



Département des HAUTES-ALPES
Arrondissement de Briançon
Canton de Briançon 1
Commune de LA SALLE LES ALPES

n°26.03.20

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Date de convocation : 22 avril 2026
Date d'affichage : 22 avril 2026

L'an deux mil vingt-six,
Le vingt-neuf avril à dix-neuf heures,
Se sont réunis dans le lieu ordinaire de leurs séances les membres du Conseil municipal de la Commune de La Salle les Alpes, sous la présidence de M. Emeric SALLE, Maire,

Etaient Présents : Emeric SALLE, Gilles PERLI, Jean-Paul SALLE, Virginie DEMONSSAND, Paul FIGVED, Sophie PAUMOND, Muriel FINE, Jean-Michel DELBANO, Isabelle PERDRIER, Anaïs BRECHU, Joris TURC, Méryl DUEZ, Kevin HAMEL.

Formant la majorité des membres en exercice.

Excusés :

Nathalie FORM ayant donné pouvoir à Emeric salle
Jean-Claude VINATIER ayant donné pouvoir à Gilles PERLI

Jean-Michel DELBANO a été élu secrétaire de séance

Nombre de Membres en exercice : 15
Nombre de Membres présents : 13
Nombre de suffrages exprimés : 15

Objet : Approbation du bail à construction relatif au restaurant d'altitude du Pontillas et autorisation donnée à Monsieur le Maire de le signer

Monsieur le Maire expose au Conseil municipal que, suite à la mise en exploitation de la nouvelle télécabine du Pontillas et à la requalification du secteur de Méa, de nouveaux usages et besoins ont émergé sur ce plateau. Conformément à ce qu'elle a inscrit dans son plan local d'urbanisme, la

commune souhaite mettre à disposition du foncier communal à l'arrivée du Pontillas, afin de permettre la création et l'exploitation d'un restaurant d'altitude, via un bail à construction. C'est dans ce but qu'un appel à projets a été publié à l'été 2025.

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment son article L. 2121-29 ;

Vu le Code de la construction et de l'habitation, et notamment ses articles L. 251-1 à L. 251-9 relatifs au bail à construction ;

Vu l'avis d'appel à projets lancé par la commune de La Salle-les-Alpes en vue de la passation d'un bail à construction pour la construction et l'exploitation d'un restaurant d'altitude à l'arrivée de la nouvelle télécabine du Pontillas ;

Vu le règlement de l'appel à projets, et notamment ses articles 3 à 7 relatifs au cadre juridique de la procédure et aux critères de sélection des offres ;

Vu les dossiers de candidature et d'offre remis par les candidats dans les délais impartis ;

Vu le rapport d'analyse des offres établi pour le compte de la commune, procédant à une analyse détaillée et comparative des projets au regard des critères fixés par la consultation ;

Vu la note de synthèse transmise aux membres du Conseil municipal ;

Vu la délibération n° 26.01.08 en date du 25 février 2026 désignant la SARL Bivouac de la Casse comme titulaire pressenti du bail à construction relatif au projet de restaurant d'altitude du Pontillas;

Vu le projet de bail à construction finalisé, tel qu'annexé à la présente délibération ;

Considérant que la commune de La Salle-les-Alpes a engagé un appel à projets afin de se doter d'un équipement structurant du domaine skiable, en lien avec la mise en service de la nouvelle télécabine du Pontillas et les objectifs fixés par l'OAP sectorielle n°8 du plan local d'urbanisme ;

Considérant que cet appel à projets a pour objet la conclusion d'un bail à construction portant sur la réalisation, l'exploitation et l'entretien d'un restaurant d'altitude, avec retour gratuit du bâti à la commune à l'issue du bail ;

Considérant qu'au terme de l'analyse des offres, conformément aux critères et sous-critères définis par le règlement de la consultation, selon une méthode identique garantissant l'égalité de traitement des candidats et la transparence de la procédure, l'offre portée par la SARL Bivouac de la Casse a été classée en première position, notamment en raison de la qualité du projet de construction, du caractère structurant du projet d'exploitation, de la cohérence du modèle économique présenté et de la valorisation patrimoniale du domaine communal à long terme ;

Considérant que, par délibération n°26.01.08 du 25 février 2026, le Conseil municipal a désigné la SARL Bivouac de la Casse comme titulaire pressenti du bail à construction ;

Considérant que des échanges ont été engagés avec ce candidat afin de finaliser les stipulations contractuelles du bail à construction et de ses annexes ;

Considérant que le projet de bail à construction, désormais stabilisé, précise notamment les obligations de construction et d'exploitation du preneur, les conditions financières du contrat, les modalités de contrôle de la commune ainsi que les conditions de fin de contrat et de retour des ouvrages dans le patrimoine communal ;

Considérant qu'il y a lieu, en conséquence, d'approuver le projet de bail à construction et d'autoriser Monsieur le Maire à le signer ;

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'**unanimité** des membres votants :

- **APPROUVE** le projet de bail à construction relatif à la construction et à l'exploitation du restaurant d'altitude du Pontillas, conclu avec la SARL Bivouac de la Casse, tel qu'annexé à la présente délibération ;
- **AUTORISE** M. le Maire Monsieur le Maire à signer le bail à construction ainsi que l'ensemble des pièces et annexes s'y rapportant ;
- **AUTORISE** M. le Maire à procéder à toute adaptation mineure du projet de contrat qui s'avérerait nécessaire lors de sa signature, dès lors que ces adaptations ne remettent pas en cause l'économie générale du contrat.

Fait et délibéré en séance le 29 avril 2026.

Le Maire

Emeric SALLE



Le secrétaire de séance

Jean-Michel DELBANO

AR Prefecture

005-210501615-20260429-260320-DE
Reçu le 12/05/2026

Commune de La-Salle-Les-Alpes



APPEL À PROJETS
pour la passation d'un bail à construction en vue
de la construction et l'exploitation d'un
restaurant d'altitude à l'arrivée de la nouvelle
télécabine du Pontillas

Bail à construction

BAIL À CONSTRUCTION

NOTE AUX CANDIDATS :

Le présent projet de bail à construction est remis aux candidats afin d'être complété, selon les modalités définies dans l'appel à projets et dans les encadrés figurant dans le projet de contrat.

C'est sur cette base que les négociations pourront être engagées, en vue d'établir le bail à construction final qui sera conclu avec le candidat.

Le présent projet de contrat identifie les points sur lesquels des propositions et/ou des compléments sont attendus des candidats et pour lesquels une négociation pourra avoir lieu. **Ces points apparaissent en encadré et surligné jaune.**

Il est attendu des candidats qu'ils complètent ou renseignent les parties du présent projet de contrat laissées à leur proposition, dès la remise de leur offre, sans attendre la négociation.

Si les candidats souhaitent proposer d'autres modifications sur les parties non encadrées, ils veilleront à les matérialiser dans le projet de contrat, par exemple en couleur. Les candidats s'attacheront également à conserver la structure initiale du projet de contrat qui leur est transmis.

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

- La **commune de La-Salle-Les-Alpes**, Mairie de La-Salle-Les-Alpes, Rue de la Guisane, 05240 La-Salle-Les-Alpes, représentée par **Monsieur Emeric SALLE**, son maire dûment habilité à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal du date ,

Ci-après dénommée le « **Bailleur** » ou la « **Commune** »,

DE PREMIERE PART,

ET :

- La société (nom) , (société par actions simplifiée) au (capital social de x €) dont le siège social se trouve (adresse), immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro (numéro), représentée par (nom), son président,

Ci-après désignée le « **Preneur** »,

DE DEUXIEME PART.

* * *

L'ensemble des signataires ci-dessus étant désignés collectivement les « **Parties** » ou individuellement par la « **Partie** » sans qu'il puisse exister une quelconque solidarité entre eux.

* *
*

IL A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

Avec une superficie de 35,42 km² et 1016 habitants permanents, La-Salle-les-Alpes est une commune touristique depuis la création de la station de Serre Chevalier.

La commune est située dans le département des Hautes-Alpes, au cœur de la vallée de la Guisane, où elle s'étend de 1350m à 2698m d'altitude. Proche du Parc National des Ecrins, La-Salle-les-Alpes regroupe 5 hameaux habités à l'année, situés entre 1350m et 1420m d'altitude : Villeneuve, La Chirouze, Les Pananches, Le Bez et La Salle. La Commune compte également 4 hameaux d'alpage situés entre 1700m et 1800m d'altitude, dont 2 hameaux accrochés à l'ubac (Fréjus et Goudissard) et 2 hameaux à l'adret (Puy-Chirouzan et Puy de La Salle).

La-Salle-les-Alpes est la commune centrale de la station de Serre Chevalier, elle est le principal contributeur en capacité d'hébergement touristique avec environ 22 000 lits. La-Salle-les-Alpes a été classée station de tourisme par décret du 5 mars 2018.

Avec 410 hectares de domaine skiable balisé et une emprise totale de 3 901 hectares, le domaine skiable de Serre Chevalier Vallée, fait partie des plus grands domaines d'Europe. Plus de 154 hectares, soit un tiers du domaine skiable, sont couverts par un réseau de neige de culture. Le plan local d'urbanisme (PLU) révisé de La-Salle-les-Alpes a été approuvé en conseil municipal le 25 juillet 2024, et est opposable aux tiers depuis le 27 août 2024.

Il comprend depuis lors une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle n°8 relative à un restaurant d'altitude à l'arrivée de la nouvelle télécabine du Pontillas (UTN locale) (Annexe 1).

L'OAP « sectorielle » n°8 poursuit dans ce cadre plusieurs objectifs majeurs qui doivent être inscrits comme des fils rouges dans les orientations de chaque projet d'aménagement :

- Développer une offre de restauration en altitude en cohérence avec l'augmentation de l'attractivité du site ;
- Assurer une implantation d'un bâtiment qui soit cohérente avec les futurs aménagements projetés sur le site et qui permette d'assurer la sécurité des skieurs ;
- Maîtriser l'insertion paysagère du projet ;
- Cadrer l'emprise des aménagements et les surfaces de plancher de manière à respecter les exigences d'un secteur de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL).

Cette OAP se situe sur le secteur de Pré de Jeanne dans le vallon du Méa qui représente une surface de 3 061 m² à une altitude d'environ 2 250 m sur le versant sud-ouest de la vallée de la Guisane. Le projet prend place à proximité du domaine skiable de Serre-Chevalier, à La-Salle-les-Alpes en bas des téléskis du Méa et du Clôt, point de rassemblement de plusieurs pistes de ski (Goulet, Pré Jeanne, Chaméant, Stade, Cabane et Barres) descendant dans la vallée du Méa.

La commune a en effet engagé une réorganisation complète de l'accès au domaine skiable de Serre-Chevalier depuis son territoire en démantelant les télécabines du Pontillas et de Fréjus de manière à concentrer l'accès au domaine skiable sur une nouvelle télécabine reliant le Pontillas au secteur de Pré de Jeanne.

Dans ce cadre, une nouvelle télécabine du Pontillas a été ouverte le 31 janvier 2024. L'arrivée de cette nouvelle télécabine est l'occasion d'implanter une zone débutant d'environ 1 500 m². Celle-ci, située en altitude, bénéficiera ainsi d'un excellent enneigement. Face au changement climatique, le site doit constituer à terme un nouveau front de neige d'altitude accueillant des écoles de ski. Les flux skieurs sur le site après la réalisation du projet sont estimés à 2 500 personnes par heure. Cette refonte totale des flux skieurs et la présence d'écoles de ski augmente donc considérablement l'attractivité du site, faisant de lui un secteur privilégié pour l'implantation à proximité immédiate d'un lieu permettant de se restaurer, de se mettre à l'abri ou d'admirer la vue depuis une terrasse. Ainsi, le PLU révisé en 2024 comprend une

AR Prefecture

005-210501615-20260429-260320-DE
Reçu le 12/05/2026

unité touristique nouvelle UTN locale pour la création d'un restaurant d'altitude à l'arrivée de la télécabine de Pontillas.

Dans le respect des principes de publicité et de mise en concurrence, un avis d'appel à projets pour la passation d'un bail à construction de droit privé en vue de la construction et l'exploitation d'un restaurant d'altitude à l'arrivée de la nouvelle télécabine du Pontillas a été publié par la commune avec une date limite de dépôt des candidatures fixée au 15 novembre 2025.

À l'issue de cette consultation ayant pour objet l'attribution d'un bail à construction et réception des candidatures, la candidature du Preneur a été retenue.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

TITRE I : CLAUSES GÉNÉRALES

Article 1. OBJET DU CONTRAT

Par le présent contrat, le Bailleur octroie au Preneur qui l'accepte un bail à construction, régi par les dispositions des articles L. 251-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, en vue de :

- La construction d'un restaurant d'altitude sur un terrain appartenant au Bailleur ;
- Et l'exploitation de ce restaurant d'altitude construit par le Preneur selon les modalités prévues au présent contrat.

La construction sera réalisée par le Preneur sur le tènement immobilier suivant dont le Bailleur est propriétaire, situé secteur de Pré de Jeanne dans le vallon du Méa à proximité du domaine skiable de Serre-Chevalier, à La-Salle-les-Alpes, soit précisément à l'arrivée de la nouvelle télécabine du Pontillas, en bas des téléskis du Méa et du Clôt :

- Parcelle D408
- Parcelle D413

Un bornage par un géomètre-expert devra obligatoirement être réalisé préalablement au début des travaux.

Le Preneur accepte d'assumer toutes les charges et prérogatives propres à sa qualité de maître d'ouvrage et, notamment, d'assurer la conception, la réalisation et le financement des travaux nécessaires à la réalisation de ce projet.

Les documents contractuels sont :

- Le présent contrat ;
- Les annexes au présent contrat.

En cas de contradiction entre une stipulation du corps du contrat et une stipulation d'une annexe, les stipulations du contrat prévalent.

Le contrat est établi sur la base de l'offre remise par le Preneur qui fait foi entre les parties pour l'interprétation des stipulations contractuelles.

Article 2. DESIGNATION DU TERRAIN MIS A DISPOSITION

2.1 Périmètre et propriété

Le tènement immobilier objet du bail est situé sur le territoire de la commune de La-Salle-les-Alpes et relève du domaine privé de cette dernière. Le tènement immobilier est donné à bail à construction tel que ce bien existe avec ses aisances, parties attenantes et dépendances, et les droits de toute nature qui y sont attachés, sans exception ni réserve.

Le périmètre précis de ce tènement est précisé selon le plan annexé au présent bail (Annexe n°4).

2.2 Situation domaniale locative et hypothécaire

Le Bailleur déclare et certifie exact et sincère que le tènement objet du présent contrat :

- Appartient à son domaine privé, cette appartenance constituant une condition déterminante du consentement du Preneur au présent bail et sans laquelle il n'aurait pas contracté ledit bail ;
- Est libre de toute location, occupation ou réquisition quelconque ;

- Est libre de toute inscription de charge, privilège ou hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale.

2.3 Servitudes

Le Bailleur certifie par ailleurs que, hors les servitudes utilement inscrites dans le PLU, le tènement n'est grevé d'aucune servitude active, passive, apparente ou occulte, continue ou discontinuée.

2.4 Dispositions d'urbanisme et réglementaires applicables

Le tènement est classé en zone naturelle Nsr2 du PLU de la commune de La-Salle-les-Alpes, sous-secteur de la zone Ns qui correspond au domaine skiable, aux équipements sportifs et aux aménagements qui y sont liés, approuvé dans sa version révisée en conseil municipal le 25 juillet 2024 et opposable aux tiers depuis le 27 août 2024.

Ce tènement est grevé d'une orientation d'aménagement et de programmation inscrite au PLU de la commune de La-Salle-les-Alpes (OAP sectorielle n°8 relative à un restaurant d'altitude à l'arrivée de la nouvelle télécabine du Pontillas - UTN locale -) (Annexe 1) qui poursuit plusieurs objectifs majeurs qui doivent être inscrits comme des fils rouges dans les orientations de chaque projet d'aménagement :

- Développer une offre de restauration en altitude en cohérence avec l'augmentation de l'attractivité du site ;
- Assurer une implantation d'un bâtiment qui soit cohérente avec les futurs aménagements projetés sur le site et qui permette d'assurer la sécurité des skieurs ;
- Maîtriser l'insertion paysagère du projet ;
- Cadrer l'emprise des aménagements et les surfaces de plancher de manière à respecter les exigences d'un secteur de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL).

Le preneur s'oblige à respecter les règles d'urbanisme applicables au tènement mis à sa disposition.

La construction et l'exploitation d'un restaurant d'altitude relève des établissements du type « OA - Hôtels-restaurants d'altitude (Articles OA 1 à Annexe à l'article OA 29) » du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public (ERP) approuvé par arrêté du 25 juin 1980 portant approbation des dispositions générales du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les ERP.

Le projet de restaurant d'altitude devra être compatible avec cette réglementation particulière sur les établissements recevant du public (Annexe n°2).

2.5 Contraintes techniques

L'opération est contrainte techniquement par les orientations arrêtées par l'OAP sectorielle n°8. Elle sera réalisée sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

La zone Nsr2 peut accueillir un restaurant d'altitude qui devra présenter une surface de plancher maximale de 550 m², et une terrasse d'une surface maximale de 350 m². Le Preneur est autorisé, en raison des contraintes spéciales d'approvisionnement en altitude, à réaliser et à exploiter, en sous-sol, des espaces strictement nécessaires au garage couvert des véhicules et aux locaux techniques (chaufferie, atelier de maintenance, ...).

Afin de limiter l'impact de cet aménagement sur le paysage, il devra être concentré dans un unique bâtiment pouvant monter jusqu'au R+1.

La construction devra respecter une implantation qui tiendra compte de l'orientation, de l'ensoleillement, de la vue, des vis-à-vis, de la topographie des lieux, etc. Le bâtiment devra présenter des formes compactes et une conception bioclimatique favorisant les apports solaires passifs.

La partie sud du bâtiment constituera une zone d'échanges concentrant de nombreux flux de différentes natures afin de relier les pistes, les remontées mécaniques et le restaurant d'altitude. Cette zone devra être aménagée de manière à assurer la sécurité de l'ensemble des usagers (piétons et skieurs).

De manière générale, le projet devra s'inscrire en cohérence avec les aménagements prévus à proximité du périmètre de l'OAP.

Afin de préserver le patrimoine écologique présent sur le site, les zones humides devront être préservées de toute construction.

Afin de répondre à l'existence de différents aléas, la Commune a fait réaliser des études de ruissellement et géotechniques (G1 faisabilité) en juin 2025. Les résultats de ces études de sol sont disponibles en Annexe n°5 au présent bail. Le Preneur complétera ces sondages par des études géotechniques avant construction (G2 à G4) afin d'assurer la sécurité des usagers du nouveau restaurant d'altitude.

Concernant les réseaux (non exhaustif et non exclusif) :

- Électricité : les réseaux électriques devront être renforcés si nécessaire, en cohérence avec le projet. La création d'un poste de transformation pourra être envisagée en cas de nécessité, et devra desservir l'ensemble de la zone.
- Eau potable : le projet devra assurer l'accès à l'eau potable par le raccordement au réseau AEP communal existant. Il conviendra de distinguer le réseau d'eau potable des eaux brutes pour les sanitaires du fait de l'utilisation de deux captages pour chacun des usages.
- Assainissement : les aménagements des différents secteurs devront tenir compte des réseaux EU existants en se raccordant sur les réseaux principaux.
- Eaux pluviales : une gestion des eaux pluviales à l'échelle de la zone est obligatoire. Les modalités restent libres (infiltration, bassin de rétention, noues, exutoires...) mais devront favoriser une gestion naturelle des eaux de ruissellement et devront prendre en compte les aléas.
- Gestion des déchets : à prévoir. La gestion des déchets via la remontée mécanique pourra par exemple être négociée avec le délégataire du domaine skiable.
- Les réseaux (eau, assainissement, électricité) sont disponibles à proximité de l'emplacement retenu pour le restaurant d'altitude et un raccordement est donc à prévoir.
- Un réservoir de 30 m³ d'eaux brutes sera dédié à la défense incendie, mais le Preneur prendra attache auprès du Service départemental d'incendie et de secours (SDIS) pour valider les équipements avant exploitation.

2.6 Risques naturels

Le site est concerné par plusieurs aléas et a fait l'objet d'une visite de terrain par le service RTM (Restauration des Terrains en Montagne) afin de mieux définir les enjeux auxquels le projet devra faire face. La carte départementale identifie un aléa de retrait-gonflement des argiles de niveau faible. Elle identifie aussi un aléa torrentiel de niveau fort, mais le service RTM a confirmé l'absence d'un chenal torrentiel sur le site.

En revanche, la visite de terrain par le service RTM permet d'identifier un aléa de glissement de terrain qui n'était pas repéré dans la carte d'aléa départementale. Cet aléa doit être pris en compte en raison des circulations d'eaux souterraines et de la fragilisation du sol que pourrait engendrer le futur aménagement. Les premières études géotechniques viendront préciser les fondations nécessaires dans ce cadre.

Un aléa d'avalanche a également été repéré dans les environs, mais le terrain d'étude en est épargné.

2.7 Écologie

Le secteur de Pré de Jeanne dans le vallon du Méa à proximité du domaine skiable de Serre-Chevalier à La-Salle-les-Alpes constitue un vaste espace ouvert non boisé en fond de vallée propice au passage des pistes.

Hors saison hivernale, il s'agit d'une esplanade de faible qualité paysagère ne comportant aucune végétation. Il présente ainsi peu d'enjeux écologiques.

Seules quelques zones humides ont été repérées dans les environs, mais ne concernent pas le périmètre de l'OAP n°8 (logique d'évitement de la zone humide qui a notamment conduit au choix de ce secteur).

Aucun inventaire écologique spécifique n'a été réalisé sur le site.

Le contrat est établi sur la base de l'offre remise par le Preneur qui fait foi entre les Parties pour l'interprétation des stipulations contractuelles.

Article 3. DUREE ET PRISE D'EFFET

Le bail à construction distingue trois périodes :

- Une période d'études et conception de [x] mois qui commence à courir à compter de la prise d'effet du contrat.
- Une période de travaux qui se termine à la date de d'ouverture au public du restaurant d'altitude. Cette durée est fixée à titre prévisionnel entre [x] mois et [x] mois à compter de la purge des délais et voies de retrait et de recours à l'encontre du présent contrat et de ses actes détachables et à l'encontre du permis de construire, cette date étant susceptible de varier dans la fourchette sus-indiquée selon la date à laquelle interviendra cette purge dans le cours de l'année ;
- Une période d'exploitation de soixante (60) ans qui prend effet à compter de la date d'ouverture au public du restaurant d'altitude.

Le Preneur s'engage à démarrer [la conception] et la construction des ouvrages prévus dans son offre à compter du constat de purge des délais et des voies de recours (administratifs et contentieux) et de retrait à l'encontre du présent contrat et de ses actes détachables en ce compris la délibération du conseil municipal ayant approuvé les termes du contrat, le choix du Preneur et la conclusion du bail. Dans le cas où cette purge ne serait pas constatée au terme d'un délai de [x] mois à compter de la signature de la promesse synallagmatique du bail à construction, les Parties se rencontreront afin de trouver toute solution adéquate et à défaut d'accord au terme d'un nouveau délai de [x] mois, le bail sera caduque de plein droit, sans indemnité de part et d'autre.

Le Preneur s'engage à réceptionner les travaux et démarrer la mise en service et l'exploitation du restaurant dans le délai fixé ci-dessus : dans le cas où le délai ne pourrait être respecté, il s'engage à en avertir le Bailleur.

Le présent bail à construction est donc consenti pour une durée de soixante (60) ans à compter de la date d'ouverture au public du restaurant d'altitude.

En aucun cas, la durée du présent bail à construction ne pourra faire l'objet d'une prorogation ou d'une prolongation par tacite reconduction conformément aux dispositions de l'article L. 251- 1 du code de la construction et de l'habitation.

Le présent bail à construction cessera de plein droit à son terme, sans indemnité de ce fait et sans qu'il soit besoin d'un préavis.

Le devenir des ouvrages à la date d'expiration normale du bail à construction telle que définie ci-dessus, est précisé à l'Article 17 ci-après.

Points susvisés à compléter par les candidats.

Les durées d'études, de travaux et d'exploitation proposées par les candidats, constituent l'un des critères d'attribution du contrat. Les candidats préciseront les délais et calendriers des études, de la construction, de livraison et de l'exploitation du restaurant d'altitude.

L'article L. 251-1 du code de la construction et de l'habitation dispose que « *Le bail à construction (...) est conclu pour une durée comprise entre dix-huit et quatre-vingt-dix-neuf ans. Il ne peut se prolonger par tacite reconduction* ».

TITRE II : CONSTRUCTION DU RESTAURANT D'ALTITUDE**Article 4. ENGAGEMENTS DU PRENEUR**

Le Preneur prendra le terrain présentement loué dans son état actuel, sans pouvoir exercer aucun recours contre le bailleur pour quelque cause que ce soit et notamment, pour mauvais état du sol et du sous-sol, vices même cachés, comme aussi sans aucune garantie d'erreur dans la désignation et dans la contenance indiquée, quelle que puisse être la différence en plus ou en moins.

Le Preneur déclare bien connaître les lieux, objet des présentes, pour les avoir visités sans qu'il soit nécessaire d'en donner une plus ample désignation tels qu'ils existent, s'étendent, se poursuivent et comportent.

Le Preneur s'oblige à édifier ou à faire édifier à ses frais, sur les emprises mises à sa disposition dans le cadre du présent bail et dans le respect des règles de l'art, des dispositions du présent contrat, des prescriptions d'urbanisme et des droits éventuels des tiers, un restaurant d'altitude à l'arrivée de la nouvelle télécabine du Pontillas, en bas des téléskis du Méa et du Clôt, conforme aux exigences du Bailleur telles qu'indiquées dans le règlement de consultation dans sa version annexée au présent bail.

Le projet de construction projeté par le Preneur est décrit en Annexe n°3 du présent contrat, mais sera susceptible d'évoluer à la marge afin de prendre en compte les contraintes d'exploitation et les contraintes urbanistiques du site.

L'opération de travaux mise à la charge du Preneur ne sera réputée achevée que lorsqu'auront été exécutés les travaux prévus dans l'Annexe n°3 au présent contrat, et que seront installés les éléments d'équipements indispensables à l'utilisation, conformément à son affectation, du tènement faisant l'objet du contrat.

L'obligation d'achever l'opération qui incombe au Preneur comporte par ailleurs pour ce dernier celle d'obtenir, le moment venu, le récépissé de la déclaration d'achèvement des travaux prévu à l'article R. 462-1 du code de l'urbanisme. Ce récépissé sera adressé, pour information, au Bailleur dans les 15 jours à compter de son émission.

Les candidats remettront une annexe n°3 constituée du dossier présentant leur vision de l'opération et le programme envisagé (projet de construction) remis par le candidat dans le cadre de la préparation de son offre.

Article 5. REALISATION DES TRAVAUX**5.1 Études préalables – Autorisations administratives – Divers**

Le Preneur assumera l'ensemble des prestations intellectuelles nécessaires à la réalisation des ouvrages, notamment :

- Les études de sol, les relevés de géomètre, etc.,
- La conception des fondations sur la base de l'étude géologique et géotechnique du sous-sol du terrain concerné ;
- La demande de permis de construire.

5.2 Réalisation et suivi des travaux

Le Preneur réalisera sous sa maîtrise d'ouvrage, à ses frais et risques, l'ensemble des travaux de construction du restaurant d'altitude conformément aux règles de l'art et dans le strict respect des réglementations en vigueur.

Article 6. DELAI DE REALISATION DES TRAVAUX

Le Preneur s'engage à achever la réalisation des travaux dans un délai fixé à titre prévisionnel à X mois et selon le planning suivant :

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension de délai (tel que la suspension, le retrait, l'absence de purge des recours ou l'annulation des autorisations administratives nécessaires pour la réalisation des travaux), le délai prévu pour l'achèvement de la construction serait prorogé de plein droit du nombre de jours calendaires égaux à ceux pendant lesquels l'évènement considéré aurait empêché la bonne poursuite des travaux.

En cas de survenance d'une telle situation avant le démarrage des travaux de construction, les Parties pourront décider, si la perspective de réalisation du projet paraît alors trop incertaine, de résilier amiablement la présente convention, sans indemnité pour chacune des Parties.

Si le Preneur invoque la survenance d'un évènement de force majeure ou une cause légitime de suspension de délai, il le notifie immédiatement par écrit au Bailleur, en précisant l'existence et les effets de l'évènement ou de la cause invoqués. Le Bailleur notifie dans un délai d'un mois au Preneur sa décision quant au bien-fondé de sa prétention. A défaut de réponse dans le délai indiqué ci-avant, le Bailleur est réputé avoir accepté la demande du Preneur.

Points susvisés à compléter par les candidats.

Il est demandé aux candidats de faire une proposition de calendrier prévisionnel de réalisation des travaux de construction du restaurant d'altitude.

Article 7. PERMIS DE CONSTRUIRE

Le contrat sera réputé n'être jamais entré en vigueur, sauf déclaration par le Preneur d'une cause légitime de suspension, dans l'hypothèse où le Preneur n'obtiendrait pas le permis de construire nécessaire à la réalisation du projet décrit à l'Annexe 3 du présent contrat dans un délai de 18 mois à compter de la signature du présent contrat.

Pour se prévaloir de la présente clause résolutoire, le Preneur devra justifier auprès du Bailleur du dépôt d'un dossier complet de demande de permis de construire au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente. Cette demande de permis de construire devra intervenir, sauf cas de force majeure ou de changement majeur de la réglementation applicable, dans les 12 mois suivant la conclusion du présent contrat.

Il est ici précisé par les Parties que la réalisation de la condition sera réputée acquise même si l'obtention du permis de construire révélait une surtaxe imprévue ou si les études de sol, sondages et prélèvements obligeaient pour la réalisation de l'opération à :

- Des sujétions particulières telles que des fondations spéciales (pieux, radiers, etc.), des ouvrages de protection contre l'eau (cuvelage),
- Des travaux spécifiques, notamment de dépollution, compte tenu des normes et de l'utilisation envisagées.

En présence d'un évènement ou d'une découverte à caractère exceptionnel entraînant un surcoût significatif ou un retard de plus de [six (6)] mois, les Parties s'engagent à se rencontrer pour définir toute solution appropriée, sans exclure une prolongation du bail.

En cas d'absence de réponse de l'autorité administrative dans le délai d'instruction, et en application de l'article L. 424-2 du code de l'urbanisme, le permis sera considéré comme accordé et la condition réalisée, dans la mesure où l'opération envisagée entre dans le champ d'application des autorisations pouvant être acquises tacitement.

Article 8. PRINCIPES GENERAUX

8.1 Droit d'usage du foncier

Le Bailleur demeure propriétaire du foncier mis à disposition du Preneur dans le cadre du présent bail à construction. Il peut céder ou donner pendant toute la durée du bail, les droits qu'il conserve sur le terrain ainsi que ses droits potentiels sur les constructions. En cas de projet de cession, le Bailleur devra en informer le Preneur lequel dispose d'un droit conventionnel de préemption qu'il devra exercer sous un délai maximal de [soixante (60)] jours à compter de la réception de l'information du Bailleur laquelle comprendra le prix, les charges, les conditions et modalités de la vente projetée, un avis d'un expert immobilier indépendant, ainsi que l'identité de l'acquéreur pressenti.

En cas d'exercice par le Preneur de son droit de préemption, les Parties se rencontrent aux fins de conclure la vente aux conditions définies dans l'exercice du droit de préemption par le Preneur.

Pendant la durée du bail, le Preneur sera propriétaire des immeubles édifiés sur ce foncier et aura un droit d'usage exclusif de ce dernier. Il sera à ce titre responsable de toute dégradation ou de mauvais entretien des bâtiments.

8.2 Entretien

Le Preneur est tenu pendant toute la durée du présent contrat du maintien des constructions en bon état d'entretien et des réparations de toute nature, y compris les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du code civil.

Le Preneur remettra chaque année au Bailleur, avant le 1^{er} juin, un rapport démontrant le maintien des constructions en bon état d'entretien.

Conformément aux dispositions de l'article L. 251-4 du code de la construction et de l'habitation, le Preneur n'est toutefois pas obligé de reconstruire les bâtiments s'ils ont péri par cas fortuit ou force majeure. Il répond néanmoins de l'incendie des bâtiments qu'il a édifiés.

8.3 Travaux

Le Preneur pourra effectuer pendant la durée du bail, s'il le juge utile, à ses frais, risques et périls, les travaux supplémentaires qu'il désirera, dans les conditions qui suivent.

Les travaux ne modifiant pas substantiellement la destination, la solidité, la forme ou la structure de l'immeuble peuvent être réalisés librement par le Preneur.

Tous les travaux de nature à transformer les immeubles construits ou ses équipements nécessitent l'accord écrit et préalable du Bailleur et feront l'objet d'un avenant préalablement à leur réalisation.

Tous les travaux exécutés à l'initiative du Preneur seront une plus-value aux biens immeubles édifiés sur le foncier mis à disposition dans le cadre du présent bail à construction. Ces travaux seront pris en compte lors de l'application des conditions de fin de contrat.

Article 9. DESTINATION DES IMMEUBLES CONSTRUIITS

Les lieux donnés à bail à construction ne pourront être utilisés qu'aux fins de construction et d'exploitation d'un restaurant d'altitude dans les conditions du présent bail conclu entre les Parties. A l'exception d'évènements ponctuels en lien avec l'activité de restauration ou d'animation du site, aucune autre activité n'est autorisée, et sauf accord différent des Parties formalisé par courrier ou courriel.

L'opération immobilière réalisée par le Preneur dans le cadre des stipulations et de l'exécution du présent bail devra nécessairement respecter les prescriptions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation grevant le foncier mis à disposition (OAP sectorielle n°8 relative à un restaurant d'altitude à l'arrivée de la nouvelle télécabine du Pontillas - UTN locale – à La-Salle-les-Alpes) (Annexe 1).

Les principales caractéristiques pour le restaurant d'altitude sont les suivantes :

- Un restaurant d'une capacité de 180 couverts intérieurs minimum, une terrasse,
- Espaces techniques, pour matériel et autres (chaufferie, poubelles, ...),

Cette opération devra respecter les règles relatives au PLU en vigueur à La-Salle-les-Alpes et toutes autres règles relatives à l'aménagement et la construction (Code de la construction et de l'habitation, Code de l'environnement, réglementation des Établissements Recevant du Public, normes sanitaires relatives aux établissements de restauration, etc.).

Points susvisés librement modifiables par les candidats.

Il est demandé aux candidats de présenter les principales caractéristiques de leur projet de restaurant d'altitude.

Article 10. ASSURANCES

Le Preneur sera tenu de souscrire, avant le commencement des travaux, l'assurance dommage-ouvrage prescrite par l'article L. 242-1 du code des assurances.

Il sera tenu d'assurer les constructions qu'il se propose d'édifier, dès le début des travaux, et de les maintenir assurées contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux et autres risques inhérents à la maîtrise d'ouvrage.

Il devra également contracter une assurance pour les risques civils. Ces assurances seront contractées de manière à permettre à l'identique la reconstruction de l'immeuble ou sa remise en état, ou la reconstitution des parties détruites. Le Preneur s'engage à souscrire une assurance « responsabilité civile », couvrant toutes les responsabilités découlant de l'exploitation du restaurant d'altitude, auprès d'un organisme assureur notoirement solvable.

Le Preneur s'acquittera des prises desdites assurances et en justifiera au Bailleur à toutes réquisitions de ce dernier, à peine de résiliation à ses torts du présent contrat.

En cas de sinistre, l'indemnité versée sera employée à la reconstruction de l'immeuble ou sa remise en état ou la reconstitution des parties détruites.

Article 11. RESPONSABILITE

Le Preneur sera personnellement responsable vis-à-vis du Bailleur et des tiers des conséquences dommageables entraînées par l'opération de construction, l'exercice de son activité ou le défaut d'entretien des immeubles construits.

Le Preneur fera son affaire personnelle à ses risques et périls et frais, sans que le Bailleur ne puisse être inquiété ou recherché, de toutes les réclamations faites par les voisins ou les tiers pour tous les troubles anormaux de voisinage, notamment pour bruits, odeurs ou trépidations, causés par lui ou des appareils lui appartenant.

Le Preneur est responsable des dommages qui, du fait ou à l'occasion de l'exécution du présent contrat, pourraient être causés aux clients, aux tiers, au Bailleur ou aux biens dont le Bailleur est propriétaire.

Le Preneur assume notamment les risques encourus à l'égard des clients et répond des dommages résultant du non-respect des obligations mises à sa charge au titre du présent contrat, de ses fautes, négligences, imprudences ou de celles des personnes dont il doit répondre tels que ses préposés et ses sous-traitants, ou des biens qu'il a sous sa garde.

Le Preneur n'est admis à s'exonérer des responsabilités qu'il encourt en application du présent article qu'autant qu'il apporte la preuve que les dommages résultent d'un cas de force majeure.

Aucune Partie n'encourt de responsabilité pour n'avoir pas accompli ou avoir accompli avec retard une obligation contractuelle, dans la mesure où un tel manquement ou retard résulte directement d'événements intervenant au cours du bail à construction et présentant les caractéristiques de la force majeure, au sens de l'article 1218 du Code civil.

La Partie qui invoque un événement de force majeure prend, dans les meilleurs délais, toutes les mesures raisonnablement envisageables pour en atténuer l'impact sur l'exécution de ses obligations au titre du présent bail à construction et informe sans délai l'autre partie par écrit.

En cas de survenance d'un événement de force majeure ou d'imprévision, modifiant substantiellement l'équilibre économique du bail à construction, les Parties se rapprochent pour étudier les mesures, éventuellement financières ou en termes de durée du bail susceptibles d'être prises pour permettre le rétablissement de l'équilibre économique du bail ou la reprise de l'exécution du bail.

En cas d'évènement de force majeure de nature à bouleverser l'équilibre économique du contrat et non surmontable dans un délai raisonnable, le présent contrat peut être résilié dans les conditions prévues à l'Article 19, sans que toutefois le Preneur bénéficie de l'indemnité pour bénéfices manqués. En cas d'évènement de force majeure ou d'imprévision de nature à bouleverser l'équilibre économique du contrat et non surmontable dans un délai raisonnable, le présent contrat peut être résilié dans les conditions prévues à l'Article 19, sans que toutefois le Preneur bénéficie de l'indemnité pour bénéfices manqués

TITRE III : EXPLOITATION DU RESTAURANT D'ALTITUDE

Article 12. CONDITIONS GENERALES D'EXPLOITATION

Dans le cadre du présent contrat, le Preneur s'engage à assurer le bon fonctionnement, la qualité et la bonne organisation de la gestion du restaurant d'altitude.

La mission de gestion du restaurant d'altitude comporte :

- La gestion du service de restauration et de bar, vente à emporter dans les locaux et sur la terrasse extérieure prévue à cet effet,
- La réalisation d'animations en lien avec l'exploitation du restaurant,
- La promotion du restaurant d'altitude par tout moyen.

Le Preneur exploitera le restaurant en professionnel compétent et y apportera tout son temps et ses soins de sorte à le faire prospérer.

Le Preneur dispose d'une liberté totale pour l'organisation de son exploitation notamment en termes de tarification, de niveau de qualité minimale prestations sous réserve des prescriptions ci-après.

Le Preneur sera seul responsable de toute contravention ou autre action qui pourrait être constatée du fait de son exploitation.

D'une manière générale, le Preneur fera son affaire de l'ensemble des risques et litiges directement ou indirectement liés à l'exploitation et de toutes leurs conséquences.

Le Preneur est tenu d'utiliser les biens et équipements d'exploitation conformément à la réglementation en vigueur, présente et à venir, notamment en matière d'hygiène, d'encadrement, de sécurité, et de bruit.

Le Preneur est responsable de l'obtention et du maintien des autorisations administratives conditionnant du restaurant d'altitude.

Le Preneur fera notamment son affaire de l'obtention de la licence de débit de boissons nécessaire à l'exploitation des activités du restaurant d'altitude ainsi que de toute déclaration adaptée en Préfecture tel que prévu par le Code de la Santé Publique en matière de débit de boissons alcoolisées et des obligations de formation qu'il prescrit en vue de l'obtention d'un permis d'exploitation.

En cas de non-obtention, de retrait ou d'annulation de cette licence pour une cause imputable au Preneur, celui-ci en supportera seul les conséquences, sans que la responsabilité du Bailleur ne puisse être engagée ni qu'aucune indemnisation ne soit due.

En cas de changement de réglementation ayant pour effet d'empêcher le Preneur d'acquérir ou de conserver le bénéfice de cette licence, les Parties se rapprocheront afin d'examiner les adaptations possibles du présent contrat. À défaut d'accord dans un délai raisonnable, chacune des Parties pourra solliciter la résiliation du bail, laquelle interviendra sans faute de part et d'autre. Dans cette hypothèse, le Preneur pourra prétendre uniquement au remboursement des dépenses utiles engagées et non encore amorties à la date de résiliation, à l'exclusion de toute indemnisation au titre d'un manque à gagner, de pertes d'exploitation ou de bénéfices futurs.

Les candidats préciseront les types de prestations qu'ils entendent offrir et qui devront correspondre à celles précisées dans l'Article ci-dessus.

Article 13. OUVERTURE DU RESTAURANT

Le restaurant d'altitude devra être ouvert a minima tous les jours de fonctionnement de la remontée mécanique pendant la saison d'hiver.

Le restaurant pourra également être ouvert pendant la période estivale sous réserve de l'ouverture de la télécabine du Pontillas et d'un accord entre les Parties sur l'opportunité d'une ouverture du restaurant durant cette période. Il est précisé qu'à ce jour, la remontée mécanique du Pontillas en lien avec le projet ne fonctionne que pendant la période hivernale. Les candidats préciseront les dates et horaires d'ouverture qu'il entendent pratiquer.

TITRE IV : PERSONNEL

Article 14. PERSONNEL

Le Preneur affecte le personnel qualifié nécessaire à l'exploitation du restaurant d'altitude.

Il est l'employeur de son personnel et en assume toutes les responsabilités (contrats de travail, accords d'entreprises et négociations collectives, formation, embauches, licenciements, avancements, promotions, sanctions).

Le Preneur ne pourra invoquer le manque de personnel pour justifier une interruption d'exploitation du restaurant d'altitude sauf en cas d'impossibilité d'accès au restaurant en raison d'un cas de force majeure ou d'imprévision, réalisation d'un risque naturel ou non fonctionnement ou saturation de la télécabine de Pontillas.

Le Preneur est garant du respect des dispositions du bail à construction par son personnel.

Le Preneur est tenu d'exploiter le restaurant d'altitude en conformité avec la législation et la réglementation relatives aux conditions de travail des salariés. Il est seul responsable de l'application des conditions de travail et notamment des règles relatives à l'hygiène et la sécurité.

Les candidats préciseront l'organisation en termes de personnel qu'ils entendent mettre en œuvre.

TITRE V : CLAUSES FINANCIERES

Article 15. LOYER

En contrepartie de la mise à disposition à son profit des terrains objet du présent bail, le Preneur est assujéti au versement d'un loyer annuel au profit du Bailleur décomposé comme suit :

- une partie fixe progressive de 12.000 euros par an, indexée annuellement sur l'indice de la construction et réduite à 7.500 euros pour les 3 seules premières années [soit plus de 12.000 euros en année 4 de l'exploitation].
- Et une partie variable de 1,50% du chiffre d'affaires annuel

Ce loyer sera dû à compter du mois suivant la date d'ouverture au public du restaurant telle qu'elle figure à l'article 3 du présent bail. Le loyer ne sera pas dû en cas de décision administrative conduisant à la fermeture obligatoire du restaurant d'altitude sauf en cas de fermeture imputable au Preneur.

Conformément aux dispositions de l'article L. 251-5 du code de la construction et de l'habitation, ce loyer sera ensuite révisé de manière triennale en fonction de l'évolution du revenu brut des immeubles construits dans le cadre du présent bail à construction. Le revenu pris pour base de la variation du coefficient est celui de la première année civile qui suit celle de la date d'ouverture au public du restaurant.

En cas de perte des bâtiments, le loyer est maintenu au taux qu'il avait atteint à la date de cette perte jusqu'à reconstruction éventuelle des bâtiments détruits.

Point susvisé à compléter par les candidats.

Le montant du loyer, proposé par les candidats, constitue l'un des critères d'attribution du contrat. Il est demandé aux candidats de renseigner un montant de loyer annuel demandé correspondant à leur projet. Un loyer minimum de 25 000 euros par an est proposé par la commune.

Article 16. CONTRIBUTIONS, IMPOTS ET TAXES

Conformément aux dispositions de l'article L. 251-4 du code de la construction et de l'habitation, le Preneur acquittera pendant toute la durée du bail, les charges, impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature, en ce compris les taxes foncières, présents ou à venir, auxquels le tènement donné à bail et les constructions et aménagements réalisés par ses soins peuvent et pourront être assujéttis.

TITRE VI : CONTROLE – SANCTIONS – FIN DE CONTRAT

Article 17. REMISE DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS EN FIN DE BAIL

A l'expiration du présent bail à construction, pour quelque cause que ce soit, le Preneur est tenu de remettre au Bailleur les lieux, constructions et installations, y compris les aménagements intérieurs, en parfait état de réparation, d'entretien, et de maintenance.

Ces biens font retour gratuitement au Bailleur au terme normal du contrat, à charge pour le Preneur de passer les amortissements de caducité nécessaires.

A l'expiration du bail, par arrivée du terme ou par résiliation amiable ou judiciaire, toutes les constructions édifiées par le Preneur ou ses ayants cause sur le terrain loué, comme toutes améliorations de quelque nature qu'elles soient, deviendront de plein droit la propriété du Bailleur, sans qu'il soit besoin d'aucun acte pour le constater.

Article 18. SANCTIONS PECUNIAIRES

Le Bailleur peut appliquer des pénalités au Preneur à titre de sanction des manquements à ses obligations, dans les cas et selon les modalités prévues ci-dessous.

Les manquements aux obligations contractuelles pourront être sanctionnés par des pénalités qui pourront être infligées au Preneur comme suit, le cas échéant après mise en demeure :

- retard de paiement du loyer annuel : pénalité forfaitaire de 50 €/jour de retard ;
- en cas de non-respect des obligations d'ouverture, sans accord préalable du Bailleur l'exonérant expressément de l'application des pénalités : 150 € par jour de fermeture ;
- en cas de non-exécution de ses autres obligations : pénalité forfaitaire de 100 € par jour à compter de l'expiration du délai imparti par la mise en demeure.

Ces sanctions ne sont pas applicables si la cause du manquement n'est pas imputable au Preneur ou si elle relève de la force majeure, à l'appréciation du Bailleur.

Les délais annoncés en jour sont exprimés en jours calendaires.

Ces pénalités ne sont pas exclusives des indemnités ou dommages et intérêts que le Preneur peut être amené à verser à des tiers par suite de manquements aux mêmes obligations. Leur paiement n'exonère pas le Preneur de son éventuelle responsabilité civile ou pénale vis-à-vis du Bailleur, des usagers ou des tiers.

L'application des pénalités se fait sans préjudice des sanctions résolutoires prévues par le présent Contrat, toute sanction résolutoire interrompant les sanctions pécuniaires prévues au présent article qui restent dues jusqu'à la date d'effet des sanctions coercitives ou résolutoires.

Les pénalités sont payées par le Preneur dans un délai de trente jours à compter de la réception de leur notification.

En cas de retard de paiement, leur montant est majoré de l'intérêt au taux légal augmenté de deux points. Ces pénalités sont libératoires.

Article 19. RESILIATION POUR MOTIF D'INTERET GENERAL

Le Bailleur pourra résilier unilatéralement le présent bail à construction avant son terme normal pour tout motif d'intérêt général.

La résiliation devra être précédée d'un préavis de six (6) mois notifié au Preneur par lettre recommandée avec accusé de réception, avant la date de prise d'effet de la résiliation.

Dans une telle hypothèse, le Preneur aura droit au versement d'une indemnité destinée à compenser le préjudice subi du fait de cette mesure de résiliation, établie à partir des postes suivants :

- Indemnisation à la valeur nette comptable des bâtiments et aménagements intérieurs non encore complètement amortis du fait de la résiliation anticipée du contrat ;
- Indemnisation du manque à gagner éventuellement subi par le Preneur estimé de la manière suivante :
 - o les bénéfices prévisionnels calculés sur la base de la moyenne du résultat courant avant impôts des 5 dernières années (sans prise en compte du meilleur et du moins bon résultat) et sur la durée restante du contrat. Si toutefois, la résiliation avait lieu dans les 5 premières années du contrat, l'indemnité serait calculée sur la base du résultat courant avant impôt ;
 - o les amortissements financiers restant à courir liés aux biens édifiés dans le cadre du présent bail à construction ;
 - o la valeur des stocks que le Bailleur souhaite racheter ;
 - o les montants directement liés aux contrats de travail qui devraient nécessairement être rompus à la suite de cette résiliation, dans le cas où la poursuite de ces Contrats ne pourrait pas être légalement envisagée auprès d'un nouveau Preneur ;
 - o les montants directement liés à la rupture des Contrats nécessaires à l'exploitation du restaurant d'altitude.

Article 19. RESILIATION POUR MOTIF D'INTERET GENERAL

Le Bailleur pourra résilier unilatéralement le présent bail à construction avant son terme normal pour tout motif d'intérêt général.

La résiliation devra être précédée d'un préavis de six (6) mois notifié au Preneur par lettre recommandée avec accusé de réception, avant la date de prise d'effet de la résiliation.

Dans une telle hypothèse, le Preneur aura droit au versement d'une indemnité destinée à compenser le préjudice subi du fait de cette mesure de résiliation, établie à partir des postes suivants :

- Indemnisation à la valeur nette comptable des bâtiments et aménagements intérieurs non encore complètement amortis du fait de la résiliation anticipée du contrat ;
- Indemnisation du manque à gagner éventuellement subi par le Preneur estimé de la manière suivante :
 - o les bénéfices prévisionnels calculés sur la base de la moyenne du résultat courant avant impôts des 5 dernières années (sans prise en compte du meilleur et du moins bon résultat) et sur la durée restante du contrat. Si toutefois, la résiliation avait lieu dans les 5 premières années du contrat, l'indemnité serait calculée sur la base du résultat courant avant impôt ;
- les amortissements financiers restant à courir liés aux biens édifiés dans le cadre du présent bail à construction ;
- la valeur des stocks que le Bailleur souhaite racheter ;
- les montants directement liés aux contrats de travail qui devraient nécessairement être rompus à la suite de cette résiliation, dans le cas où la poursuite de ces Contrats ne pourrait pas être légalement envisagée auprès d'un nouveau Preneur ;

les montants directement liés à la rupture des Contrats nécessaires à l'exploitation du restaurant d'altitude.

Article 19. RESILIATION POUR FAUTE DU PRENEUR

Le présent bail pourra être résilié par le Bailleur en cas d'inobservation grave et/ou répétée par le Preneur de l'une de ses obligations au titre du présent contrat.

Il est convenu entre les Parties que les manquements suivants constituent, sans que cette liste ne soit exhaustive, un manquement grave susceptible de justifier la mise en œuvre de la procédure de résiliation pour faute :

- Absence de dépôt du permis de construire dans les délais contractuellement prescrits ;
- Absence de réalisation des travaux ou non-respect du projet de construction défini à l'Annexe n°3 du présent contrat ;
- Non-paiement du loyer ou d'une partie du loyer aux dates limites de paiement ;
- Manquement aux obligations d'entretien, de maintenance et de réparation ;
- Non-respect des prescriptions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation grevant le foncier mis à disposition (OAP sectorielle n°8 relative à un restaurant d'altitude à l'arrivée de la nouvelle télécabine du Pontillas - UTN locale – à La-Salle-les-Alpes) ou des contraintes techniques, naturelles, réglementaires, urbanistiques et écologiques définies à l'article 2 du présent bail.

En cas d'inobservation grave et/ou répétée par le Preneur de l'une de ses obligations, le Bailleur le mettra en demeure par pli recommandé avec accusé de réception, d'avoir à s'y conformer dans un délai compatible avec la nature de l'obligation.

A l'expiration du délai de mise en demeure, si celle-ci est restée infructueuse, la mesure de résiliation sera notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception. La résiliation pour faute intervient sans que le Preneur ne puisse prétendre à une quelconque indemnité au titre de son manque à gagner.

Article 20. DROIT DE CONTROLE DU BAILLEUR

Le Bailleur pourra à tout moment, sans pouvoir s'immiscer dans la maîtrise d'ouvrage du Preneur, contrôler la construction du restaurant d'altitude et requérir, chaque année, des justifications comptables de l'exploitation du restaurant d'altitude.

Il pourra à tout moment, également, visiter les locaux et s'assurer plus généralement de l'exécution par le Preneur des obligations et charges résultant du présent Contrat.

TITRE VII : DISPOSITIONS DIVERSES

Article 21. FRAIS ET PUBLICITE FONCIERE

Le présent bail à construction sera publié au service de la publicité foncière compétent.

Les frais, taxes et émoluments des présentes auxquels sont assujettis, le cas échéant, l'enregistrement et la publication du présent acte et ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront à la charge du Preneur.

Article 22. LOI APPLICABLE ET LITIGES

Le présent Contrat est régi, pour sa validité, son interprétation et son exécution, par le droit privé français. Les contestations relatives à l'interprétation ou l'exécution du Contrat qui s'élèveraient entre le Preneur et le Bailleur seront soumises au tribunal judiciaire de Gap, territorialement compétent.

Préalablement à tout recours contentieux, les Parties s'engagent à rechercher un règlement amiable pour tous les différends relatifs à l'interprétation, l'exécution ou la résiliation du présent contrat.

La Partie souhaitant la résolution d'un différend adressera une demande écrite à l'autre Partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Cette demande exposera de manière circonstanciée les éléments factuels, techniques, juridiques et financiers motivant la demande. La Partie ayant reçu la demande adressera une réponse écrite dans un délai de deux (2) mois à compter de la réception de celle-ci. Le défaut de réponse dans le délai vaut rejet de la tentative de résolution amiable. L'absence de rapprochement dans les conditions prévues à l'alinéa précédent n'est pas une cause d'irrecevabilité d'un éventuel recours contentieux.

Article 23. ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, et notamment pour la signification de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, le Preneur fait élection de domicile à son siège social et le Bailleur en mairie de La-Salle-les-Alpes.

Article 24. POUVOIRS

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original ou d'une copie des présentes pour l'exécution des formalités légales requises.

Article 25. ANNEXES

Les présentes annexes font partie intégrante du Contrat :

- Annexe 1 : Extrait du plan local d'urbanisme - OAP sectorielle n°8 relative à un restaurant d'altitude à l'arrivée de la nouvelle télécabine du Pontillas (UTN locale)
- Annexe n°2 : Prise en compte de la réglementation sur les établissements recevant du public
- Annexe n°3 : Projet de construction à mettre en œuvre par le Preneur
- Annexe n°4 : Plan de situation
- Annexe n°5 : Études de ruissellement et géotechniques (G1 faisabilité - juin 2025)
- Annexe n°6 : Règlement de consultation de l'appel à projet (tel que publié sur le site de la Commune à la date de soumission de l'offre)

AR Prefecture

005-210501615-20260429-260320-DE
Reçu le 12/05/2026

Fait en deux exemplaires, à La-Salle-les-Alpes

La commune de La-Salle-Les-Alpes
Représentée par son Maire
Monsieur Emeric SALLE

Le Preneur
La société **X**
Représentée par **X**