

**DELIBERATION N° 19/266 AC DE L'ASSEMBLEE DE CORSE
APPROUVANT LE CHOIX D'UN CONTRAT DE DROIT PRIVE D'UNE DUREE
DE 18 MOIS AVEC LA SOCIETE NOUVELLE D'EXPLOITATION DES EAUX
MINERALES D'OREZZA (SNEEMO)**

SEANCE DU 26 JUILLET 2019

L'an deux mille dix neuf, le vingt six juillet, l'Assemblée de Corse, convoquée le 11 juillet 2019, s'est réunie au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de M. Jean-Guy TALAMONI, Président de l'Assemblée de Corse.

ETAIENT PRESENTS : Mmes et MM.

Vannina ANGELINI-BURESI, Danielle ANTONINI, Véronique ARRIGHI, François BENEDETTI, François BERNARDI, Pascal CARLOTTI, Mattea CASALTA, François-Xavier CECCOLI, Catherine COGNETTI-TURCHINI, Romain COLONNA, Christelle COMBETTE, Jean-Louis DELPOUX, Frédérique DENSARI, Santa DUVAL, Muriel FAGNI, Pierre-José FILIPPETTI, Laura FURIOLI, Pierre GHIONGA, Fabienne GIOVANNINI, Michel GIRASCHI, Francis GIUDICI, Xavier LACOMBE, Paul LEONETTI, Jean-Jacques LUCCHINI, Pierre-Jean LUCIANI, Marie-Thérèse MARIOTTI, Paul MINICONI, Jean-Martin MONDOLONI, Paola MOSCA, François ORLANDI, Jean-Charles ORSUCCI, Marie-Hélène PADOVANI, Julien PAOLINI, Paulu Santu PARIGI, Chantal PEDINIELLI, Marie-Anne PIERI, Antoine POLI, Laura Maria POLI, Pierre POLI, Louis POZZO DI BORGO, Rosa PROSPERI, Joseph PUCCI, Catherine RIERA, Marie SIMEONI, Pascale SIMONI, Jeanne STROMBONI, Anne TOMASI, Petr'Antone TOMASI, Hyacinthe VANNI

ETAIENT ABSENTS ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

M. Guy ARMANET à M. Hyacinthe VANNI
Mme Valérie BOZZI à M. Pierre GHIONGA
M. Jean-François CASALTA à Mme Mattea CASALTA
Mme Marie-Hélène CASANOVA-SERVAS à M. Louis POZZO DI BORGO
M. Marcel CESARI à M. Paulu Santu PARIGI
Mme Isabelle FELICIAGGI à M. Pierre-Jean LUCIANI
Mme Stéphanie GRIMALDI à M. François-Xavier CECCOLI
Mme Julie GUISEPPI à Mme Pascale SIMONI
Mme Nadine NIVAGGIONI à Mme Fabienne GIOVANNINI
Mme Juliette PONZEVERA à Mme Paola MOSCA
M. Camille de ROCCA SERRA à M. Jean-Louis DELPOUX
Mme Anne-Laure SANTUCCI à Mme Frédérique DENSARI
Mme Julia TIBERI à M. Pascal CARLOTTI

L'ASSEMBLEE DE CORSE

- VU** le Code général des collectivités territoriales, titre II, livre IV, IV^{ème} partie, et notamment les articles L. 4422-1 et suivants,
- VU** la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, et notamment l'article 30,
- VU** les ordonnances du 21 novembre 2016, n° 2016-1561, n° 2016-1562 et n° 2016-1563 relatives à la Collectivité de Corse,
- VU** le contrat de concession en date du 18 décembre 1998, par lequel le Département de la Haute-Corse a confié l'exploitation de la source d'eau minérale naturelle Orezza dite Surgente Suttana, à la SNEEMO pour une durée de quinze ans à compter de sa signature,
- VU** l'avenant n° 1 du 31 juillet 2000 portant à 18 ans la durée de ce contrat à compter d'un procès-verbal attestant de la mise en exploitation effective des installations,
- VU** le procès-verbal de constat établi par voie d'huissier à la date du 23 août 2000,
- VU** l'avenant n° 2 du 22 août 2018 prolongeant d'un an la convention d'exploitation des eaux d'Orezza, dans l'intérêt général, pour une durée d'un an strictement nécessaire à la préparation du futur cadre contrat d'exploitation et de la modification du délai et des modalités de désignation de l'expert dans la perspective des opérations de fin de contrat,
- SUR** rapport du Président du Conseil Exécutif de Corse, amendé,
- VU** l'avis n° 2019-049 du Conseil Economique, Social, Environnemental et Culturel de Corse, en date du 23 juillet 2019,
- SUR** rapport de la Commission du Développement Economique, du Numérique, de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement,
- SUR** rapport de la Commission des Finances et de la Fiscalité,
- APRES** avoir accepté de délibérer sur ce rapport selon la procédure d'urgence dans des délais abrégés, à l'unanimité,

CONSIDERANT que le contrat de concession de l'exploitation de la source territoriale d'Orezza arrive à échéance le 23 août 2019,

CONSIDERANT que depuis le mois d'août dernier, les démarches ont été poursuivies et amplifiées, notamment le travail entrepris avec la commission du développement économique et numérique et de l'aménagement du territoire, la saisine, à plusieurs reprises, de

consultants juridiques, et le recours à trois prestataires spécialisés dans les domaines hydrogéologiques, économique et financier et relatifs au bâtiment et à la chaîne de production, afin de finaliser les modalités de fin du contrat en cours et de préparer la mise en place d'un nouveau cadre contractuel,

CONSIDERANT toutefois que la complexité du projet et ses enjeux forts pour le territoire, nécessitent un délai supplémentaire d'une part pour élaborer un nouveau cahier des charges ainsi que les modalités de mise en concurrence à envisager pour la passation d'un nouveau contrat, d'autre part pour déplacer les installations de stockage de l'eau du terrain de l'exploitant actuel sur le terrain de la Collectivité de Corse,

CONSIDERANT qu'un « contrat de transition », de droit privé, d'une durée de dix-huit mois doit être envisagé avec l'exploitant actuel aux mêmes conditions que le contrat en cours,

CONSIDERANT que la nature de l'activité d'exploitation de la source d'Orezza au regard de son nouveau contexte juridique suppose la passation d'un contrat de droit privé,

APRES EN AVOIR DELIBERE

A l'unanimité,

ARTICLE PREMIER :

APPROUVE le principe d'un « contrat de transition », sous la forme d'un contrat de droit privé d'une durée de dix-huit mois, à compter du 23 août 2019, conclu directement avec l'exploitant actuel, la Société Nouvelle d'Exploitation des Eaux Minérales d'Orezza (SNEEMO) moyennant une redevance annuelle composée hors la taxe sur la valeur ajoutée d'une part fixe de 12 195,92 euros ainsi qu'une part variable de 0,00976 centimes d'euros par litres vendus.

ARTICLE 2 :

AUTORISE le Président du Conseil Exécutif de Corse à signer le contrat correspondant.

ARTICLE 3 :

AUTORISE le Président du Conseil Exécutif de Corse à effectuer toutes modifications ou adaptations légères utiles à la mise au point du contrat, et sous réserve que les dites modifications ou adaptations ne modifient pas de façon substantielle la nature dudit contrat et son économie générale.

ARTICLE 4 :

La présente délibération fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la Collectivité de Corse.

Aiacciu, le 26 juillet 2019

Le Président de l'Assemblée de Corse,

Jean-Guy TALAMONI

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. Talamoni', written over a horizontal line.

COLLECTIVITE DE CORSE



ASSEMBLEE DE CORSE

3 EME SESSION EXTRA-ORDINAIRE DE 2019

25 ET 26 JUILLET 2019

RAPPORT DE MONSIEUR
LE PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE



COMMISSION(S) COMPETENTE(S) : Commission du Développement Economique, du Numérique, de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement

Commission des Finances et de la Fiscalité

RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE

I. Analyse de la problématique juridique relative aux modalités de gestion des eaux d'OREZZA : l'évolution du cadre applicable à l'exercice d'une activité industrielle et commerciale d'exploitation et vente d'eau pétillante

1. Rappel du contexte : un contrat de concession de service public qui s'achève le 23 août 2019

1.1. La source, dite « Surgente Suttana », localisée sur la parcelle section A n° 124 de la commune de RAPAGHJU (*Cismonte*), a fait l'objet d'un arrêté ministériel d'autorisation d'exploitation à l'émergence d'une eau minérale le 25 avril 1856 et a été déclarée d'intérêt public le 7 février 1866.

Elle a fait aussi l'objet de l'arrêté préfectoral n° 2013080-0005 du 21 mars 2013 autorisant la Société Nouvelle d'Exploitation des Eaux Minérales d'OREZZA (SNEEMO) à conditionner l'eau minérale naturelle provenant du captage « *Surgente Suttana* » dans l'usine d'embouteillage située sur le territoire de la commune de RAPAGHJU, au lieu-dit « *Acqua Acitosa* ».

En effet, actuellement l'exploitation de la source départementale d'OREZZA est concédée par la Collectivité de Corse propriétaire à la Société Nouvelle d'Exploitation des Eaux d'Orezza (SNEEMO), selon **contrat de concession de service public en date du 18 décembre 1998**.

Pour mémoire, à l'époque, la jurisprudence administrative prévalant en la matière qualifiait de concession de service public les contrats par lesquels l'administration confiait à un tiers l'exploitation des eaux de source (Conseil d'Etat - CE, 28 juin 1918, Société générale thermale ; CE, 25 octobre 1961, Geronimi ; CE, 24 octobre 1969, Département du Puy-de-Dôme, n° 65615), bien que les sources d'eaux minérales des collectivités continuaient d'appartenir au domaine privé (CE, 14 janvier 1998, Epoux Formwald, n° 159220). **Toutefois, les conditions d'exploitation de la source et le cadre juridique applicable retenus en 1998 ont largement évolué.**

La Collectivité de Corse est bien sûr tenue d'inscrire ses choix en matière de mode d'exploitation de la source dont elle est propriétaire dans le nouveau cadre juridique régissant la matière.

1.2. Par délibération en date du 26 juillet 2018, l'Assemblée de Corse a, notamment, approuvé le principe d'une prolongation de la convention d'exploitation des eaux d'OREZZA, dans l'intérêt général, pour une durée d'un an strictement nécessaire à la préparation du futur cadre d'exploitation, et autorisé le Président du Conseil Exécutif

de Corse à signer l'avenant n° 2 correspondant (le 22 août 2018) fixant le terme définitif de la convention actuelle au 23 août 2019.

1.3. Dans ce cadre, la Collectivité de Corse (CdC), propriétaire de la source, doit envisager le maintien de sa valorisation et s'est assignée les objectifs suivants :

- Sécurisation juridique du patrimoine (régularisation du foncier, bornage) et de la modalité de gestion adaptée (choix du support juridique idoine, dispositions contractuelles réalistes et adaptées aux besoins et intérêts des parties, volonté d'insérer dans le champ contractuel, dans le respect des règles législatives et réglementaires en vigueur des clauses relatives à l'optimisation des retombées économiques et sociales directes et indirectes au plan local et insulaire et au développement durable) ;
- Optimisation des potentiels économiques et hydrauliques de la source dans le respect de la ressource et des exigences du développement durable et sélection du meilleur projet industriel eu égard aux objectifs ci-dessus énoncés (mise en concurrence préalable) ;
- Garantie de la continuité de l'exploitation et de la source.

1.4. Le calendrier prévisionnel initial prévoyait, en moins d'un an, l'organisation des modalités de sortie du contrat actuel de l'actuel exploitant, les arbitrages sur la modalité de gestion, la préparation et la définition d'un cahier des charges (sur la base d'éléments d'audits et de préconisations techniques en matières d'immobilier et d'équipement industriel) puis d'un règlement de la consultation dans le cadre d'une mise en concurrence préalable à l'attribution.

Le dossier des eaux d'Orezza, eu égard à ses multiples enjeux en termes de développement économique et social, est en effet considéré comme prioritaire par le Conseil Exécutif de Corse, et la volonté unanime du Conseil Exécutif et de l'Assemblée de Corse est de le traiter de façon optimale et sécurisée dans les délais les meilleurs.

Néanmoins, malgré l'engagement total du Conseil Exécutif de Corse et des services de la Collectivité de Corse dans la mise en œuvre des diligences requises, le calendrier initial, qui était certes très contraint, n'a pu être respecté pour des raisons et facteurs échappant à la volonté ou à l'action de la Collectivité de Corse.

Ces diligences et facteurs seront détaillés ci-après.

2. Consultations juridiques : la confirmation claire et réitérée de l'impossibilité d'une gestion publique

2.1. Cinq consultations juridiques ont été établies, avec pour objet principal de sécuriser le choix du support juridique de l'exploitation des eaux d'OREZZA :

- L'étude cabinet CLOIX-MENDES-GIL du 27 juin 2018 ;
- La consultation du cabinet MUSCATELLI-CRETY-MERIDJEN-GIANSILY du 27 juin 2018 sur la nature de la domanialité ;
- La consultation du cabinet MUSCATELLI-CRETY-MERIDJEN-GIANSILY du 11 septembre 2018 sur les alternatives de gestion ;
- La consultation du cabinet MUSCATELLI-CRETY-MERIDJEN-GIANSILY du 20 novembre 2018 sur les hypothèses de gestion publiques et privées et le

- recours à la SEM ou à la SEMOP (suite aux questions de la commission du développement économique et numérique et de l'aménagement du territoire) ;
- La consultation du cabinet MUSCATELLI-CRETY-MERIDJEN-GIANSILY du 20 mai 2019 sur les garanties en termes politiques économiques et sociaux respectivement offertes par un contrat de location gérance et des conventions de droit public.

Maître MUSCATELLI a également été entendu à deux reprises par la Commission du Développement Economique, du Numérique, de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement (CDENATE).

La multiplicité de ces analyses juridiques répond à une volonté de sécuriser au maximum la démarche, ainsi qu'à celle de définir avec le maximum de précision la ou les possibilités juridiques permettant de garantir au mieux l'intérêt général, dans ses diverses déclinaisons, dont la Collectivité de Corse est la garante. Il a été demandé aux avocats consultés de considérer prioritairement la possibilité juridique de modes d'exploitation à dominante publique (régie ; délégation de service public ; contrat administratif, etc...).

Les cinq analyses juridiques diligentées sont arrivées aux conclusions convergentes ci-après présentées.

2.2. La domanialité de la propriété territoriale est bien de nature privée, sauf le tènement de la vasque publique (accessible au public).

En synthèse, le cabinet CLOIX MENDES-GIL, dans sa consultation en date du 27 juin 2018, après avoir exposé la réglementation applicable en la matière, analyse l'application au cas d'espèce :

La vasque et le captage relèvent du domaine public : la fontaine est à disposition directe du public et il y a bien des aménagements spéciaux à travers l'installation de forage et la vasque même.

***En revanche,** [il considère] que les installations permettant le traitement et l'embouteillage de l'eau, ainsi que les parcelles attenantes ne sont pas dédiées à l'usage direct du public ou à un service public.*

En effet, il est clair que ces installations et les bouteilles d'eau issues de l'exploitation ne sont pas tenues à l'usage direct du public. (...)

Au cas présent, la production de bouteilles d'eau a des retombées économiques bénéfiques pour la région et permet par ailleurs de faire la promotion de la Corse au niveau national, voire international.

Cependant, il s'agit d'une activité marchande qui ne présente aucune particularité propre à caractériser un intérêt public. En d'autres termes, aucune sujétion particulière n'est imposée à l'exploitant permettant de caractériser un

intérêt public : les tarifs ne sont pas moins élevés qu'une autre eau minérale, l'exploitation n'est pas soumise à des contraintes environnementales particulières, etc.

Par conséquent, si l'activité d'alimentation de la vasque peut caractériser le service public, il n'en est pas de même de l'activité de traitement et de commercialisation d'eau de source.

Le cabinet d'avocats MUSCATELLI-CRETY-MERIDJEN-GIANSILY, selon consultation du même jour confirme, dans sa conclusion :

A partir du moment où les eaux captées ne sont, pour l'essentiel, pas destinées au libre usage du public ni à l'alimentation en eau de la population, la seule présence de la vasque publique ne permet pas, à mon sens, de caractériser la domanialité publique de la source ;

Ni, par voie de conséquence, celle du tènement foncier sur lequel est exploité la source, exception bien évidemment faite de la vasque publique et de ses dépendances et accessoires.

2.3. Choix du futur mode de gestion : le contrat de location gérance apparaît le mode de gestion le plus approprié au plan juridique

Au terme de son analyse, Maître CLOIX conclut :

Parallèlement, la société doit traiter, commercialiser l'eau de source et réaliser les investissements nécessaires. Cette dernière mission ne présente pas le caractère de service public.

(...), la délégation de service public ne nous paraît pas caractérisée du fait d'un risque d'exploitation limité.

Le marché public et le contrat de concession ne sont pas des modes de gestion appropriés dès lors que l'activité de commercialisation de l'eau de source ne répond pas à un besoin de la Collectivité de Corse.

Le schéma le plus approprié apparaît être la location-gérance compte tenu du fait que :

- Le locataire n'a pas un droit illimité à louer les lieux ;*
- L'exploitation de l'usine est une activité privée ;*
- Il s'agit d'un schéma présentant peu de risque juridique ;*
- Il répond aux contraintes de la Collectivité de Corse.*

En revanche, ce mode de gestion suppose d'imposer au locataire de ne pas capter la totalité de l'eau pour l'usine et de laisser un débit suffisant pour l'alimentation de la vasque.

Pour sa part, Maître MUSCATELLI, qui rejoint l'analyse de Maître CLOIX,

interrogé sur une éventuelle alternative de gestion publique, confirme sa position dans sa consultation du 11 septembre 2018 et conclut :

*Il résulte de ce qui précède que la gestion de la source d'OREZZA dans le cadre d'un service public ne nous paraît pas relever des compétences dévolues à la collectivité de Corse. (...) **De ce fait, doivent à notre sens être exclus non seulement le recours à la délégation de service public, mais également à la SEMOP.***

Plus spécifiquement confirmant l'exclusion définitive d'une hypothèse de gestion publique en régie de l'exploitation par la Collectivité de Corse et la reconnaissance d'un service public rattaché, Maître MUSCATELLI rappelle la jurisprudence constante applicable en la matière :

*Les personnes publiques sont chargées d'assurer **les activités nécessaires à la réalisation des missions de service public dont elles sont investies** et bénéficient à cette fin de prérogatives de puissance publique ;*

*Qu'en outre, si elles entendent, indépendamment de ces missions, **prendre en charge une activité économique, elles ne peuvent légalement le faire que dans le respect tant de la liberté du commerce et de l'industrie que du droit de la concurrence ;***

*Qu'à cet égard, pour intervenir sur un marché, elles doivent, non seulement **agir dans la limite de leurs compétences**, mais également justifier d'un intérêt public, lequel peut résulter de la carence de l'initiative privée.*

Il confirme définitivement sa position dans sa dernière consultation du 20 mai dernier :

Il sera simplement rappelé que le recours à la DSP, à la gestion par une SEMOP ou par une SEM sont (...) à exclure au regard notamment des compétences institutionnelles de la Collectivité de Corse en matière économique.

Tout comme le bail emphytéotique ou une convention de droit public « sui generis », ce dernier cas de figure pouvant présenter un risque avéré de requalification en bail commercial.

Il résulte de ce qui précède, qu'un contrat de droit privé, soit préférentiellement de type contrat de location-gérance, est l'option la plus appropriée à la situation.

Un contrat de location gérance semble présenter de nets avantages, dans la mesure où il garantit aux parties en présence dans le prolongement de l'exploitation réalisée jusqu'à ce jour un maintien de leurs droits (notamment en ce qui concerne leurs patrimoines et activités) et obligations respectifs avec une possibilité de durée maîtrisée (en l'espèce à 18 mois).

II. **Alternatives de court et moyen terme : sur la proximité de la date d'échéance du contrat en cours et la nécessité de déplacer les installations de stockage d'eau implantées sur le terrain privé de l'exploitant actuel**

1. **Trois audits techniques (hydrogéologiques, immobiliers, économiques et financiers) et trois auditions devant la CDENATE : préparation du cahier des charges**

1.1. Trois réunions (les 11 octobre et 12 novembre 2018 et le 21 janvier 2019) ont été organisées devant la Commission du Développement Economique, du Numérique, de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement (CDENATE) chargée de la production d'un rapport relatif aux retombées économiques directes et indirectes souhaitées pour le territoire de la Petite *Castagniccia* (Orezza, Ampugnani, Alisgiani) et l'ensemble du territoire insulaire, dans le cadre du futur contrat. La dernière s'est tenue en présence des consultants dédiés à l'élaboration de chaque audit.

1.2. Ces trois consultants ont été sélectionnés par voie de marchés publics pour l'élaboration d'audits, l'assistance à la rédaction des clauses techniques contractuelles et, ultérieurement, l'assistance à l'analyse des offres.

Une consultation a été lancée dès juillet 2018 et les marchés correspondants attribués en novembre.

Il s'agissait, durant cette phase d'audit, pour chaque prestataire, dans son domaine :

- d'expertiser les éléments techniques de la chaîne de production et du bâti (état des lieux et préconisations (prestations d'audit externe et d'expertise des installations d'exploitation de la source des eaux minérales d'Orezza) ;
- d'analyser les éléments économiques et financiers de l'exploitation actuelle et les perspectives d'évolution (audit financier de l'exploitation de la source d'Orezza et étude de positionnement sur le marché des eaux minérales) ;
- de garantir la pérennité de la ressource en analysant le débit de la source (expertise du forage et étude hydrogéologique de la source des eaux minérales d'Orezza).

Les prestataires ont débuté leurs missions respectives immédiatement et ont livré leurs travaux d'audits finalisés et mis en cohérence entre eux en mai 2019.

1.3. Il ressort de la synthèse de ces trois audits, d'une part que la ressource naturelle en eau et le potentiel d'exploitation économique sont bons, et d'autre part que des travaux sur les bâtiments, plus ou moins urgents (sécurité, mise aux normes ou amélioration), doivent être envisagés.

1.4. Notamment reste à ce jour en suspens la question de l'**implantation des cuves** de traitement de l'eau, nécessaires à l'exploitation, actuellement situées en dehors du périmètre de la propriété territoriale. Les modalités de **réimplantation** de ces dernières ou de l'implantation de nouvelles cuves sur les parcelles appartenant à la Collectivité de Corse doivent être arrêtées avec l'exploitant actuel (propriétaire du terrain d'assise des cuves), afin d'éviter toute rupture de service.

En effet, un premier bornage, contesté par l'exploitante (propriétaire mitoyenne) a positionné trois cuves de traitement de l'eau, **indispensables à l'exécution du service**, et un bâtiment de stockage à l'extérieur du périmètre concédé non clôturé.

De façon à déterminer avec certitude les limites de la propriété territoriale et à garantir la continuité de l'exploitation, le cas échéant, au terme d'une procédure de mise en concurrence, avec un exploitant différent, plusieurs démarches amiables ont été entreprises sans succès. La Collectivité a donc été contrainte à l'introduction d'une action en bornage judiciaire (en juillet 2018) dont la dernière opération d'expertise sur site s'est tenue le 16 mai dernier. L'audience au fond est prévue le 26 septembre prochain.

2. Conséquences

2.1. Compte tenu de l'échéance prochaine de fin de contrat (fixée au 23 août 2019) et de la nécessité de déplacer les cuves, au regard du support juridique proposé (location gérance qui permet une conclusion sans mise en concurrence préalable) et à la circonstance qu'à ce jour le cahier de charges sur les futures modalités contractuelles n'est pas stabilisé, l'option d'un contrat « de transition » s'avère être la seule solution juridiquement et techniquement viable pour assurer prioritairement la continuité de l'exploitation de la source minérale naturelle d'OREZZA, et notamment de préserver les emplois existants.

Il n'est en effet pas possible d'envisager un cahier des charges et un appel à concurrence en l'état de la situation actuelle.

En effet, la Collectivité de Corse, pourtant propriétaire de la source, n'est notamment pas en mesure de maîtriser juridiquement l'ensemble du foncier sur lequel sont actuellement construits des biens indispensables à l'exploitation.

Elle ne peut donc pas, en l'état, garantir à un futur exploitant qui, dans le cadre d'un appel à concurrence, peut très bien ne pas être l'exploitant actuel, la mise à disposition de l'intégralité de l'outil de production.

Un contrat de transition permettant de régulariser cette situation dans les délais les plus brefs apparaît donc indispensable.

Cette période de transition doit permettre de mettre en œuvre, notamment les diligences suivantes :

- Détermination définitive du périmètre de la propriété territoriale et clôture (procédure de bornage judiciaire en cours) ;
- Détermination de l'option technique à privilégier - déplacement des cuves ou installation de nouvelles cuves - sur la base des constats et propositions résultant des audits rendus ;
- Détermination des travaux urgents (notamment de mise en sécurité et mise aux normes) à réaliser par la Collectivité de Corse- sur la base des constats et propositions résultant des audits rendus ;

- Réalisation des travaux correspondants par la Collectivité de Corse (incluant la passation de marchés publics de travaux) dans le respect de l'exploitation en cours ;
- Finalisation du cahier des charges de la future exploitation et élaboration du règlement de la consultation destiné à sélectionner le meilleur projet.

2.2. Ce nouveau contrat qui ne peut être conclu, eu égard aux circonstances, qu'avec l'exploitant actuel, soit la Société Nouvelle d'Exploitation des Eaux Minérales d'OREZZA (SNEEMO), concessionnaire actuel (sous réserve de son accord), à des conditions équivalentes à celles du contrat en cours, intégrera expressément les travaux de déplacement des cuves (à la charge de la Collectivité de Corse) et sa durée de 18 mois permettra la réalisation des travaux ainsi que les opérations de sortie du contrat en cours, la finalisation du cahier des charges et du règlement de la consultation à venir ainsi que la future procédure concurrentielle.

2.3. Une absence de contrat à l'arrivée du terme de la concession en cours, le 23 août prochain, aurait des conséquences dommageables, notamment en ce qu'elle pourrait créer des effets de droit ou une situation de fait préjudiciable aux intérêts de la Collectivité de Corse ou à la continuité de l'exploitation.

2.4. Compte tenu de ce qui précède, et afin de permettre à la Collectivité de Corse de faire assurer sans interruption l'exploitation de la source territoriale d'OREZZA par un cocontractant disposant d'un titre conforme aux dispositions légales et réglementaires en vigueur ainsi qu'à la jurisprudence actuelle, je vous demande de bien vouloir m'autoriser à signer au nom et pour le compte de la Collectivité de Corse, le contrat de location-gérance d'une durée de dix-huit mois à compter du 24 août 2019 avec la SNEEMO pour une redevance annuelle telle qu'elle résulte du contrat en cours.

Pour mémoire cette redevance est établie comme telle : une redevance composée de deux parts : une part fixe de 15 244,90 euros TTC ainsi qu'une part variable de 0,0122 centimes d'euros TTC par litres vendus (qui s'applique à tous les conditionnements vendus). A titre d'information, pour 2019, cette redevance s'est portée à 133 000 €.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

CONVENTION DE LOCATION-GERANCE

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

LA COLLECTIVITE DE CORSE, venant aux droits du département de la Haute-Corse (CdC) en application de l'article L 4421-1 du code général des collectivités territoriales, dans sa rédaction issue de l'ordonnance n° 2016-1562 du 21 novembre 2016 portant diverses mesures institutionnelles relatives à la collectivité de Corse.

Dont le siège est Hôtel de la Collectivité de Corse - 20187 Ajaccio, prise en la personne du président de son conseil exécutif en exercice, demeurant et domicilié es qualités audit siège;

Représentée aux présentes par [*Qualité du représentant du bailleur*] [*Prénom et nom du représentant du bailleur*], dûment habilité à cet effet par [*Nature et date de la décision donnant pouvoir au représentant du bailleur*], dont copie jointe en annexe,

*Désigné ci-après "le bailleur",
D'une part,*

ET

La SOCIETE NOUVELLE D'EXPLOITATION DES EAUX MINERALES D'OREZZA (SNEEMO)

Société par actions simplifiée, au capital de 600 000,00 €, dont le siège est à RAPAGGIO (20229), Acqua Acitosa, inscrite au RCS de BASTIA sous le n° 415 381 433.

Représentée aux présentes par son président en exercice, Madame Marie MORACCHINI dit MORA, dûment habilité à cet effet par [*Nature et date de la décision donnant pouvoir au représentant de la société de location-gérance*], dont copie jointe en annexe,

*Désigné ci-après "le locataire-gérant",
D'autre part,*

Il a été préalablement rappelé ce qui suit :

L'ancien département de la Haute Corse était propriétaire, sur le territoire de la commune de Rapaggio, lieu-dit « Acqua Acitosa » d'une source d'eau minérale naturelle dite « *Source d'Orezza – Sorgente Suttana* » située sur une parcelle cadastrée A 124, dépendant de son domaine privé ;

Il était également propriétaire de diverses parcelles adjacentes dont une parcelle cadastrée A 123 sur laquelle sont édifiés divers bâtiments destinés au traitement, à l'embouteillage, au

conditionnement de cette eau, ainsi que d'une vasque affectée d'un droit de puisage coutumier au profit du public

La source a fait l'objet d'un arrêté ministériel d'autorisation d'exploitation à l'émergence d'une eau minérale en date du 25 avril 1856 et a été déclarée d'intérêt public le 7 février 1866 ;

Elle a également fait l'objet d'un arrêté préfectoral n° 2013080-0005 du 21 mars 2013 autorisant la Société Nouvelle d'Exploitation des Eaux Minérales d'OREZZA (SNEEMO) à conditionner l'eau minérale naturelle provenant du captage « Sorgente Sottana » dans l'usine d'embouteillage précitée.

L'exploitation de la source et la commercialisation de l'eau d'Orezza a été concédée à divers opérateurs privés dont en dernier lieu à SA Société Nouvelle d'Exploitation des Eaux Minérales d'Orezza.

Ainsi par convention en date du 18 décembre 1998, le département a-t-il confié à la SA Société Nouvelle d'Exploitation des Eaux Minérales d'Orezza, la concession de l'exploitation de la source pour une durée de 15 ans.

Suivant avenant n°1 du 31 mars 2000, afin de prendre en compte les investissements du concessionnaire, le terme de la concession a été prorogé au 23 août 2018, soit pour une durée de 3 ans à compter de la signature du procès-verbal attestant de la mise en exploitation effective intervenue le 23 août 2000.

Par avenant n°2 du 21 août 2018, la durée du contrat de concession a de nouveau été prorogée jusqu'au 23 août 2019, afin de prendre en considération des impératifs d'intérêt général liés à la reprise de la concession par la nouvelle collectivité et à l'organisation d'une procédure de mise en concurrence pour l'exploitation de la source et de son usine de conditionnement.

Aux termes de la convention de concession ci-dessus, le concessionnaire s'est vu consentir l'exclusivité de l'exploitation de la source (d'un débit minimum garanti de 6 m³ par heure) et autorisé à exercer le négoce de tous ses dérivés.

En contrepartie, il s'engageait à :

- Exécuter divers investissements se rapportant à la source et aux bâtiments nécessaires à son activité (Mise en œuvre d'un système d'acheminement de l'eau de son point de recaptage vers l'usine d'embouteillage et la vasque publique, mise en place d'un système de traitement de l'eau et d'un système d'embouteillage)
- Promouvoir l'eau d'Orezza et protéger son identité et à cet égard déposer, au nom du concédant, la marque "*Eau minérale naturelle d'Orezza - source départementale - source exploitée par concession*" ainsi qu'ultérieurement toute marque correspondant aux produits dérivés qu'il pourrait développer.
- Exploiter la source afin d'atteindre un objectif de 1 million de litres commercialisés durant les trois premières années, avec une hausse annuelle moyenne d'un minimum de 150.000 litres dans la limite des possibilités de débit de la source, et ce jusqu'à atteindre 2,6 millions de litres par an.
- Payer au concédant, une redevance constituée :
 - o d'une part fixe de 100 000,00 francs, soit 15 245,00 € par an
 - o d'une part variable de 4 centimes de francs par litre pendant les 3 premières années de production, portée à ensuite 8 centimes de francs jusqu'à la fin de la

concession, sauf variation de plus de 10% prix de vente ayant servi de base de calcul.

- Faire respecter le bon usage de l'accès du public à la vasque selon des horaires d'ouverture au public définis par un règlement intérieur adopté entre le concédant et le concessionnaire suivant l'avenant n°1 précité du 31 mars 2000.

En fin de contrat, les conditions de restitution des lieux étaient exposées par l'article 10 de la convention de concession dans les termes suivants :

« A l'échéance du contrat de concession, le système de transport de l'eau vers la chaîne de traitement et d'embouteillage et vers la vasque, le procédé de comptage de l'eau ainsi que les constructions nouvelles reviendront au concédant, ces biens étant appelés biens de retour. Le concessionnaire ne pourra demander aucune indemnité pour quelque raison que ce soit.

Reviendra également au concédant la propriété des marques que le concessionnaire aura pris soin de déposer et de conserver conformément aux stipulations de l'article 3 du présent contrat.

Les matériels mécaniques de traitement et d'embouteillage, conditionnements, emballages, appelés biens de reprise reviendront au concessionnaire. Ils pourront faire l'objet d'un rachat, par le concédant, à la valeur d'expertise. La décision de racheter ou non étant prise par le seul concédant, le concessionnaire ne pourra s'y opposer de quelque façon que ce soit. »

Pour ce faire, l'article 9 du contrat de concession, tel que modifié par l'avenant n°2 du 21 août 2018 prévoit :

« Dans la perspective de la préparation de l'exploitation de la concession, une procédure de référé sera introduite en temps utile, devant le tribunal administratif par la partie la plus diligente à fins de nomination d'un ou plusieurs expert(s).

La ou leurs missions consiste(nt) à accompagner les parties dans la mise en œuvre des modalités de fin du contrat en cours et notamment en l'estimation de la valeur des équipements utilisés pour l'exploitation de la source ainsi que celle des bâtiments et aménagements s'ils sont financés par le concessionnaire.

Le concédant prendra en charge les honoraires et frais d'expertise éventuels».

A la veille du terme de la concession, qui interviendra le 23 août 2019, afin d'assurer la continuité de l'activité pendant la période durant laquelle sont mises en œuvre les modalités de fin de contrat, prévues à l'article 9 précité et dans la perspective d'une nouvelle procédure de mise en concurrence, les parties sont convenues de poursuivre leurs relations dans le cadre d'un contrat de location gérance, dans les termes ci-après :

Le bailleur loue à titre de location-gérance au locataire-gérant, qui accepte, l'exploitation de la source d'eau minérale naturelle d'OREZZA comprenant le négoce de tous les dérivés des eaux minérales, sous quelque forme que ce soit, et dont la vente au public est ou aura été régulièrement autorisée par les autorités compétentes.

Article 1 : DESIGNATION

Un fonds d'exploitation, de conditionnement et de distribution de l'eau minérale naturelle issue de la « *Source d'Orezza – Sorgente Suttana* », situé à Rapaggio, lieu-dit « *Acqua Acitosa* », lequel fonds comprend :

- Les éléments incorporels composés de :
 - Le nom commercial « EAU D'OREZZA »
 - La marque « *Orezza source sorgente sottana eau minérale naturelle renforcée au gaz de la source depuis 1856* » a été déposée auprès de l'Institut National de la Propriété Industrielle (INPI) dès 1998, formalité qui a ensuite été renouvelée annuellement sous l'empire de la convention de concession par la SNEEMO, agissant pour le compte de la collectivité départementale, avec un dernier renouvellement en date du 2 février 2016.
 - la clientèle et l'achalandage y attachés ;
- Les éléments corporels composés de :
 - L'eau minérale naturelle d'Orezza en provenance de la source et son forage avec un débit garanti minimum de 6 m³ par heure sauf en cas de force majeure, cas fortuit et fait des tiers.
 - Les parcelles cadastrées section A n° 120, 121, 122, 123, 124, 125, 127, 130 et 152 sur la Commune de RAPAGGIO, ainsi que l'ensemble des constructions y édifiées
 - Un système de transport de l'eau vers la chaîne de traitement et d'embouteillage et vers la vasque
 - Un procédé de comptage de l'eau
 - Des cuves de traitement de l'eau ainsi que tout matériels mécaniques de traitement et d'embouteillage, conditionnements, emballages, et autre tels que détaillés dans l'état descriptif et estimatif dont il est parlé plus bas.

Ainsi au surplus, que ce fonds existe, sans aucune exception ni réserve, et sans qu'il en soit fait une plus ample désignation, à la demande du locataire-gérant qui déclare le bien connaître.

Article 2 : ETAT DES LIEUX

Au plus tard à la signature des présentes, il sera dressé un état des lieux contradictoire, ainsi qu'un état descriptif des terrains, bâtiments, dépendances, installations et équipements industriels confiés au locataire gérant.

Les installations, équipements industriels, acquisitions ou constructions nouvelles feront l'objet d'un état descriptif modificatif.

Les divers états ainsi dressés et actualisés si besoin en cours de contrat, serviront à justifier les droits du bailleur à la cessation de l'exploitation et à estimer le cas échéant les travaux nécessaires à la remise en état des lieux par le locataire-gérant.

Article 3 : DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de dix-huit mois entiers et consécutifs qui commenceront à courir le 24 août 2019 pour se terminer le 23 février 2021 (inclus).

Article 4 : LOYER

La présente location-gérance est consentie et acceptée moyennant redevance annuelle, hors la taxe sur la valeur ajoutée, au taux en vigueur consistant :

- En une part fixe de 12 195,92 euros que le locataire-gérant s'oblige à payer au bailleur, à la première demande chaque année ;
- En une part variable égale à 0,00976 centimes d'euros par litres vendus;

Cette part de redevance s'applique à tous les conditionnements vendus qu'il s'agisse d'eau minérale naturelle ou de produits dérivés.

Afin de calculer le montant de la part variable de la redevance, le locataire-gérant s'engage à fournir, chaque année, avant le 31 janvier, le nombre de litres d'eau minérale vendus au cours de l'année précédente.

Le locataire-gérant, devra fournir au bailleur, avant le 1er juin, le chiffre des conditionnements vendus, pour chaque modèle de conditionnement.

La redevance, prévue ci-dessus sera recouvrée annuellement sur le locataire-gérant, par le Payeur de la collectivité, au moyen de titres de recettes rendus exécutoires par le bailleur.

Article 5 : DEPOT DE GARANTIE

À la garantie du paiement régulier des loyers ci-dessus stipulés en principal, intérêts, frais et accessoires et de l'exécution des charges et conditions du présent bail, le locataire-gérant a remis dès avant ce jour au bailleur qui le reconnaît, une somme de VINGT DEUX MILLE TROIS CENT TRENTE TROIS EUROS (22 333,00 €) à titre de cautionnement.

Ce dépôt sera restitué en fin de gérance au locataire-gérant au plus tard un mois après qu'il aura justifié avoir rempli toutes les obligations lui incombant en vertu des présentes et avoir payé l'intégralité des impôts dus par lui du fait de sa gérance.

Article 6 : CHARGES ET CONDITIONS

La présente location-gérance a lieu sous les charges et conditions suivantes que chacune des parties s'oblige respectivement à exécuter et accomplir, savoir :

6.1 Non-garantie

Le locataire-gérant prendra le fonds présentement loué et ses accessoires, ainsi que les locaux d'exploitation, dans l'état où le tout se trouve actuellement, sans pouvoir à cet égard, n'exercer aucun recours contre le bailleur pour quelque cause que ce soit.

Ainsi, le bailleur ne doit-il aucune garantie, ni indemnité au locataire-gérant pour défauts apparents ou cachés dans le captage et son équipement.

Néanmoins, le bailleur s'engage à exercer à l'encontre des entreprises auxquelles il a confié des prestations, les recours et garanties attachés à sa qualité de maître d'ouvrage.

6.2 Mode d'exploitation

Le locataire-gérant devra jouir paisiblement du fonds et l'exploiter lui-même, y donner tout son temps et ses soins, de manière à le faire prospérer ;

A cet effet, le locataire gérant devra :

- Réaliser le pompage, le transport, le traitement et l'embouteillage de l'eau au moyen d'un matériel spécialisé, apte à assurer l'alimentation dans de bonnes conditions sanitaires, répondant aux dispositions légales et réglementaires applicables au domaine de l'eau minérale.

Les contrôles portant sur la qualité de l'eau seront effectués par un laboratoire agréé par le Ministère des Solidarités et de la Santé selon les règles édictées par les dispositions légales en vigueur.

L'exploitation devra être réalisée au moyen de matériel neuf ou reconditionné de façon à ce que celui-ci corresponde toujours aux normes européennes et nationales en vigueur.

- Commercialiser et promouvoir l'eau d'Orezza dans le respect des normes techniques et sanitaires en vigueur, conformément aux usages de la profession et sans jamais porter atteinte aux intérêts de la Collectivité ou de la marque.

- Veiller au respect et à la continuation des marques, dont l'usage exclusif lui est concédé pendant le temps de la location-gérance ;

Notamment, il devra prendre toutes dispositions pour protéger les marques déposées ainsi que procéder au dépôt d'une nouvelle marque « *Eau Minérale Naturelle d'Orezza* » et « *Source territoriale l'OREZZINCA* » et « *propriété de la Collectivité de Corse* » dont la mention intégrale sera obligatoirement portée sur chaque étiquette des bouteilles d'eau minérale.

6.3 Destination du fonds

Le locataire-gérant devra conserver au fonds loué sa destination ; il ne pourra en transférer le siège en d'autres locaux que ceux où il est actuellement exploité, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur ; il ne pourra de même et sans le même consentement, modifier, le nom commercial ou le mode d'exploitation dudit fonds.

6.4 Obligations du locataire gérant

Le locataire gérant s'engage à :

- Apporter à l'exploitation de la source le maximum de soins et de diligence, avertir immédiatement le bailleur de toute anomalie qu'il pourrait constater résultant de l'exploitation de la source, notamment dans ces conditions de quantité ou de qualité, et respecter scrupuleusement toutes les dispositions législatives ou réglementaires afin que la Collectivité ne soit jamais inquiétée à ce sujet.
 - Produire les autorisations de transport, de traitement et de mise en bouteille ainsi
-

que les polices d'assurance prévues à l'article 5.6 du présent contrat.

- Mettre en œuvre un système d'acheminement de l'eau de son point de recaptage vers la chaîne d'embouteillage et de traitement et vers la vasque. Il devra aussi prendre à sa charge tout traitement approprié chimique ou bactériologique des canalisations de surface, des moyens d'exhaure et de pompage, interface incluse, de façon à protéger la qualité minérale et sanitaire de la ressource jusqu'à l'embouteillage, prévenir toute détérioration, et rétablir la qualité des eaux.
- Produire chaque année, avant le 1er juin, au bailleur un rapport comportant notamment les comptes retraçant la totalité des opérations afférentes à l'exécution de ses obligations et une analyse de la qualité de sa prestation. Ce rapport comportera également le prix moyen de vente de l'eau minérale naturelle d'Orezza et de ses produits dérivés.
- Assurer aux particuliers le libre droit de puisage coutumier à la vasque de la source situé dans l'enceinte de l'usine dans les limites fixées par le règlement intérieur du 31 mars 2000.

Le locataire-gérant devra à cette fin prendre toutes les dispositions techniques pour assurer l'alimentation en continu de la vasque et ne pourra percevoir aucune rétribution à l'occasion de ce puisage. Le bailleur réglemeta le stationnement aux abords afin de ne pas gêner l'exploitation commerciale de la source.

- Ne détruire ou modifier aucune construction, ni aucune plantation d'arbres sur les terrains appartenant au bailleur, sans autorisation écrite préalable de ce dernier.
- Prendre à sa charge l'entretien et les réparations courantes des biens loués, sauf si elles ont été occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.
- Répondre des dégradations et pertes qui surviendraient pendant la durée du contrat dans les lieux loués, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par faute du bailleur ou par fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit.
- S'obliger, sous le contrôle de l'Architecte de la Collectivité, à reconstruire les bâtiments de la source, détruits par tout acte de vandalisme ou de terrorisme le visant directement, sans attendre le règlement des indemnités affectées à cette reconstruction, si les sommes nécessaires ne mettent pas en péril la poursuite de l'exploitation de la source.
- Accepter, sans qu'aucune indemnité ne lui soit due, la réalisation par le bailleur des grosses réparations, si celles-ci n'affectent pas l'exploitation normale de la source.
- Accepter, sans qu'aucune indemnité ne lui soit due, la réalisation par le bailleur des travaux nécessaires notamment le déplacement ou l'implantation nouvelles de cuves dans le périmètre de la propriété appartenant à la Collectivité de Corse.
- Souffrir toutes les servitudes éventuelles liées à l'entretien de l'ouvrage de captage.
- Informer immédiatement le bailleur de tout sinistre et dégradations se produisant dans les lieux, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.
- Accueillir à l'initiative et sous la responsabilité du bailleur, la tenue d'une exposition

de produits locaux, dans des bâtiments démontables (tentes, etc.), qui pourra avoir lieu sur le site, le long de l'allée menant à la vasque. La date sera fixée en accord avec le locataire-gérant.

Prendre toutes dispositions pour faciliter la réalisation de travaux à la charge de la Collectivité de Corse, et respecter le calendrier d'exécution desdits travaux, particulièrement s'agissant des travaux concernant les cuves de traitement de l'eau, dont il est parlé au paragraphe suivant.

6.5 Obligations de la Collectivité

La collectivité s'engage à :

- Assurer au locataire-gérant la jouissance paisible des lieux et le garantir contre les vices ou défauts de nature à y faire obstacle.
- Faire toutes les grosses réparations nécessaires au maintien des lieux dans leur état normal.
- Réaliser les travaux de déplacement des cuves ou l'implantation de nouvelles cuves de traitement de l'eau (actuellement implantées sur le fond d'un tiers)
- Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire-gérant, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation des lieux.

6.6 Assurances

Le locataire-gérant doit faire assurer convenablement et à ses frais auprès d'une compagnie d'assurance notoirement connue son activité. Ceci comprend notamment la couverture des risques incendie, explosion, dégâts des eaux, vols, responsabilité civile, pertes d'exploitation survenant pendant la durée de la présente convention, notamment concernant tous les bâtiments mis à sa disposition ainsi que de tous les objets mobiliers et le matériel, qu'ils appartiennent à la collectivité, au locataire gérant ou à des tiers.

La police d'assurance doit comporter une clause faisant obligation à l'assureur de dénoncer au bailleur, pendant la durée de la concession, toute résiliation, toute mise en demeure qui la précède et tout avenant pouvant intervenir.

Le bailleur couvre les risques lui incombant en qualité de propriétaire non occupant et sa responsabilité civile vis-à-vis des visiteurs dans l'exercice de leur droit d'accès à la vasque. En outre, il garantit le locataire contre toute perte d'exploitation en cas de baisse de débit en deçà de 6m3 heure.

6.7 Impôts et contributions

Le locataire-gérant acquittera à compter du jour de son entrée en jouissance et en sus de la redevance ci-dessus prévue les impôts, contributions, taxes et autres charges auxquelles est et pourra être assujetti le fonds présentement loué, même si ces charges, impôts ou contributions sont établis au nom du bailleur.

Néanmoins, ce dernier conservera à sa charge les impôts et taxes strictement personnels et non récupérables auxquels la redevance ci-après stipulée pourra donner lieu.

6.8 Livres de commerce – Comptabilité

Le bailleur aura le droit de se faire communiquer sur place les livres de comptabilité du locataire-gérant et tous les documents relatifs aux charges et obligations résultant pour ce dernier de l'exploitation du fonds et ce, une fois par mois, en se faisant accompagner, s'il le juge utile, d'un expert-comptable.

6.9 Responsabilité du bailleur

Le locataire-gérant exploitera le fonds loué librement, pour son compte personnel et à ses risques et périls, en conséquence, le bailleur entend n'assumer aucune responsabilité relativement à cette exploitation, sauf l'effet de la responsabilité solidaire de l'article L. 144-7 du Code de commerce, selon lequel « *Jusqu'à la publication du contrat de location-gérance, le loueur du fonds est solidairement responsable avec le locataire-gérant des dettes contractées par celui-ci à l'occasion de l'exploitation du fonds* ».

6.9.1 Indemnisation des tiers

Le locataire-gérant assume seul la responsabilité tant envers le bailleur qu'envers les tiers, sauf recours de sa part contre qui de droit à l'exception du bailleur, de tous les dommages qui peuvent être causés par la suite de l'étude, de la réalisation ou de la modification des ouvrages par lui exécutés.

Les indemnités et indemnisations éventuelles sont à sa charge exclusive.

6.9.2 Imprévus, désordres et troubles

Le locataire-gérant ne peut élever contre le bailleur aucune réclamation à l'occasion de l'exécution de travaux afférents à des découvertes, des imprévus géologiques ou autres ainsi qu'à toutes sujétions de quelque nature que ce soit et notamment liées à l'environnement.

Le locataire-gérant ne peut élever aucune réclamation envers le bailleur à raison des désordres ou travaux de toute nature afférents aux voies et services publics se situant aux alentours de la concession ou susceptibles d'affecter son fonctionnement. Il en va de même pour les troubles de toute nature liés à des mesures temporaires d'ordre public et de police.

6.10 Rapports du preneur avec les tiers

Le locataire-gérant sera tenu d'indiquer, en tête de ses factures, papiers commerciaux, papiers à lettres, enveloppes, notes de commandes, relevés, documents bancaires, tarifs et prospectus et, en général, sur toutes pièces et tous documents qui le mettront en contact avec la clientèle et les fournisseurs, ainsi que sur toutes les pièces signées par lui ou en son nom, son numéro d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés (ainsi que son numéro de Code NAF et son numéro SIREN) et le siège du tribunal où ledit locataire-gérant sera immatriculé, sa qualité de locataire-gérant du fonds ainsi que le nom, la qualité, l'adresse et les numéros d'immatriculation du bailleur au registre du commerce et des sociétés, au Code NAF et SIREN.

Toutes les marchandises nécessaires à l'exploitation du fonds présentement donné en location-gérance seront achetées et payées par le locataire-gérant et il en sera de même de toutes sommes quelconques et charges dues à raison de l'exploitation dudit fonds, qui incomberont également au locataire-gérant.

En conséquence, le locataire-gérant s'oblige à acquitter exactement à l'échéance toutes dettes et charges de toute nature : factures de fournisseurs, frais quelconques, gages et rémunérations du personnel, impôts, contributions et taxes, cotisations notamment de sécurité sociale et d'allocations familiales, loyer du bail des lieux où le fonds est exploité, etc. sans que cette

énumération soit limitative, le tout de manière que le bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce sujet, et n'ait pas notamment à encourir la responsabilité prévue par l'article L. 144-7 du Code de commerce.

6.11 Marchandises

Le locataire-gérant s'oblige à maintenir le fonds constamment garni de marchandises de même nature, qualité et quantité que celles qui existent actuellement, sans qu'il y ait lieu de tenir compte de la variation de valeur pouvant affecter les marchandises de même nature et qualité au moment de leur renouvellement.

En fin de bail, les marchandises en excédent seront reprises par le bailleur, ainsi qu'il est dit ci-après sous la clause "Reprise des marchandises en fin de bail".

Article 7 : PERSONNEL ATTACHE AU FONDS

Ainsi qu'évoqué plus haut, le personnel attaché à l'exploitation, dont la liste est annexée au présent contrat, est celui avec lequel la société SNEEMO a conclu des contrats de travail dans le cadre de l'exécution du contrat de concession du 18 décembre 1998.

En application du principe de la continuité des relations de travail (article L. 1224-1 du Code du travail) le locataire gérant poursuivra dans les mêmes conditions à compter de la date d'expiration du contrat de concession, l'ensemble des contrats de travail qu'il a pu précédemment conclure.

Article 8 : PUBLICITE ET COMMUNICATION

Dans le cadre de la promotion de l'eau minérale naturelle d'Orezza, tous projets publicitaires ayant trait directement à l'image du bailleur lui seront communiqués pour agrément. En tout état de cause, la responsabilité de la Collectivité ne pourra jamais être recherchée, en cas de non-respect par le locataire-gérant des règles établies en cette matière.

Article 9 : CONTROLES

Le bailleur peut faire inspecter, par toute personne ou organisme qualifié :

- Les bâtiments de l'exploitation chaque fois qu'il le jugera utile, afin de pouvoir établir l'état des grosses réparations et les travaux à réaliser.
- Les équipements et les produits finis,

Article 10 : CESSION- SOUS-LOCATION- VENTE DU FONDS

10.1 Cession et sous-location

Le locataire-gérant ne pourra donner le fonds en location-gérance ou en gérance salariée ou non salariée à un tiers, en totalité ou en partie, ni l'apporter à une société, ni sous-louer le droit au bail dudit fonds à peine de nullité et de résiliation du présent contrat de location-gérance.

Au locataire-gérant ne pourra notamment pas se substituer une filiale directe ou indirecte existante ou à constituer, pour reprendre les droits et obligations du présent contrat.

10.2 Vente du fonds

Pour le cas où le bailleur déciderait de vendre le fonds loué au cours du présent contrat de location-gérance, locataire-gérant bénéficie d'un droit de priorité pour l'acquisition.

Article 11 : FIN DE CONTRAT

11.1 Résiliation

Toutes les clauses du présent contrat sont de rigueur ; Chacune d'elles en est condition déterminante, sans laquelle les parties n'auraient pas contracté.

À défaut par le locataire-gérant d'exécuter une seule de ces conditions, et notamment de payer le loyer aux échéances convenues, le présent contrat de location-gérance sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur et sans qu'il soit nécessaire d'entreprendre aucune formalité judiciaire, un mois après un simple commandement de payer ou d'exécuter resté sans effet et contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause. L'expulsion du locataire-gérant pourra être prononcée par une simple ordonnance de référé.

Le présent bail sera encore résilié de plein droit, si bon semble au bailleur :

- Au cas où une décision administrative ou judiciaire ordonnerait la fermeture temporaire du fonds.
- Au cas de condamnation pénale sanctionnant des délits perpétrés par lui en qualité d'exploitant de fonds et prévus par l'article L. 128-1 du Code de commerce.

11.2 Restitution des lieux en fin de location gérance

Le preneur sera tenu, en fin de bail, de restituer en nature tous biens présentement loués dans l'état (notamment le système de transports de l'eau vers la chaîne de traitement et d'embouteillage et vers la vasque, le procédé de comptage de l'eau ainsi que les constructions nouvelles) ou le bailleur sera en droit de les exiger conformément aux dispositions du présent contrat.

Le matériel et les objets mobiliers incorporés au fonds par le locataire-gérant resteront, en toute hypothèse, sa propriété personnelle et il pourra les retirer en quittant les lieux. Ils pourront faire l'objet d'un rachat par le bailleur. La décision de racheter ou non étant prise par le seul bailleur, le locataire-gérant ne pourra s'y opposer de quelque façon que ce soit.

L'état des lieux contradictoire et l'état descriptifs mentionnés à l'article 2 serviront de base à ces dispositions.

11.3 Reprise des marchandises en fin de bail

À la fin du bail, quelle qu'en soit la cause, le bailleur devra prendre les marchandises alors existantes dans le fonds, si elles sont de bonne qualité, moyennant un prix qui sera payable comptant. Le prix de ces marchandises sera fixé d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, par deux experts choisis à l'amiable ou désignés d'office par M. le Président du tribunal compétent, à la requête de la partie la plus diligente. En cas de désaccord entre les deux experts, un troisième expert, nommé dans la forme ci-dessus, prononcera définitivement.

Article 12 : FORMALITES

Les parties rempliront dans le plus bref délai les formalités de déclaration au registre du commerce et des sociétés entraînant sur l'initiative et sous la responsabilité du greffier, la publication au Bulletin officiel des annonces civiles et commerciales prescrite par l'article R. 144-1 du Code de commerce et au répertoire des métiers réglementé par le décret n° 98-247 du 2 avril 1998.

Elles feront en outre, en conformité des dispositions du Code de commerce, publier, dans le délai de quinze jours, le présent contrat, sous forme d'extraits ou d'avis, dans un journal d'annonces légales du ressort du fonds donné en location.

Et si, lors ou par suite de l'accomplissement de cette formalité, il se révèle des dettes à la charge du bailleur qui soient déclarées immédiatement exigibles, ce dernier s'engage à en effectuer le paiement de manière que le locataire-gérant ne puisse être troublé dans sa jouissance, et ce, à peine de tous dommages-intérêts.

Le bailleur déclare à ce sujet que le fonds présentement donné en location n'est grevé d'aucune inscription de privilège de vendeur ou de nantissement.

Article 13 : DECLARATIONS

1° Par le bailleur

Il déclare qu'en vertu de l'article L 144-5 du code du commerce, en sa qualité de collectivité territoriale, il n'est pas assujéti à la durée d'exploitation préalable minimum prévue à l'article L 144-3 du même code.

Et qu'en conséquence, il remplit les conditions exigées par la loi pour donner son fonds en location-gérance.

2° Par le locataire-gérant

De son côté, le locataire-gérant affirme n'avoir encouru aucune des condamnations, déchéances lui interdisant d'exercer une activité commerciale, en application des dispositions du Livre VI du Code de commerce ou de l'article 1750 du Code général des impôts, notamment, dont il déclare avoir parfaite connaissance.

Article 14 : REMISE DE TITRE

Le bailleur pourra prendre communication des livres de commerce ainsi qu'il est dit ci-dessus. Ces livres devront être restitués en fin de bail.

Article 15 : ENREGISTREMENT

En conformité des dispositions de l'article 739 du Code général des impôts, le présent bail sera soumis au droit fixe de 25 euros.

Article 16 : FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence seront supportés par le locataire-gérant.

Article 17 : ELECTION DE DOMICILE POUR L'EXECUTION DES PRESENTES ET DE LEURS SUITES

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

- le bailleur : Hôtel de la Collectivité de Corse - 20187 Ajaccio
- le locataire-gérant, lieu-dit ACQUA ACITOSA - 20229 RAPAGGIO

Fait à *[Lieu de signature de l'acte]* ;
Le *[Date de signature de l'acte]* ;
En *[Nombre d'exemplaires de l'acte]* originaux.

Le Loueur
[Prénom et nom ou dénomination du bailleur propriétaire du fonds]
[Prénom et nom du représentant du bailleur]

Le Locataire-Gérant
[Prénom et nom ou dénomination du locataire-gérant]

Accusé de réception

Objet CADRE D'EXPLOITATION DES EAUX MINERALES DE LA SOURCE TERRITORIALE D'OREZZA - APPROBATION DU CHOIX D'UN CONTRAT DE DROIT PRIVE D'UNE DUREE DE 18 MOIS AVEC LA SOCIETE NOUVELLE D'EXPLOITATION DES EAUX MINERALES D'OREZZA (SNEEMO)

Identifiant acte 02A-200076958-20190726-044384-CC

Identifiant interne 044384

Date de réception par la préfecture 31 juillet 2019

Nombre d'annexes 0

Date de l'acte 26 juillet 2019

Code nature de l'acte 4

Classification 9.3

[Fermer](#)