformément à l'article 20 du traité de concession, la concession d'aménagement peut être résiliée d'un commun accord.

Par le présent protocole, les Parties reconnaissent que le traité de concession est résilié d'un commun accord à compter de la date d'entrée en vigueur du présent protocole et que les présentes visent à formaliser cet accord commun des Parties et à préciser les modalités de l'expiration anticipée du traité de concession.

#### 2.1. Concessions du Concédant

En contrepartie des engagements pris par le Concessionnaire, le Concédant :

- Accepte la fin anticipée du traité de concession ;
- Renonce à demander au juge de prononcer la résiliation pour faute de la concession d'aménagement aux torts et griefs du Concessionnaire conformément à l'article 20.2 du traité de concession, qu'il s'agisse d'une résiliation simple ou aux frais et risques du Concessionnaire ;
- Accepte l'indemnité de résiliation versée par le Concessionnaire pour solde de tout compte.
- Accepte de retirer le titre de recette du 10 mai 2022 d'un montant de 620 500 euros du fait des moyens de contestation avancés par le concessionnaire.
- Accepte en conséquence de procéder, dans un délai de 10 jours à compter de l'entrée en vigueur du présent protocole, au retrait du titre de recettes précité et à en informer le tribunal administratif de Grenoble dans le cadre de l'instance 2203972.
- Renonce définitivement à toute réclamation, notamment pécuniaire, instance ou action de quelque nature que ce soit à l'encontre du Concessionnaire (ou de toute

société contrôlée par Pierre et Vacances SA au sens de l'article L. 233-3 du Code de Commerce) en lien avec le traité de concession ou sa résiliation.

## 2.2. Concessions du Concessionnaire

En contrepartie des engagements pris par le Concédant, le Concessionnaire :

- Accepte la fin anticipée au traité de concession ;
- Accepte de verser au concédant une indemnité de résiliation ferme et définitive de 1 700 000 euros pour solde de tout compte.
- Versera au concédant la somme de 1 700 000 euros visée ci-dessus sur le compte CARPA de l'avocat de la commune.
- Cette somme sera versée en deux fois :
  - Un premier versement de 850 000 € net de taxe dans les 50 jours de l'entrée en vigueur du présent protocole.
  - Un second versement de 850 000 € net de taxe le 1<sup>er</sup> décembre 2025 au plus tard.

Il est précisé que les parties considèrent que cette somme ne rentre pas dans le champ d'application de la TVA. Que dans le cas, où cette somme serait considérée comme rentrant dans le champ d'application de la TVA, le concessionnaire versera une somme complémentaire au concédant correspondant à la TVA et pourra déduire ce montant de la TVA collectée.

- Renonce à solliciter du concédant une quelconque indemnisation liée ou non à la résiliation anticipée d'un commun accord entre les Parties du traité de concession et d'une manière générale, à tous droits, réclamations, actions contentieuses ayant pour cause les faits exposés au préambule ou relatifs aux présentes ;

### ARTICLE 3 – CONSEQUENCES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION

Les conséquences de l'expiration de la concession d'aménagement sont prévues par le traité de concession (articles 21 et 22), indépendamment de la cause de l'expiration du contrat. Les Parties conviennent qu'il n'y a pas lieu, au cas présent, d'appliquer les articles 21 et 22 du traité de concession et que les terrains d'assiette de l'opération d'aménagement resteront la propriété du concédant.

Les Parties conviennent que le présent protocole vaut liquidation de la concession d'aménagement et solde de tout compte. L'Aménageur fait son affaire de l'établissement des comptes de l'opération d'aménagement sans pouvoir élever de contestation à l'encontre du Concédant. Le Concessionnaire fait son affaire du solde d'exploitation.

les Parties conviennent par ailleurs de s'accorder sur la communication qui sera faite concernant la fin du projet et la résiliation du traité

#### **ARTICLE 4 – ENGAGEMENT DE NON-RECOURS**

Le Concédant renonce expressément et définitivement à exercer contre le Concessionnaire ou toute société contrôlée par Pierre et Vacances SA au sens de l'article L.233-3 du Code de Commerce, toute action contentieuse ou tout recours, de quelque nature que ce soit, qui soit lié à l'exécution et à la résiliation du traité de concession et plus globalement au différend exprimé en préambule.

Il en est de même pour le Concessionnaire à l'égard du Concédant.

#### **ARTICLE 5 – ENTREE EN VIGUEUR DU PROTOCOLE**

Le présent protocole entre en vigueur, après sa transmission au contrôle de légalité par le Concédant, à compter de sa signature par les deux Parties et de sa notification par le Concédant au Concessionnaire.

Le Concédant s'engage à procéder, dans un délai de quinze (15) jours à compter de la signature du présent protocole, à la publication, sur tout support approprié de nature à faire courir les délais de recours à l'égard des tiers, d'une information relative à la conclusion de ce protocole.

Dans l'hypothèse où le présent Protocole ferait l'objet d'un recours de la part d'un tiers (ci-après le "Recours d'un tiers"), chaque Partie en informe l'autre dès qu'elle en a connaissance par tout moyen permettant d'attester de la date de réception de cette information.

À la demande de la Partie la plus diligente, les Parties se rencontrent alors dans les meilleurs délais, et au plus tard dans un délai de quinze (15) jours calendaires à compter de cette notification, afin, de bonne foi, d'examiner la portée du Recours d'un tiers et de décider d'un commun accord des mesures appropriées à adopter en ce qui concerne le présent protocole.

Les Parties peuvent décider de poursuivre l'exécution du protocole si elles considèrent le Recours du tiers mal fondé ou bien décider d'y apporter les modifications nécessaires pour en garantir la légalité ou bien d'y mettre fin si la poursuite de son exécution s'avère impossible ou inadaptée.

En toute hypothèse, en cas de Recours, chacune des Parties s'engage à défendre la légalité du présent protocole. À cet effet, elles se concerteront sur la stratégie et préalablement au dépôt de toute écriture.

#### **ARTICLE 6 – EFFET TRANSACTIONNEL**



Le présent protocole n'emporte en aucun cas reconnaissance, par une Partie, de sa responsabilité ou de son acquiescement aux positions et prétentions de l'autre Partie. Les Parties reconnaissent et s'accordent sur le fait que le protocole ne peut pas être utilisé dans le cadre d'une quelconque procédure, à l'exception des procédures visant à faire exécuter les termes du protocole ou trancher les différends relatifs à sa validité ou son interprétation.

Les Parties reconnaissent qu'elles acceptent sans réserve les clauses du présent protocole qui forme un tout indivisible, qu'elles ont disposé du temps de réflexion nécessaire avant de signer celui-ci et qu'elles ne pourront, par la suite, invoquer un quelconque vice du consentement pour quelque cause que ce soit.

Les Parties reconnaissent le caractère irrévocable et définitif du Protocole. Celui-ci constitue donc une transaction telle que définie aux articles 2044 et suivants du Code Civil et plus spécifiquement par l'article 2052 du même code.

Les Parties reconnaissent que le Protocole, pour son objet, en ce compris les annexes, constitue l'intégralité des accords intervenus entre elles, et en tant que de besoin, rend caducs et remplace tous accords et propositions antérieurs portant sur les mêmes faits et décisions, qu'elle qu'en ait été la forme.

Les Parties déclarent que le protocole reflète exactement le résultat des discussions intervenues préalablement entre elles et s'engagent à l'exécuter de bonne foi conformément aux dispositions des articles 1103, 1104, 1193 et 1194 du Code civil.

#### **ARTICLE 7 – MODIFICATION DU PROTOCOLE**

Les dispositions du présent protocole ne pourront être modifiées que d'un commun accord par voie d'avenant signé par les deux Parties.

#### **ARTICLE 8 – FRAIS CONNEXES**

Chacune des Parties conserve à sa charge les frais et honoraires de toute nature qu'elle a pu exposer dans le cadre de l'élaboration de la présente transaction.

#### **ARTICLE 9 – LITIGES**

En cas de contestation ou de litiges relatifs à l'interprétation, à l'exécution du présent protocole, ou à sa validité les Parties s'obligent à rechercher une solution amiable.

Tous litiges nés de l'interprétation et/ou de l'exécution du présent protocole seront soumis au Tribunal administratif de Grenoble.

AR

Fait en deux exemplaires originaux, à Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte., le Cliquez ou appuyez ici pour entrer une date..

Signature des parties :

**Pour la commune d'AIME-LA-PLAGNE**

**Pour la SNC AIME LA PLAGNE AMENAGEMENT**

Le 10.12.2024



**Annexes :**

**Annexe 1** – Délibération du conseil municipal

**Annexe 2** – Pouvoirs de la société

**Annexe 3** – Traité de concession

**Annexe 4** – Avenant au traité de concession

**Annexe 5** – Annexe 4 au traité de concession