

## GOLF PUBLIC DE QUETIGNY GRAND DIJON

### PROJET

#### AVENANT N°6 A LA CONVENTION D’AFFERMAGE DU 12 DECEMBRE 1989 ET AVENANT N° 2 AU BAIL A CONSTRUCTION DU 7 OCTOBRE 1988

**ENTRE :** La ville de **QUETIGNY**, commune dont le siège est sis mairie, Place Théodore-Monod, 21800 QUETIGNY, représenté par son Maire en exercice, dûment habilité à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal du xxxx ;

Ci-après désigné par l'appellation « la Commune »,

d'une part,

**ET :** La société **BLUE GREEN**, société en no collectif au capital de 187.083,00 €, inscrite au RCS de NANTERRE sous le numéro 344 206 511 et dont le siège social est sis 123 rue du Château – 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT, représentée par Monsieur Pierre-André UHLEN, en qualité de Gérant, dûment habilité à l'effet des présentes ;

Ci-après désigné « le Concessionnaire »

d'autre part,

Ensemble désignés « les Parties »

## **PREAMBULE**

**1.** L'exploitation du complexe golfique de Quetigny – Grand Dijon a été confiée à la société Cap Golf, la société Blue Green venant aux droits de cette dernière, aux termes d'un ensemble contractuel (ci-après dénommé le « Contrat ») composé des actes suivants :

- Une convention d'affermage signée le 12 décembre 1989 et entrée en vigueur à cette date, confiant à l'exploitant la gestion de la première tranche du golf de Quetigny.

Les 2 autres tranches, consistant en l'extension du golf à 6 puis 9 trous, devaient être confiées à l'exploitant ultérieurement après réalisation des travaux par la ville.

Cette convention était conclue pour une durée de 45 années.

Elle a fait l'objet de cinq avenants, ayant notamment confié l'exploitation des 6 et 9 trous supplémentaires prévus.

- Un bail à construction, signé le 7 octobre 1988, et confiant à l'exploitant un terrain contigu au golf, à charge pour lui d'y édifier et d'y entretenir un équipement à usage de centre d'entraînement au golf, de club house avec des dépendances.

Ce bail a été conclu pour une durée de 45 années à compter du 7 octobre 1988, soit une fin de contrat le 6 octobre 2033.

Un avenant a été conclu le 7 juin 1996.

Ces deux contrats sont indissociables l'un de l'autre, puisque leurs objets ne peuvent pas être exploités indépendamment l'un de l'autre. Ils forment donc un ensemble contractuel unique.

**2.** La Chambre régionale des comptes de Bourgogne a émis un rapport émettant des critiques contre cet ensemble contractuel, notamment concernant sa durée mais aussi et surtout sa complexité liée à la coexistence de ces deux contrats, aux durées différentes.

La Commune a par conséquent décidé de résilier le Contrat pour motif d'intérêt général, avec effet au 31 décembre 2023, par délibération du 13 décembre 2022.

Des négociations se sont engagées entre les parties portant sur les modalités financières de cette résiliation. Or, il est ressorti de ces négociations que les investissements menés par le Concessionnaire n'étaient en réalité pas amortis, si bien que la durée de l'ensemble contractuel n'était pas excessive.

Parallèlement, une procédure de passation en vue de la conclusion d'un nouveau contrat de concession a été lancée par délibération du 4 avril 2023. Cette procédure a dû finalement être déclarée sans suite en raison des risques juridiques et financiers liés à la seule offre finale remise.

Dans ces conditions, par délibération du 19 décembre 2023, la Commune a décidé d'abroger la décision de résiliation du Contrat et de poursuivre l'exécution de celui-ci dans ses conditions antérieures, jusqu'à son terme d'origine.

**3.** Le Concessionnaire a contesté cette décision, qu'il considère illégale. Il a ainsi engagé un référé-liberté contre celle-ci, qui a été rejeté au motif d'un défaut d'urgence.

Par la suite, il a introduit deux recours contentieux auprès du tribunal administratif de Dijon :

- Un recours pour excès de pouvoir contre la décision du 19 décembre 2023 de déclaration sans suite de la nouvelle procédure de passation d'une concession.
- Un recours pour excès de pouvoir contre la décision 19 décembre 2023 lui imposant de poursuivre l'exécution du Contrat jusqu'à son terme d'origine.

Ces recours soutiennent que les deux décisions sont illégales, notamment en ce que les motifs de la déclaration sans suite seraient infondés et en ce que le mécanisme mis en œuvre par la Commune s'apparenterait en réalité à la conclusion d'un nouveau contrat, ce qui aurait nécessité une mise en concurrence préalable.

Ces deux recours sont actuellement pendants devant le tribunal administratif, la Commune n'ayant pas, à ce jour, présenté de mémoire en défense.

**3.** C'est dans ce contexte que les Parties ont repris leurs échanges afin de trouver un accord permettant une adaptation du Contrat, répondant notamment aux critiques émises par la Chambre Régionale des Comptes, tout en mettant fin aux différends qui les oppose.

Un accord a finalement été trouvé pour modifier l'ensemble contractuel constitué de la convention d'affermage et du bail à construction et pour régler de manière transactionnelle les différends entre les Parties.

Le présent avenant est fondé sur les articles R.3135-7 et R.3135-8 du Code de la commande publique, autorisant les modifications non substantielles ainsi que celles de faible montant.

Il est également fondé sur les articles 2044 et suivants du Code Civil, en ce qu'il constitue une transaction réglant de manière définitive le litige existant entre les Parties.

C'est dans ces conditions que les parties se sont rapprochées afin de convenir des termes du présent avenant transactionnel.

### **CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT**

#### **Article 1<sup>er</sup> – Objet de l'avenant**

Le présent avenant a pour objet de modifier le Contrat, c'est-à-dire l'ensemble contractuel

constitué du contrat d'affermage du 12 décembre 1989 et du bail à construction du 7 octobre 1988, en en modifiant les termes, en intégrant des travaux de rénovation du club house, et en modifiant certains éléments financiers du contrat.

Il a également pour objet de mettre un terme au différend entre les Parties tel qu'exposé en préambule.

## **Article 2 – Adaptations du Contrat**

### ***2.1. Fixation d'un terme unique du Contrat***

Le Contrat prendra fin le 30 juin 2034.

La durée du bail à construction, dont le terme initial était fixé au 6 octobre 2033, est par conséquent prolongée en conséquence.

La durée de la convention d'affermage, dont le terme initial était fixé au 12 décembre 2034, est par conséquent réduite en conséquence, sans que cette diminution de durée n'ouvre droit à une quelconque indemnisation au profit du Concessionnaire.

### ***2.2 Travaux de rénovation à la charge du Concessionnaire***

Le Concessionnaire doit réaliser les travaux de rénovation du bâtiment selon le programme et le calendrier ci-annexé (Annexe n°1). Les Parties se rencontreront sur site dans le mois qui suit l'entrée en vigueur du présent avenant, en présence de l'architecte du Concessionnaire, afin d'arrêter plus précisément le programme définitif dans la limite de l'enveloppe globale figurant en Annexe n°1.

Ces travaux constitueront des biens de retour, revenant automatiquement à la Commune en fin de Contrat. Le Concessionnaire aura droit au versement d'une indemnité correspondant à la valeur nette comptable des investissements qu'il aura pris en charge pour réaliser ces travaux, après déduction de la subvention d'équipement versée par la Commune dans les conditions de l'article 2.3 du présent avenant, étant entendu que l'amortissement comptable de ces investissements sera opéré sur 15 années à compter de la réception des travaux.

### ***2.3. Participation de la Commune aux travaux de rénovation***

Compte tenu de la nécessité des travaux de rénovation prévus par l'Annexe 1, dont le coût ne peut pas être intégralement répercuté sur les tarifs, sauf à ce qu'ils soient excessifs, la Commune verse une participation, pour les travaux listés à l'annexe 1 à l'exclusion de tout autre investissement porté par le Concessionnaire.

Accusé de réception en préfecture  
021-212105159-20240626-DG27062024CM13-DE  
Date de télétransmission : 27/06/2024  
Date de réception préfecture : 27/06/2024

La Commune prend en charge 90 % du coût HT de ces travaux, dans la limite d'un plafond maximum de subvention de 240.000 €, par le biais d'une subvention d'équipement versée au Concessionnaire.

A la date d'entrée en vigueur du présent avenant, la participation visée ci-avant est réputée se situer hors champ d'application de la TVA. En cas de traitement fiscal différent, la Commune en assumera les conséquences associées.

Cette subvention d'investissement est versée selon les modalités suivantes :

- 120.000 euros versés avant le 31 juillet 2024 ;
- Le solde de la subvention à l'issue de la réception des travaux, sur présentation des pièces justificatives suivantes :
  - o La copie des factures acquittées ;
  - o Le Procès-verbal de réception du chantier, avec ou sans réserve, le cas échéant le procès-verbal de levée des réserves ;
  - o L'état récapitulatif des dépenses acquittées visé par le Concessionnaire, précisant le détail par facture (numéro de facture, nom du prestataire, objet, montant HT et date de paiement), permettant de déterminer le coût définitif des travaux

La participation accordée par la Commune est ajustée à hauteur du coût définitif des travaux prévus par l'Annexe 1 et, selon le cas :

- Le solde à verser par la Commune au Concessionnaire est réduit en conséquence ;
- Si le montant versé par la Commune au Concessionnaire avant le solde est supérieur à 90% du coût définitif des travaux prévus par l'Annexe 1, le Concessionnaire devra reverser à la Collectivité les sommes trop perçues restantes dans un délai maximum de 60 jours à compter de la réception des travaux.

Si le coût définitif des travaux est supérieur au budget prévisionnel et que le plafond de 240.000 euros est atteint, le Concessionnaire demeure néanmoins tenu de réaliser les travaux et supporte seul les surcoûts correspondants, sans recours contre la Commune.

#### **2.4. Redevance unique**

Il est fixé une redevance unique pour le Contrat, correspondant aux redevances d'occupation du domaine public dues par le Concessionnaire en exécution de la convention d'affermage et du bail à construction.

Celle-ci est fixée à 40.000 euros par an à compter de l'exercice 2024 (25.000 euros pour le bail à construction et 15.000 euros pour la convention d'affermage), et sera établie sur cette base

Accusé de réception en préfecture  
021-212105159-20240626-DG27062024CM13-DE  
Date de télétransmission : 27/06/2024  
Date de réception préfecture : 27/06/2024

au *prorata temporis* pour l'exercice 2034, incomplet. Cette redevance est nette de TVA. En cas de changement de doctrine de l'administration fiscale concernant les redevances pour occupation du domaine public, alors le Concessionnaire s'acquittera en sus de la taxe sur la valeur ajoutée.

Elle est versée annuellement par le Concessionnaire dans les 30 jours de l'émission d'un titre de recettes par la Commune.

### **2.5. Indexation de la redevance unique**

La redevance unique fixée par l'article 2.4 du présent avenant est indexée annuellement à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2025, sur la base de l'évolution du tarif de l'abonnement monogolf individuel 7/7 par rapport à l'année de référence 2024.

Ce tarif de référence est de 1 482 € TTC pour 2024.

En cas de disparition de ce tarif du fait d'une décision d'évolution de la grille tarifaire, les Parties conviennent de se rencontrer dans les meilleurs délais afin de lui substituer un indice équivalent.

### **2.6. Refacturation de la taxe foncière**

En tant que propriétaire du terrain, la Commune est redevable de la taxe foncière. Celle-ci est refacturée à l'euro l'euro au Concessionnaire, dans la limite d'un plafond de 25.000 euros.

Elle est remboursée dans cette limite par le Concessionnaire dans les 30 jours de l'émission d'un titre de recettes par la Commune.

### **2.7. Obligations de service public**

Les obligations de service public mises à la charge du Concessionnaire par la convention d'affermage sont complétées par les obligations suivantes :

- a) Un forfait de 40 séances annuelles de 2h à destination des publics déterminés par la Commune au cours de chaque exercice (ALSH, accueil jeunes, seniors...). Ces séances sont encadrées par le Concessionnaire, lequel met à disposition un professionnel du golf et le matériel nécessaire aux participants. Ces séances seront fixées d'un commun accord au moins 90 jours avant celles-ci.

*Toute séance supplémentaire de 2h sera facturée 150 € HT à la Commune. Le coût forfaitaire comprend l'encadrement par un professionnel et la mise à disposition du matériel.*

b) L'engagement du Concessionnaire de travailler à la labellisation « FFGolf biodiversité ».

c) La mise en place des avantages tarifaires suivants :

- 50% de remise au profit des résidents de la commune de QUETIGNY sur les abonnements golfs monogolfs et les greenfees commercialisés sur le site ;
- Un tarif d'enseignement pour la formule All4U à 59 € TTC / mois pour les résidents de la commune de QUETIGNY, pour l'année 2024. Ce tarif sera ensuite indexé annuellement sur la base de l'évolution du tarif hors résident (79 € TTC / mois en base 2024).
- La mise en place de la passerelle golf scolaire : tarif de 10 € par mois pour la première inscription à l'école de golf
- Un accès gratuit à la zone d'entraînement (putting green, practice, zone d'approche) pour les enfants issus du cursus scolaire. (Programme de golf scolaire des écoles primaires de la ville de Quetigny)
- 20% de remise pour les parents des enfants issus du cursus scolaire applicable sur les produits d'enseignement débutant uniquement.

## **2.8. Compensation des obligations de service public**

En contrepartie des nouvelles obligations de service public prescrites par l'article 2.7, la Commune versera une contribution forfaitaire d'un montant de 10.000 € HT par an, assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée et applicable ds l'année civile 2024, au prorata temporis du nombre de jours restant à courir à compter de la date de signature du présent avenant.

En aucun cas le montant de cette contribution forfaitaire ne saurait être revu à la hausse, pour quelque motif que ce soit, sans préjudice des mentions du deuxième alinéa de l'article 2.7 a).

En revanche, il peut être revu à la baisse pour un exercice donné si le nombre de séances prescrit par l'article 2.7 a) du présent avenant n'est pas effectué en raison d'événements imputables au Concessionnaire.

Cette contribution est versée annuellement :

- Avant le 31 juillet 2024 pour l'exercice 2024 ;
- Avant le 1<sup>er</sup> mars de chaque année pour les exercices suivants.

## **2.9 Prestations scolaire collège**

Il est convenu entre les Parties un forfait de 85 séances dans le cadre du partenariat avec le collège Jean Rostand et éventuellement tout autre groupe scolaire du territoire communal, à la demande de la Commune, selon les modalités suivantes :

- forfait annuel de 1910 € TTC, payé par le collège Jean Rostand
- comprenant le prêt du matériel et la mise à disposition de l'équipement (prestation sans encadrement d'un enseignant Bluegreen)
- facturable en octobre de chaque année

## **2.10. Communication**

Les Parties conviennent d'apposer les logos de la commune de QUETIGNY et du Concessionnaire sur le bâtiment d'accueil du golf. Le logo du Concessionnaire devra être retiré par celui-ci au terme du Contrat.

## **Article 3 – Concessions réciproques**

### **3.1 A titre de concessions, la Commune :**

- S'engage à participer au financement des travaux dans les conditions prévues par l'article 2 du présent avenant, et à verser la contribution forfaitaire prévue par l'article 2.8 du présent avenant.
- S'engage à accepter purement et simplement les désistements du Concessionnaire de ses requêtes enregistrées par le tribunal administratif de Dijon sous les numéros 2400532 et 2400533, dans les quinze jours de la transmission de ces désistements par le greffe du tribunal.

### **3.2 A titre de concessions, le Concessionnaire :**

- S'engage à réaliser les travaux visés à l'article 2 du présent avenant et à l'Annexe 1 ;
- Renonce à toute demande, réclamation, action, née ou à naître, pour excès de pouvoir ou indemnitaire, contre la Commune, au titre du différend rappelé en préambule et notamment au titre de la décision de résiliation pour motif d'intérêt général du 13 décembre 2022, de la décision de déclaration sans suite du 19 décembre 2023 et de la décision d'abrogation de la résiliation et de poursuite de l'ensemble contractuel du 19 décembre 2023.
- S'engage par conséquent à se désister purement et simplement de ses requêtes enregistrées par le tribunal administratif de Dijon sous les numéros 2400532 et 2400533, dans les quinze jours suivant l'information donnée par la Commune de l'absence de recours contre le présent avenant à l'expiration du délai de recours contentieux.



**Article 4 - Effets et portée de l'Avenant**

Le présent avenant a pour effet de modifier le Contrat à compter de son entrée en vigueur. Toutes les clauses du Contrat, en ce compris le bail à construction et la convention d'affermage, qui ne sont pas contraires aux stipulations du présent avenant demeurent en vigueur.

Le présent avenant est expressément soumis aux dispositions des articles 2044 et suivants du Code Civil et notamment l'article 2052 dudit Code. Sous réserve de sa parfaite exécution, il fait obstacle à l'introduction ou à la poursuite entre les Parties d'une action en justice ayant le même objet que le différend rappelé en préambule et les concessions rappelées par l'article 3.

Sa portée transactionnelle ne s'étend pas, en revanche, à la poursuite de l'exécution du Contrat, tel que modifié par le présent avenant. Les Parties pourront donc éventuellement engager leurs responsabilités respectives (pénalités, actions contentieuses...) au titre de la poursuite de ce Contrat, dans les conditions de droit commun.

Les Parties reconnaissent avoir disposé des conseils et d'un délai de réflexion suffisant pour leur permettre d'apprécier l'étendue de leurs droits et obligations en fonction desquels a été conclu le présent avenant transactionnel qui lie définitivement et irrévocablement les Parties.

Les Parties déclarent avoir la pleine capacité juridique de transiger au jour de la signature du Protocole, et être pleinement informées sur les termes et dispositions du présent avenant, de sorte que leur consentement est suffisamment éclairé.

Pour le cas où l'une ou l'autre des Parties ne satisferait pas à ses obligations ou à l'une d'entre elles, l'autre partie pourra exiger l'exécution forcée du présent avenant, les stipulations des présentes constituant entre les soussignés un tout indivisible, en sorte que nul ne pourra se prévaloir d'une stipulation isolée et l'opposer à d'autres stipulations indépendamment du tout.

**Article 5 - Transmission des obligations**

Les obligations prévues au présent avenant lieront les successeurs, ayants droit et ayants cause des Parties, notamment en cas de fusion, scission, apport partiel d'actifs, cession de fonds de commerce, lesquels demeureront solidaires entre eux dans l'exécution des obligations découlant des présentes.

**Article 6 - Frais et honoraires liés au présent avenant**

Chacune des Parties conserve à sa charge les frais et honoraires de toute nature qu'elle a pu exposer dans le cadre des négociations ayant conduit à la rédaction et à la signature du présent avenant.

**Article 7 - Dispositions diverses**

Les Parties s'engagent mutuellement à une obligation de bonne foi et de loyauté dans l'interprétation et l'exécution du présent avenant.

En cas de difficulté d'interprétation résultant d'une contradiction entre l'un quelconque des titres figurant en tête des clauses et paragraphes et le contenu desdits clauses et paragraphes, les titres seront déclarés inexistantes.

Si une ou plusieurs stipulations divisibles du présent avenant sont tenues pour non valides ou nulles ou déclarées comme telles en application d'une disposition législative ou réglementaire, ou à la suite d'une décision définitive d'une juridiction compétente, les autres stipulations garderont toute leur force et leur portée.

**Article 8 – Entrée en vigueur**

Le présent avenant entre en vigueur à sa date de notification au Concessionnaire par la Commune après transmission au contrôle de légalité en application des articles L.2131-1 et L.2131-2 du Code général des collectivités territoriales.

**Annexes :**

1. Programme de travaux

Fait à QUETIGNY en 2 exemplaires le XXXX

Pour la commune de QUETIGNY Monsieur le Maire, M. Rémi DETANG	Pour la société Blue Green M. PA UHLEN
--	---