

CONVENTION DE MISE A DISPOSITION

Entre

La commune de Royat
46 boulevard Barrieu
63130 ROYAT

Représentée par son Maire, M. Marcel ALEDO, autorisé à signer par délibération du 25 septembre 2025.

ci-après désigné « la Commune »

d'une part

ET

Royat ThermoTonic
46 boulevard Barrieu
63130 ROYAT

Etablissement Public Local

Représenté par son Directeur, M. Dominique FERRANDON

ci-après désignée l'«Occupant »

d'autre part

L'ensemble des parties à la présente convention pourront être désignées, le cas échéant, collectivement par « Parties » ou individuellement par « Partie »,

Préambule

Par une délibération D2020-103 en date du 2 décembre 2020, le conseil municipal de la Commune a approuvé le principe de la création d'une régie unique dotée de l'autonomie financière et de la personnalité morale chargée de l'exploitation et de la gestion du SPIC de thermoludisme et de thermalisme.

Les avis de la commission consultative des services publics locaux et du comité technique de la Commune, ainsi que celui du comité économique et social de ROYATONIC ont été recueillis.

Par une délibération en date du 23 décembre 2020, le conseil municipal de la Commune a approuvé les statuts de la régie dotée de l'autonomie financière et de la personnalité morale dénommée « Royat ThermoTonic », conformément aux dispositions des articles L.2221-10 du code général des collectivités territoriales (ci-après « CGCT »). Par cette délibération, le conseil municipal a précisé qu'aucune dotation n'était allouée à la régie.

Par une délibération D2020-102 en date du 2 décembre 2020, le conseil municipal de la Commune a conclu un contrat de concession de service public portant sur l'exploitation des activités thermales et thermoludiques, avec la société Valvital, devenue Compagnie Européenne des Bains, dont l'entrée en vigueur était conditionnée à la levée de plusieurs conditions suspensives.

Par une délibération D2021-062 en date du 17 novembre 2021, le conseil municipal de la Commune a approuvé un avenant n° 1 au contrat de concession de service public portant sur l'exploitation des activités thermales et thermoludiques, permettant au Déléataire de prendre en charge l'exploitation des installations comprises dans le périmètre du Contrat à compter du 1er janvier 2022.

L'exploitation des activités thermales et thermoludiques par la Compagnie Européenne des Bains, via la SAS des Thermes de Royat s'est poursuivie jusqu'en 2024, par l'adoption d'avenants successifs au contrat de concession de service public (avenant n°3 du 14 décembre 2022 – avenant n°4 du 20 décembre 2023).

Par une délibération D2024-109 en date du 30 décembre 2024, le Conseil Municipal de la Commune a décidé de ne pas signer l'avenant n°5 au contrat de concession de service public portant sur l'exploitation des activités thermales et thermoludiques, par la SAS des Thermes de Royat (Valvital - Compagnie Européenne des Bains).

Considérant que sans avenant, la gestion et l'exploitation des Thermes de Royat et de Royatonic revient à l'EPL Royat ThermoTonic à compter du 1er janvier 2025.

Vu les statuts de l'EPL Royat ThermoTonic et notamment les articles 19 et 27 au terme desquels les biens nécessaires à la gestion et l'exploitation du service public sont mis à disposition par convention.

Vu la délibération D2025-082 en date du 25 septembre 2025 du Conseil Municipal de la Ville de Royat, autorisant M. le Maire à signer la convention de mise à disposition des biens et subventions à l'EPL Royat ThermoTonic, lui permettant d'assurer la gestion et l'exploitation des Thermes et de Royatonic.

Vu la délibération D2025-015 en date du 02/10/2025 du Conseil d'Administration de l'EPL Royat ThermoTonic, autorisant M. le Directeur à signer la convention de mise à disposition des biens et subventions à l'EPL Royat ThermoTonic, lui permettant d'assurer la gestion et l'exploitation des Thermes et de Royatonic.

Ceci étant exposé, il est convenu et arrêté ce qui suit :

Article 1 : Objet de la convention

La présente convention a pour objet de mettre à disposition de l'Occupant les équipements dénommés Etablissement Thermal de ROYAT et centre thermoludique ROYATONIC.

La présente convention définit les conditions dans lesquelles l'Occupant est autorisé à les occuper, étant rappelé qu'ils devront être utilisés conformément à leur affectation à l'utilité publique et qu'aucun droit d'aucune nature ne pourra être consenti s'il fait obstacle au respect de cette affectation.

Article 2 : Désignation

La mise à disposition des moyens d'exploitation et de gestion ROYAT ThermoTonic est constituée des éléments suivants ;

Les éléments de l'actif et du passif annexée à la présente :

- Tableau récapitulatif des opérations comptables de transfert.

Les équipements et biens mis à disposition de l'EPL ROYAT ThermoTonic ont donné lieu à un état des lieux dressé par Me Chaplais, commissaire de justice, le 14/03/2025, annexé à la présente convention.

Article 3 : Durée et modalités d'occupation

La présente convention de mise à disposition est conclue à compter du 1^{er} janvier 2025 et pour une durée illimitée.

L'Occupant s'engage à veiller à la bonne utilisation des équipements mis à disposition et à maintenir un bon état de propreté et d'usage des terrains, immeubles et équipement qu'il utilise.

L'ensemble des travaux indispensables, nécessaires ou utiles à l'exploitation et/ou à la pérennité des biens mis à disposition de l'Occupant ou de l'activité exploitée sont à la charge de ce dernier et ce, quelle qu'en soit la nature (entretien, renouvellement, grosses réparations...).

Article 4 : Nature juridique

La présente convention est consentie pour permettre l'affectation au profit de l'Occupant des biens nécessaires à l'exécution de la mission de service public relevant de ses statuts.

En conséquence, l'Occupant ne pourra invoquer à son profit les dispositions législatives et réglementaires régissant les baux professionnels ou commerciaux.

Article 5 : Dispositions financières

La présente convention est consentie à titre onéreux. La contrepartie de la mise à disposition est constituée par le versement d'une redevance d'occupation dont les modalités sont exposées ci-dessous. Elle est ainsi constituée :

- d'une part fixe égale à 417 000 € (*déterminée en fonction du montant de remboursement de la dette et de la taxe foncière*)
- d'une part variable égale à 20 % sur le résultat net avant IS. (Dédution faite des amortissements et annuités d'emprunt le cas échéant)

La part fixe sera révisée annuellement de plein droit en fonction de l'évolution de l'indice INSEE du coût de la construction, de la comparaison intervenant entre le dernier indice publié au jour de la révision et l'indice correspondant de l'année précédente.

Modalités de versements de la 1^{ère} année

La part fixe sera versée en 3 fois sur présentation par la commune de Royat d'un avis des sommes à payer :

- 1^{er} versement au 15/10/2025 : 100 000 €
- 2^e versement au 15/11/2025 : 200 000 €
- 3^e versement au 15/12/2025 : 117 000 €

La part variable sera versée le 30/04/2026 après la clôture de l'exercice au 31/12/2025.

Modalités de versements à partir de la 2^{ème} année

La part fixe sera versée en 4 fois, à terme échu de chaque trimestre sur présentation par la commune de Royat d'un avis des sommes à payer.

La part variable sera versée le 30 avril de l'année n+1 après la clôture de l'exercice.

Article 5 : Destination, sureté, sécurité, hygiène et ordre public

L'Occupant s'engage à user des biens à disposition raisonnablement en bon administrateur, à exercer l'activité telle que décrite dans ses statuts à l'exclusion de toute autre et à respecter toutes les dispositions administratives ou autres, réglementant, le cas échéant l'exercice de cette activité, de façon que la Commune ne puisse en aucune manière être inquiétée ou recherchée à ce sujet.

Pendant la durée de l'occupation, l'Occupant s'engage à respecter les règles en vigueur au sein de la Commune en matière de sureté, de sécurité incendie, d'hygiène et d'ordre public, ainsi que les consignes données par le Maire de la Commune, ses représentants ou toute personne physique ou morale venant à les remplacer, en charge de la sureté et de la sécurité du site.

De manière générale, l'Occupant est tenu de se conformer à toutes les dispositions légales ou réglementaires et aux instructions des autorités compétentes en matière d'hygiène et de sécurité.

L'Occupant est responsable de la sécurité, de la salubrité et de l'hygiène des espaces mis à disposition pendant la durée de l'occupation. Il n'a aucun recours contre la Commune au titre des dommages de toute nature qui pourraient affecter les usagers des biens mis à sa disposition, notamment ses préposés, les tiers agissant pour son compte, ses fournisseurs et autres prestataires.

L'Occupant sollicite en tant que de besoin, sous sa responsabilité, les autorités compétentes en matière de sécurité et de salubrité, compte tenu notamment des réglementations applicables.

Article 6 : Responsabilités

L'Occupant prend les espaces publics mis à sa disposition dans l'état où ils se trouvent à la prise d'effet de la présente convention, sans aucun recours possible contre la Commune. A cet effet, il déclare avoir pris connaissance de l'état des lieux établi par Maître Chaplais, commissaire de justice, le 14/03/2025 et annexé à la présente convention.

De manière générale, l'Occupant est responsable de tous les dommages, de quelque nature qu'ils soient, qui pourraient survenir sur le domaine mis à sa disposition du fait de son activité.

L'Occupant est responsable des usagers du service public dont il a la charge, ainsi que de toute autre personne qu'il aura autorisée à pénétrer sur le domaine mis à sa disposition.

Chacune des Parties sera responsable, dans les conditions du droit commun, des dommages que son personnel ou le personnel mis à sa disposition pourrait causer à l'autre Partie ou aux tiers à l'occasion de l'exécution de la présente convention, y compris les dommages résultant de l'utilisation de matériel et d'équipement mis à la disposition de ce personnel.

D'une manière générale, l'Occupant n'aura aucun recours contre la Commune au titre des dommages de toute nature qui pourraient survenir soit à lui-même, soit à ses personnels, soit aux utilisateurs du site, soit à des tiers agissant pour son compte, soit à ses fournisseurs, soit à ses prestataires.

Article 7 : Assurances

La Commune garantit les conséquences de la responsabilité civile qu'elle peut encourir en sa qualité de propriétaire et déclare être en possession des polices d'assurance afférentes.

L'Occupant doit contracter dès la signature de la présente convention, auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, les contrats d'assurances suivants :

- Une assurance de responsabilité civile le garantissant contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité pouvant lui incomber en vertu du droit commun en raison des dommages corporels, matériels, ainsi que ceux, immatériels, qui en sont la conséquence, causés au tiers, y compris les clients, du fait de l'activité exercée dans le cadre de la présente Convention,
- Un contrat d'assurance MULTIRISQUES incluant notamment incendie, explosion, foudre, dégât des eaux ainsi que le recours des voisins et des tiers, garantissant pour leur valeur réelle le matériel, le mobilier et d'une manière générale le contenu des locaux qui lui appartient.

Le bénéficiaire doit également assurer sa responsabilité à l'égard de la commune, en ce qui concerne notamment les risques d'incendie, de dégâts des eaux et d'explosions.

Cette assurance doit garantir l'Occupant contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité pouvant lui incomber en vertu du droit commun et en raison des dommages corporels, matériels ainsi que ceux, immatériels, qui en sont la conséquence, causés aux tiers du fait de l'activité exercée dans le cadre de la présente convention.

D'une façon générale, les contrats d'assurances souscrits devront préciser que la Commune ne pourra en aucun cas être tenue responsable vis-à-vis de l'Occupant et ce, pour quelque cause que ce soit, même pour défaut d'entretien ou de surveillance concernant les dépendances domaniales occupées. Les polices d'assurances doivent comporter une clause de renonciation à tout recours contre la Commune.

Les contrats d'assurance souscrits devront aussi prévoir que les compagnies d'assurances ne pourront se prévaloir de la déchéance pour retard dans le paiement des primes de la part de l'Occupant, qu'un mois après notification par lettre recommandée à la commune de ce défaut de paiement.

En cas de modification d'un contrat d'assurance, l'Occupant en informera la Commune par transmission de l'avenant dans un délai d'un mois suivant la signature de celui-ci.

Pour que les dispositions de la présente Convention reçoivent leur plein effet, copie en bonne et due forme de la Convention est remise aux compagnies d'assurances qui assurent les risques énumérés dans le présent article. Mention de cette remise est faite dans les polices d'assurances.

Le bénéficiaire doit adresser à la Commune les polices qui lui sont proposées dans les 15 jours qui suivent la signature de la présente convention, ainsi qu'une copie des attestations d'assurance chaque année.

L'Occupant acquitte les primes d'assurances exclusivement à ses frais et doit justifier de leur paiement par une copie des attestations auprès de la commune.

Les risques assurés seront réévalués au moins tous les trois ans en fonction de l'indice INSEE annuel du coût de la construction.

L'Occupant s'oblige également à justifier, dans les quinze jours de la réception de la demande de la commune du paiement régulier des primes d'assurances correspondant aux polices qu'il a souscrit en application du présent article.

La communication de ces justificatifs n'engage aucunement la responsabilité de la commune pour le cas où, à l'occasion d'un sinistre l'étendue ou le montant des polices s'avérerait insuffisant.

Article 8 : Fin anticipée de la convention

8.1 Résiliation en cas d'impossibilité de jouissance

En cas de destruction de tout ou partie de l'immeuble ou de dysfonctionnements rendant les terrains mis à disposition de l'Occupant impropres à la destination prévue par la présente convention, cette dernière sera résiliée de plein droit.

8.2 Résiliation d'un commun accord ou sur demande de l'une des Parties

Il pourra être mis fin, de plein droit, à la présente convention, à tout moment en cas d'accord des Parties, ou à l'initiative de l'une des Parties, laquelle devra en informer l'autre par lettre recommandée avec accusé de réception ou exploit de commissaire de justice adressé un mois avant la date souhaitée de fin de la convention.

8.3 Résiliation pour inexécution

La présente convention pourra être résiliée de plein droit par l'une des Parties en cas d'inexécution par l'autre d'une ou plusieurs de ses obligations contenues dans ses diverses clauses. Cette résiliation ne deviendra effective que trois mois après l'envoi par la Partie plaignante d'une lettre recommandée avec accusé de réception, exposant les motifs de la plainte, à moins que, dans ce délai, la Partie défaillante n'ait satisfait à ses obligations ou n'ait apporté la preuve d'un empêchement consécutif à un cas de force majeure.

8.4. Indemnisation

Quel que soit le motif de résiliation, l'Occupant renonce à toute indemnisation pour quelque cause que ce soit, qu'elle soit en lien ou non avec la résiliation.

Article 9 : Cession et transmission de la convention

Sauf accord écrit de la Commune, la présente convention ne pourra en aucun cas être cédée, transférée ou transmise à un tiers, à quelque titre que ce soit, directement ou indirectement, totalement ou partiellement, à titre onéreux ou gratuit, par l'Occupant.

Article 10 : Modifications

Toute modification à la présente convention fera l'objet d'un avenant écrit signé par chaque Partie.

Article 11 : Election de domicile.

Pour l'exécution de la présente convention et de ses suites, les parties font élection de domicile à leur adresse indiquée en tête des présentes.

Article 12 : Litiges

En cas de difficultés dans l'interprétation et/ou l'exécution de leurs obligations respectives les Parties s'engagent à s'en informer mutuellement sans délai.

En cas de litige dans l'interprétation et/ou l'exécution de la présente convention, les Parties conviennent de rechercher les voies d'un règlement amiable. A défaut, le contentieux sera porté par la Partie la plus diligente devant le Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand.

Fait à Royat, le 09/10/2025

Pour la Commune
Marcel ALEDO, Maire

*Pb Jean Pierre Cuvier
leu adjoint*



Pour ROYAT THERMOTONIC
Dominique FERRANDON, Directeur

Royat ThermoTonic

Hôtel de Ville
46, Boulevard Barrieu
63130 ROYAT
R.C.S. 892 769 001
CLERMONT-FERRAND

ANNEXES

1. Tableau récapitulatif des opérations comptables de transfert,
2. Etat des lieux dressé par Me Chaplais le 14/03/2025