



**DELIBERATION N° 21/005 CP DE LA COMMISSION PERMANENTE
PORTANT SUR L'EXPLOITATION DE LA SOURCE TERRITORIALE D'OREZZA**

**CHÌ PORTA NANT'À U SFRUTTAMENTU DI A SURGENTE TERRITURIALE
D'OREZZA**

REUNION DU 17 FÉVRIER 2021

L'an deux mille vingt et un, le dix sept février, la commission permanente, convoquée le 12 février 2021, s'est réunie sous la présidence de M. Hyacinthe VANNI, Vice-Président de l'Assemblée de Corse.

ETAIENT PRESENTS : Mmes et MM.

Mattea CASALTA, Marie-Hélène CASANOVA-SERVAS, Muriel FAGNI, Isabelle FELICIAGGI, Jean-Martin MONDOLONI, François ORLANDI, Rosa PROSPERI, Petr'Antone TOMASI,

ETAIENT ABSENTS ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

M. Romain COLONNA à Mme Muriel FAGNI
Mme Christelle COMBETTE à M. Jean-Martin MONDOLONI
Mme Nadine NIVAGGIONI à M. Hyacinthe VANNI
M. Pierre POLI à Mme Mattea CASALTA
Mme Laura Maria POLI-ANDREANI à Mme Rosa PROSPERI
M. Jean-Guy TALAMONI à M. Petr'Antone TOMASI

LA COMMISSION PERMANENTE

- VU** le Code général des collectivités territoriales, titre II, livre IV, IV^{ème} partie,
- VU** la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, notamment l'article 30,
- VU** la loi n° 2020-1379 du 14 novembre 2020 autorisant la prorogation de l'état d'urgence sanitaire et portant diverses mesures de gestion de la crise sanitaire,
- VU** la loi n° 2021-160 du 15 février 2021 prorogeant l'état d'urgence sanitaire,

- VU** les ordonnances n° 2016-1561, n° 2016-1562 et n° 2016-1563 du 21 novembre 2016 relatives à la Collectivité de Corse,
- VU** l'ordonnance n° 2020-391 du 1^{er} avril 2020 visant à assurer la continuité du fonctionnement des institutions locales et de l'exercice des compétences des collectivités territoriales et des établissements publics locaux afin de faire face à l'épidémie de Covid-19,
- VU** le décret n° 2020-1257 du 14 octobre 2020 déclarant l'état d'urgence sanitaire,
- VU** le décret n° 2020-1310 du 29 octobre 2020 prescrivant les mesures générales nécessaires pour faire face à l'épidémie de Covid-19 dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire et notamment son article 28,
- VU** le contrat de concession en date du 18 décembre 1998, par lequel le Département de la Haute-Corse a confié l'exploitation de la source d'eau minérale naturelle Orezza dite Surgente Suttana, à la SNEEMO pour une durée de quinze ans à compter de sa signature,
- VU** l'avenant n° 1 du 31 juillet 2000 portant à 18 ans la durée de ce contrat à compter d'un procès-verbal attestant de la mise en exploitation effective des installations,
- VU** le procès-verbal de constat établi par voie d'huissier à la date du 23 août 2000,
- VU** l'avenant n° 2 du 22 août 2018 prolongeant d'un an la convention d'exploitation des eaux d'Orezza, dans l'intérêt général, pour une durée d'un an strictement nécessaire à la préparation du futur cadre contrat d'exploitation et de la modification du délai et des modalités de désignation de l'expert dans la perspective des opérations de fin de contrat,
- VU** la délibération n° 19/266 AC de l'Assemblée de Corse du 26 juillet 2019 approuvant le choix d'un contrat de droit privé d'une durée de 18 mois avec la Société Nouvelle d'exploitation des eaux minérales d'Orezza (SNEEMO),
- VU** la délibération n° 20/127 AC de l'Assemblée de Corse du 24 septembre 2020 approuvant la prorogation de la délégation de l'Assemblée de Corse à sa Commission Permanente,
- VU** la délibération n° 20/001 CP de la Commission Permanente du 6 mai 2020 décidant du régime dérogatoire d'organisation et de déroulement des réunions de la Commission Permanente,
- VU** le contrat de location gérance signé entre la Collectivité de Corse et la SNEEMO le 20 août 2019, confiant à la SNEEMO l'exploitation de la source territoriale à compter du 24 août 2019,
- VU** le rapport de présentation de l'historique et du bilan de la négociation avec

la SNEEMO du mois de septembre 2019 au mois de janvier 2021,

VU l'offre de vente de la SNEEMO du 11 février 2021 s'engageant irrévocablement à céder à la Collectivité de Corse les biens de reprise (et ceux indispensables à la chaîne de production) pour un montant forfaitaire de 2 930 891 € TTC,

VU l'offre de vente de Mme Marie-Laurence MORACCHINI dit MORA du 11 février 2021 s'engageant irrévocablement à céder à la Collectivité de Corse les biens situés sur la commune de Rapaghju, à savoir la parcelle section A numéro 133 d'une contenance de 00ha 85a 20ca pour un prix de 69 109 €,

CONSIDERANT que le contrat de location gérance garantissant l'exploitation de la source territoriale d'Orezza arrive à échéance le 23 février 2021,

CONSIDERANT que depuis le mois de septembre 2019 des démarches ont été poursuivies, entreprises et amplifiées par la Collectivité de Corse pour obtenir, afin de garantir la continuité et le développement de l'exploitation :

- la maîtrise foncière de la parcelle A 133 et des cuves indispensables à l'exploitation qui y sont implantées,
- la maîtrise de la chaîne de production par le rachat des biens de reprise et ceux indispensables à l'exploitation,
- des retombées économiques et sociales garanties pour le territoire,

CONSIDERANT que les négociations susvisées ont permis d'obtenir le 11 février 2021 les accords respectifs de la SNEEMO et de Mme MORACCHINI dit MORA sur ces acquisitions, parallèlement à un troisième accord sur la conclusion d'un contrat de transition de quatre ans, non renouvelable sous la forme d'un contrat de location-gérance,

SUR rapport du Président du Conseil exécutif de Corse amendé,

APRES avis de la Commission du Développement Economique, du Numérique, de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement,

APRES avis de la Commission des Finances et de la Fiscalité,

APRES EN AVOIR DELIBERE

A l'unanimité,

Ont voté POUR (15) : Mmes et MM.

Mattea CASALTA, Marie-Hélène CASANOVA-SERVAS, Romain COLONNA, Christelle COMBETTE, Muriel FAGNI, Isabelle FELICIAGGI, Jean-Martin MONDOLONI, Nadine NIVAGGIONI, François ORLANDI, Laura Maria POLI-ANDREANI, Pierre POLI, Rosa PROSPERI, Petr'Antone TOMASI, Jean-Guy

TALAMONI, Hyacinthe VANNI

ARTICLE PREMIER :

APPROUVE :

- le contrat de location-gérance d'une durée de quatre ans non renouvelable, à compter du 24 février 2021, conclu directement avec l'exploitant actuel, la Société nouvelle d'exploitation des eaux minérales d'Orezza (SNEEMO) moyennant une redevance annuelle composée hors la taxe sur la valeur ajoutée d'une part fixe de 12 195,92 € ainsi qu'une part variable de 0,00976 centimes d'euros par litres vendus.
- le principe du rachat des biens de reprise et ceux indispensables à l'exploitation pour un montant forfaitaire de 2 930 891 € TTC.
- le principe de l'achat de la parcelle cadastrée section A n° 133 sis à Rapaghju sur laquelle sont implantées les cuves indispensables à l'exploitation, pour un prix de 69 109 €.

ARTICLE 2 :

AUTORISE le Président du Conseil exécutif de Corse à signer les actes correspondants.

ARTICLE 3 :

DIT que les crédits correspondants seront inscrits en autorisations de programmes et en crédits de paiement au BP 2021 de la Collectivité de Corse.

ARTICLE 4 :

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

ARTICLE 5 :

DONNE MANDAT au Président du Conseil exécutif de Corse, dans le cadre de son autorisation à effectuer toutes modifications ou adaptations légères utiles à la mise au point du contrat de location gérance, pour proposer la suppression des éléments suivants : « Aucune carence de l'initiative privée n'existant en la matière, l'intervention de la CdC ne s'inscrit pas dans le cadre d'une mission de service public. L'activité d'exploitation de la source d'Orezza est une activité industrielle de marché. Dans ce contexte, la CdC a décidé de passer avec la SNEEMO un contrat de droit privé sur les terrains d'emprise de la source d'Orezza qui relèvent nécessairement du domaine privé de la collectivité. Ce délai permettra à la CdC de préparer le cahier des charges de la consultation destinée à sélectionner le futur exploitant de la source et à la SNEEMO de poursuivre dans de bonnes conditions l'exploitation de la source. »

ARTICLE 6 :

REAFFIRME sa volonté de choisir, à expiration du contrat de location-gérance le 23 février 2025, la formule juridique d'exploitation pérenne garantissant au mieux la prise en compte de l'intérêt public sur la base des objectifs suivants :

- maîtrise publique des actifs stratégiques de la Corse ;
- projet de développement fondé sur le renforcement de l'outil de production, la valorisation et la préservation de la ressource naturelle « Eau d'Orezza », dans une logique de développement durable ;
- volonté de renforcer l'ancrage territorial du mode d'exploitation des eaux d'Orezza, tant au plan des emplois (emploi local, garanties sociales) que des retombées économiques et sociales au bénéfice des acteurs et forces vives du territoire Orezzincu et de la Corse tout entière.

ARTICLE 7 :

DEMANDE au Conseil exécutif de Corse de présenter à l'Assemblée de Corse un rapport annuel relatif à la mise en œuvre de l'exploitation des Eaux d'Orezza et des conventions de partenariat y afférents.

ARTICLE 8 :

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

AJACCIO, le 17 février 2021

Le Président de l'Assemblée de Corse,



Jean-Guy TALAMONI

COMMISSION PERMANENTE

REUNION DU 17 FÉVRIER 2021

**RAPPORT DE MONSIEUR
LE PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE**

**SFRUTTAMENTU DI A SURGENTE TERRITORIALE
D'OREZZA**

**EXPLOITATION DE LA SOURCE TERRITORIALE
D'OREZZA**

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

Commission des Finances et de la Fiscalité

RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE

La Collectivité de Corse, venant aux droits de l'ex. Département de la Haute-Corse, est propriétaire depuis le 1^{er} janvier 2018 de la source d'eau minérale d'OREZZA.

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

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

Le 18 décembre 1998, le Département de la Haute-Corse confiait par un contrat de concession l'exploitation de la source d'eau minérale d'OREZZA à la SNEEMO pour une durée de 15 ans à compter de sa signature.

Par un avenant n° 1 en date du 31 juillet 2000 la durée de ce contrat de concession était portée à 18 ans à compter de l'établissement d'un procès-verbal attestant de la mise en exploitation effective des installations ; ce procès-verbal était établi par voie d'huissier le 23 août 2000.

Par avenant n° 2 du 22 août 2018 conclu entre la Collectivité de Corse et la SNEEMO, la durée de la convention d'exploitation des eaux d'OREZZA était prolongée d'un an pour motif d'intérêt général, le temps strictement nécessaire à la préparation du futur cadre d'exploitation et de la modification du délai et des modalités de désignation de l'expert dans la perspective des opérations de fin de contrat.

Au terme du contrat de concession susvisé, la Collectivité de Corse et la SNEEMO signaient le 20 août 2019 un contrat de location gérance pour l'exploitation de la source d'OREZZA d'une durée de six mois renouvelables deux fois, dans la limite d'une durée maximale de 18 mois du 24 août 2019 au 23 février 2021.

Par ailleurs la Collectivité de Corse avait prévu d'organiser un appel à projets afin de sélectionner le futur exploitant de la source minérale d'OREZZA.

A l'approche du terme de ce contrat, il est apparu utile de vous rendre compte des démarches entreprises auprès de la SNEEMO pour permettre la continuité de cette exploitation, des difficultés rencontrées et du résultat positif auquel nous sommes

parvenus à l'issue de cette négociation.

Au préalable, il convient de rappeler le contexte dans lequel a été adopté le contrat en cours et les principales dispositions de celui-ci, en soulignant les contraintes dans lesquelles s'inscrit la poursuite de l'exploitation de la source d'eau minérale d'OREZZA (I).

Ensuite seront présentées les actions de la Collectivité de Corse pour préparer et proposer un nouveau contrat de location gérance permettant d'assurer la continuité de l'exploitation de la source d'OREZZA à savoir, d'une part, la négociation engagée avec la SNEEMO, et, d'autre part, la préparation des travaux de construction des cuves de stockage de l'eau, sur la parcelle lui appartenant (II).

I- Rappel du contexte et des dispositions du contrat de location gérance ainsi que les contraintes et enjeux afférents à la poursuite de l'exploitation de la source des eaux d'OREZZA

A l'occasion de la session de l'Assemblée de Corse des 25 et 26 juillet 2019, le rapport du Conseil exécutif exposait de façon détaillée la problématique juridique relative aux modalités de gestion des eaux d'OREZZA et les objectifs de la Collectivité de Corse.

Il était indiqué que le cadre juridique applicable retenu en 1998 avait largement évolué ; l'impossibilité d'une gestion publique, établie par cinq consultations juridiques, ne permettait plus de poursuivre l'exploitation de la source selon un contrat de concession de service public.

Le contrat de location gérance apparaissait comme le mode de gestion le plus approprié au plan juridique aux motifs suivants :

- Droit du locataire à louer les lieux limité et strictement encadré ;
- Activité privée de l'exploitation de l'usine retenue sous cette forme à titre transitoire ;
- Contrat adapté aux contraintes de la Collectivité de Corse dont l'impossibilité d'organiser une procédure de mise en concurrence des candidats à l'exploitation de la source faute de maîtrise de la totalité du foncier et des équipements et matériels nécessaires à l'extraction, au traitement et au conditionnement de l'eau minérale.
Il convient de souligner que les consultations juridiques destinées à sécuriser la démarche ont confirmé que la Collectivité de Corse n'avait pas l'obligation d'organiser une procédure de mise en concurrence pour choisir le titulaire de contrat de location gérance ;
- Maintien des droits et obligations respectifs des parties en présence dans le prolongement de l'exploitation précédente, avec une maîtrise de la durée de l'exploitation ;

Au vu de ces éléments, le contrat de location gérance a été conclu le 24 août 2019 à des conditions équivalentes au contrat précédent pour le versement d'une redevance constituée de deux parts, une part fixe de 12 195,92 € HT et une part variable de 0,00976 € HT par litre vendu, et s'est inscrit dans le cadre des objectifs que la Collectivité de Corse s'est assignés et qu'elle a constamment réaffirmés jusqu'à ce jour.

Ils sont de quatre ordres :

- la sécurisation juridique du patrimoine foncier (bornage, régularisation) ;
- des modalités de gestion respectant le droit applicable et garantissant le plus largement possible la prise en compte de l'intérêt général et l'optimisation des retombées économiques et sociales directes et indirectes au plan économique et social, au premier chef pour la vallée d'Orezza et pour la Corse entière,
- l'optimisation des potentiels économiques et hydrauliques de la source dans le respect de la ressource et des exigences du développement durable, à travers la mise en œuvre d'un projet industriel intégrant ces exigences,
- la garantie de la continuité de l'exploitation de la source et son corollaire, le maintien et la garantie des emplois existants.

Ce dernier objectif est au cœur de la problématique des modalités de gestion des eaux d'OREZZA ; son respect a conditionné la signature du contrat de location gérance le 24 août 2019 et encadré les relations avec la SNEEMO et les actions entreprises par la Collectivité de Corse pour préparer l'après 23 février 2021.

Sur ce point, il appert de rappeler que deux circonstances ont été, tout au long de la négociation, utilisées par la SNEEMO pour tenter d'imposer ses vues à la Collectivité de Corse :

- D'une part, la chaîne de production, qui a la nature d'un bien de reprise, continue d'appartenir à la SNEEMO ;
- D'autre part, des cuves de traitement de l'eau, intégrées à la chaîne de production et indispensables à l'exploitation, sont implantées sur une parcelle appartenant en propre à Mme MORA, dirigeante de la SNEEMO ;

L'acquisition de la propriété de ces biens auprès de la SNEEMO par la Collectivité de Corse (chaîne de production et parcelle + cuves), ou à défaut l'acquisition auprès d'un tiers et l'installation sur site d'une nouvelle chaîne de production étaient donc les conditions sine qua non du libre choix, à expiration du contrat conclu de 18 mois conclu avec la SNEEMO en août 2019, de la maîtrise totale de l'outil « Orezza » (y compris autres éléments matériels et immatériels), laquelle conditionne le libre choix par la Collectivité de Corse de la mise en œuvre de la forme de gestion qui apparaîtra la plus adaptée.

C'est donc la réalisation de ces objectifs qui a constitué un fil conducteur de la négociation menée par la Collectivité de Corse, y compris en amont de la conclusion du contrat de location-gérance d'août 2019.

En sens inverse, la SNEEMO s'est de son côté employée, y compris avec une dose avérée de mauvaise foi, à conserver cette propriété aux fins d'imposer à la CdC ses conditions dans le cadre du nouveau contrat à intervenir.

L'examen de la procédure et des faits le démontre.

La Collectivité de Corse s'est d'abord employée à faire vérifier judiciairement les droits des parties concernant la parcelle et les cuves y étant installées.

Sur ce point, faisant suite à une action initiée en avril 2016, le TI de Bastia a rendu

son jugement définitif à la date du 21 novembre 2019, confirmant les délimitations respectives de propriété, notamment entre la Collectivité de Corse venue aux droits de l'ex. Département de la Haute-Corse et la famille MORA pour ce qui concerne la parcelle A 133 d'implantation des cuves.

Faute de maîtrise de l'ensemble du foncier et des cuves y étant implantées, indispensable à l'exploitation de la source, la Collectivité de Corse a donc été contrainte de conclure le contrat de location gérance susvisée pour une durée transitoire de 18 mois avec la SNEEMO.

Cette période devait permettre notamment, après avoir déterminé définitivement le périmètre de la propriété territoriale :

- De régler le problème de l'implantation des cuves, soit par l'achat et le déplacement de celles-ci, soit par l'installation de nouvelles cuves, ainsi que l'éventuel rachat de la chaîne de production ;
- De finaliser le cahier des charges de la future exploitation et l'élaboration du règlement de la consultation destiné à sélectionner le meilleur projet.

A l'issue de 17 mois d'âpres négociations, il a été finalement possible nonobstant les prétentions déraisonnables et des comportements évolutifs de Mme Mora et de la SNEEMO, d'aboutir à une décision favorable aux intérêts respectifs des parties.

Ainsi :

- Après s'y être à plusieurs reprises engagé sur le principe, puis avoir refusé de vendre les biens précités, la SNEEMO a accepté de les céder à la Collectivité de Corse au prix proposé.
- La construction d'autres cuves dans le temps du contrat de location-gérance se serait heurtée à l'opposition de la SNEEMO et aurait conduit à l'interruption de la production.

Il convient de rappeler que l'absence de la maîtrise du foncier et des équipements de production a interdit jusqu'à ce jour à la Collectivité de Corse de mettre en œuvre le projet d'exploitation de son choix ; à cet égard, il convient de rappeler qu'elle a engagé avec ses conseils une étude qui a pour objet de définir et de faciliter, en concertation avec acteurs publics (communauté de communes et communes de RAPAGHJU ; communes du SIVOM), et les acteurs privés (associations sportives, culturelles...) les choix stratégiques les plus pertinents en terme de maîtrise publique et de prise en compte de l'intérêt général, d'exploitation optimisée de la source de l'eau minérale d'OREZZA et de sa commercialisation et des retombées économiques et sociales pour le développement du territoire.

II- Présentation des diligences mises en œuvre par la Collectivité de Corse au cours de la période d'exécution du contrat de location gérance pour atteindre ses objectifs et assurer l'exploitation de la source d'eau minérale d'OREZZA

La Collectivité de Corse, consciente de l'importance de la permanence du problème de la maîtrise du foncier et plus particulièrement de l'implantation des cuves de stockage de l'eau minérale, a concentré ses efforts autour de deux actions, à savoir :

- En premier lieu, l'ouverture d'une négociation avec la SNEEMO et Mme MORA, dont un volet concerne l'achat des cuves et de la parcelle d'implantation de celles-ci et l'autre volet concerne l'achat des biens nécessaires à l'exploitation de l'eau minérale (il s'agit des biens de reprise du précédent contrat dont le sort n'avait pas été réglé) ;
- En second lieu, la préparation des dossiers de consultation pour la réalisation des travaux d'implantation de nouvelles cuves, en cas d'échec de la négociation susvisée.

Les services de la Collectivité de Corse ont initié la négociation avec la SNEEMO et Mme MORA en organisant une réunion de travail sur site le 25 septembre 2019.

Au cours de cette réunion, ont été rappelés les objectifs de la Collectivité, l'historique du dossier, les dispositions du contrat de location gérance en cours et la nécessité de régler à l'amiable le préalable des cuves et le sort des biens de reprise dans les délais contraints, afin de pouvoir mettre en œuvre le nouveau modèle d'exploitation à définir et organiser si nécessaire la mise en concurrence des candidats à l'exploitation de la source à partir du 24 février 2021.

La SNEEMO et Mme MORA ont défendu une vision peu compatible avec les objectifs et contraintes de la Collectivité de Corse ; l'essentiel de leurs propos visait à contester le principe d'une mise en concurrence au motif que seule la SNEEMO avait compétence et expérience et in fine qualité pour assurer l'exploitation de la source d'OREZZA.

Les représentants de la SNEEMO refusaient fermement le principe d'une vente des cuves et du terrain, et réclamaient un nouveau contrat d'une nature (bail commercial) et d'une durée suffisamment longue pour pouvoir mettre en œuvre une stratégie de développement de leur entreprise.

Au terme de cette rencontre, il n'était pas possible d'avoir de la lisibilité sur les modalités et le calendrier prévisionnel de la conclusion de cette négociation.

A la suite d'échanges téléphoniques sur ces questions au cours du dernier trimestre 2019 avec Maître FRIEDLAND, avocate de la SNEEMO et de Mme MORA, la Collectivité de Corse recevait le 31 janvier 2020, un mail de Maître FRIEDLAND présentant une offre globale et non divisible d'un montant total de 7,188 millions d'euros, portant à la fois sur le rachat des biens de reprise (2,13 M€), le rachat des biens mobiliers (0,631M€), la valorisation pour le non rachat du matériel et de la parcelle A133 où sont implantées les cuves (1,400 M€) et la valorisation de l'évitement de l'arrêt de l'exploitation et des impacts associés (2,875 M€).

Le 5 août 2020, un courrier de réponse à la SNEEMO rappelait une nouvelle fois à Mme MORA l'historique de ce dossier, les diligences accomplies par la Collectivité de Corse au titre de son instruction et les responsabilités du Président du Conseil exécutif en tant que garant des intérêts de la Collectivité de Corse et de la bonne utilisation des fonds publics qu'elle engage.

Il était clairement précisé les raisons pour lesquelles la proposition d'achat des biens de la SNEEMO évaluée à 7,188 millions d'euros n'était pas acceptable à savoir :

- En premier lieu : parce que l'estimation des matériels et équipements industriels devait être effectuée contradictoirement par un expert,

- En second lieu : parce que la valorisation de l'hypothèse « non rachat des équipements sur la parcelle A133 » au prix de 4,275 M€ soit près de 60 % de l'estimation totale était manifestement exorbitante ; pour mémoire et preuve du caractère déraisonnable de cette évaluation, il était fait référence à celle de William PUCCIO, AMO de l'ex Département de Haute Corse qui avait évalué le prix des biens de reprise (biens de la chaine de production) à 145 178 € ; de même, il était précisé que la valeur vénale de la parcelle A133 avait été estimée par France Domaine, le 29 juin 2016, à 44 610 €.

Pour autant, était mise en exergue la volonté de la Collectivité de Corse de trouver un accord avant le 15 septembre 2020 sur des bases financièrement raisonnables, c'est-à-dire compatibles avec une bonne gestion de l'argent public, supportables par le budget de la Collectivité de Corse, et conformes aux exigences du contrôle de légalité.

Il est en effet loisible au représentant de l'Etat d'engager un contentieux pour libéralité déguisée en cas de prix manifestement excessif, un risque pénal n'étant au surplus pas exclu dans un tel cas.

La Collectivité demandait donc à la SNEEMO de revoir ce prix en renonçant à la survaleur et de présenter une proposition qui devrait permettre de garantir la poursuite de l'exploitation de la source, le maintien des emplois et les retombées économiques notamment sur la région d'OREZZA.

Par courrier du 19 aout 2020, la SNEEMO faisait part de son étonnement suite à l'appréciation portée par la Collectivité de Corse sur le dossier et notamment sa contestation de l'estimation du prix de rachat global de ses biens ; Mme MORA rappelait à titre de justification, l'ancienneté de son exploitation de la source d'OREZZA depuis 1998, et la reconnaissance nationale et internationale obtenue grâce à son investissement.

Néanmoins, la SNEEMO reconnaissait la nécessité de la rencontre proposée par la Collectivité pour poursuivre la négociation sur le prix de rachat des biens et le futur contrat d'exploitation de la source d'eau minérale et parvenir à un accord chiffré traduisant le juste prix des biens.

Elle soulignait à la fois la difficulté de pouvoir réaliser une expertise contradictoire des biens avant le 15 septembre 2020 et le sérieux de l'estimation proposée pour le rachat des biens qui repose sur le travail d'un expert mandaté par ses soins.

Le 6 octobre 2020, dans le prolongement des courriers des 5 et 19 août 2020 susvisés, une réunion de travail était organisée à l'initiative de la Collectivité, en présence du Président du Conseil exécutif de Corse, accompagné des services instructeurs de ce dossier avec Madame MORA, assistée de son conseil Maître FRIEDLAND.

A l'issue d'un large tour d'horizon, des divers volets de la problématique de l'exploitation de la source d'eau minérale d'Orezza, les points essentiels de la négociation étaient abordés mais continuaient d'achopper sur le montant du prix d'achat des biens de la SNEEMO et sur la durée du futur contrat d'exploitation de la source, conçu pour être transitoire et permettre ensuite la mise en cadre du nouveau cadre juridique à choisir par la Collectivité de Corse.

La SNEEMO conditionnait tout rabais conséquent de ce prix à une durée du futur contrat suffisamment longue pour pouvoir réaliser des investissements nécessaires au développement de son activité.

La Collectivité réaffirmait pour sa part son refus, en premier lieu, d'intégrer une survalueur dans le prix d'achat des biens de la SNEEMO, en second lieu, d'une durée de contrat repoussant au-delà de deux ans la procédure de mise en œuvre du nouveau cadre juridique prévu.

La Collectivité de Corse réaffirmait également une de ses demandes fortes : la nécessité pour la SNEEMO de développer les partenariats dans la région d'Orezza avec les collectivités locales, et les acteurs associatifs intervenants dans les domaines du sport, de la culture et du patrimoine ; était évoquée en outre la possibilité d'étudier l'ouverture du capital de la SNEEMO aux employés ainsi que l'installation en Corse des fonctions supports de l'entreprise assurées sur le continent.

Au terme de la réunion, il a été convenu entre les parties de poursuivre la négociation sur ces bases dans le respect du délai contraint fixé par l'échéance du contrat en cours.

Parallèlement, il convient de signaler que le 2 août 2020, les salariés de la SNEEMO saisissaient la Collectivité de Corse pour l'alerter sur la situation de leur entreprise, leur sentiment d'être abandonnés par leurs employeurs et leur inquiétude quant au devenir de l'exploitation de la source d'OREZZA et de leurs emplois.

Ils posaient à ce titre diverses questions afin d'avoir des éclaircissements sur l'état d'avancement de l'instruction du dossier d'OREZZA.

Après différents échanges oraux, une rencontre sur la commune de RAPAGHJU était organisée avec les salariés et l'organisation syndicale STC le 13 octobre 2020, en présence du Président du Conseil exécutif de Corse, afin de et leur présenter l'état des négociations en cours, et d'intégrer le dernier état des attentes et souhaits des salariés dans la feuille de route de l'exécutif avant la phase finale des négociations.

Au terme de cette réunion, les salariés exprimaient leur adhésion aux solutions envisagées par le Conseil exécutif de Corse.

Le 6 novembre 2020 la SNEEMO adressait à la Collectivité un courrier pour confirmer son souhait de poursuivre l'exploitation de la source d'OREZZA dans un cadre contractuel moins précaire et son inquiétude concernant l'avenir de l'exploitation de la source.

Elle réaffirmait que la garantie d'une bonne exploitation de la source nécessite un contrat, « *dont la forme restait à définir* », et d'une « *durée de 5 ans reconductible* » ; en contrepartie la SNEEMO s'engageait de son côté à doubler la redevance versée à la Collectivité de Corse et à détailler un plan d'actions pluriannuel pour le développement économique et social de la microrégion.

Elle demandait une réponse sous 8 jours incluant une proposition définitive sur le prix de rachat des biens de la SNEEMO ; à défaut elle considérerait que la Collectivité de Corse renoncerait à exercer sa faculté de reprise et que les biens

resteraient la propriété de l'entreprise.

Par courrier du 9 novembre 2020, adressé par la Collectivité antérieurement à la réception du courrier susvisé, étaient rappelés à la SNEEMO nos échanges lors de la réunion du 6 octobre précédent ; étaient communiqués en annexe les informations convenues destinées à la construction de partenariats renforcés entre celle-ci et les divers acteurs associatifs de la microrégion.

Il était demandé à la SNEEMO et à Mme MORA, au titre de la discussion sur le prix d'achat des biens de reprise, dont la parcelle A133 et les cuves, de communiquer aux services instructeurs l'audit des biens de reprises faisant apparaître le prix de chaque machine et le projet d'acte de vente notarié de la parcelle et des cuves de stockage de l'eau minérale.

Ces documents conditionnaient l'envoi par les services de la Collectivité de Corse d'un nouveau projet de contrat de location gérance relatif à l'exploitation de la source à compter du 24 février 2021.

L'accord final des parties sur ce contrat devant traduire bien évidemment leur consentement sur le juste prix d'achat des biens de reprise et sur une durée compatible avec les objectifs et intérêts respectifs.

Par courrier du 19 novembre 2020, une réponse était transmise à la fois au courrier de la SNEEMO du 6 novembre et à celui du 13 novembre reçu, le 19 novembre 2020.

Il était une nouvelle fois rappelé par la Collectivité de Corse les principes et obligations qui *guident et déterminent* l'action publique dans la gestion de ce dossier.

Était également réaffirmé l'intérêt constant de la Collectivité de Corse pour la pérennité et le développement de la source territoriale d'OREZZA, l'optimisation des retombées économiques et sociales pour le territoire et la pérennisation des emplois locaux.

Deux informations fondamentales et précises étaient fournies pour la solution globale de ce dossier prévue pour être soumise à l'examen de l'Assemblée de Corse.

- La Collectivité pourrait accepter le rachat de l'ensemble des biens de reprise du site et nécessaire à l'exploitation de la source, ainsi que l'acquisition de la parcelle 133, ses bâtiments et ses cuves, pour un prix global TTC de 3 millions d'euros, au lieu des 7,188 millions d'euros réclamés.
Ce prix faisait référence à la proposition de la SNEEMO du 31 janvier 2020 déduction faite des survaleurs juridiquement inacceptables par une collectivité publique.

Il importe de souligner pour justifier ce montant de 3 millions d'euros :

- En premier lieu, que l'acquisition et l'installation de cuves en cas d'échec de cette acquisition, s'élèverait à 1,5 million d'euros (études et travaux compris) soit près de 50% du prix total proposé dans le cadre de cette négociation ;
- En second lieu, que les 30 biens estimés à leur valeur d'usage soit 1,971 million d'euros comprennent 8 équipements achetés par la SNEEMO entre fin 2018 et 2019 pour un montant de 804 000 euros (soit 40 % de la

valeur totale des biens) dont la période d'amortissement n'a pas encore commencé ;

- En troisième lieu, que la parcelle A 133 d'une superficie de 8 520 mètres carrés qui avait été estimée il y a 5 ans par France Domaine à 40 400 euros est évaluée dans le cadre de cette négociation à 69 109 € (soit 55 % de plus) afin de prendre en compte la détermination constante de Mme MORA de ne pas accepter la vente de sa parcelle en dessous de ce prix qu'elle considère comme un prix plancher non révisable à la baisse ;
- En quatrième lieu, que la Collectivité de Corse a fait réaliser une expertise ci-annexée de la valeur d'usage des biens de reprise par un bureau d'étude pour étayer sa proposition de prix ;
- En dernier lieu, que la SNEEMO conditionnait le déroulement de la négociation à ce que son objet porte impérativement sur trois volets indissociables à savoir le contrat de location gérance, la vente de la parcelle et des cuves, et la vente des biens de reprise. Le refus de ce package par la Collectivité de Corse devant entraîner inévitablement le retrait de la SNEEMO de l'exploitation des eaux d'OREZZA au terme du contrat le 23 février 2021.

Étaient réclamés à nouveau par la Collectivité de Corse, pour permettre la finalisation de cette acquisition, le détail, machine par machine, des prix de rachat à l'unité, établis sur la valeur d'exploitation par l'expert de la SNEEMO, ainsi que le projet d'acte notarié relatif à l'acquisition immobilière de la parcelle A133 et des biens s'y trouvant.

Concernant la forme et la durée du contrat qui pourrait être conclu, était proposé à la SNEEMO un contrat de location gérance conformément aux différentes études juridiques réalisées à ce jour et au choix arrêté par l'Assemblée de Corse dans sa délibération en date du 26 juillet 2019 ; sa durée de 4 ans non reconductibles offrant à la fois de la visibilité pour sa gestion industrielle et d'entreprise avec une certaine stabilité des contrats dont les contrats de travail et permettant de préparer le règlement et le cahier des charges de la consultation à venir pour la gestion de la source à compter de l'expiration de ce contrat de transition.

Par courrier du 24 novembre 2020, la SNEEMO exposait les considérations et conditions indispensables selon elle pour garantir la meilleure exploitation possible de la source.

Ainsi la SNEEMO proposait, pour pouvoir réaliser ses investissements et affronter la concurrence du secteur, un contrat de 5 ans reconductibles soutenant que cette durée leur permettrait de mettre en place les partenariats évoqués et de financer une redevance plus élevée.

Concernant la forme du contrat à venir, la SNEEMO ne retenait pas celle du contrat en cours et proposait de substituer à la location gérance un bail commercial.

Par courrier en date du 11 décembre 2020, en réponse aux demandes de la SNEEMO, la Collectivité de Corse rappelait ses propositions chiffrées et soulignait que celles-ci représentaient le plafond de ce qu'il était envisageable de contractualiser dans le respect de l'intérêt général dont la Collectivité de Corse a la charge.

Était demandé à la SNEEMO, compte tenu de la proximité du terme du contrat en cours, des contraintes procédurales, et de celles du calendrier des prochaines

sessions de l'Assemblée de Corse, de faire connaître sa position sous quinzaine.

En réponse, par courrier en date du 16 décembre 2020, la SNEEMO a confirmé son accord de principe sur les conditions de renouvellement proposées et a accepté un nouveau contrat de location-gérance de 4 ans dans des conditions identiques aux conditions de l'actuel contrat de location-gérance, en indiquant que certains points de la discussion contractuelle restaient à confirmer.

Par courrier du 4 janvier 2021, envoyé par courriel le même jour, la Collectivité de Corse demandait à la SNEEMO de clarifier sa réponse du 16 décembre sur un point capital et non négociable, à savoir la date de signature du contrat de vente de la parcelle 133 et des biens qu'elle comprend.

Était souligné le fait que la signature de ce contrat ne pouvait être conditionnée à la passation par la Collectivité de Corse d'un contrat après appel d'offres relatif à l'exploitation de la source d'OREZZA, mais devait être effectuée concomitamment au règlement du sort des biens de reprise ainsi qu'à la signature du contrat de location-gérance de quatre ans (2021-2025).

La SNEEMO était également informée que, pour prévenir tout contentieux avec les services de l'Etat en charge du contrôle de légalité, un expert avait été missionné pour procéder à une contre-expertise de la valeur d'usage des biens de reprise.

Était par ailleurs rappelé que les divers engagements supplémentaires de la SNEEMO en faveur du développement local devaient être quantifiés et formalisés dans une convention dédiée.

De plus, était transmis à la SNEEMO, comme convenu, un projet de contrat de location gérance d'une durée de quatre années non reconductibles pour recueillir son aval.

Enfin il était demandé, considérant le calendrier prévisionnel des réunions du Conseil exécutif, des commissions organiques compétentes et de l'Assemblée de Corse, que la SNEEMO formalise ses réponses au plus tard le 11 janvier 2021.

A l'issue de plusieurs échanges téléphoniques entre le 5 et le 11 janvier, avec l'avocat de la SNEEMO, celle-ci a finalement répondu positivement sur le principe aux dernières propositions de la Collectivité de Corse.

Il a été convenu, pour des questions techniques, que la date des contrats de vente de la parcelle 133 et des biens de reprise aura lieu en début d'exécution du contrat de location gérance (2021-2025).

Le 11 janvier, la SNEEMO a fait parvenir un contrat modifié ; ce contrat a fait l'objet d'observations et de corrections par les services de la Collectivité de Corse.

Il convient de souligner que l'accord sur la durée de quatre ans et la vente des matériels et de la parcelle était conditionné à la reconduction à l'identique du montant et des modalités de calcul de la redevance.

La SNEEMO n'acceptant une augmentation de la redevance qu'en contrepartie d'un doublement de la durée du contrat et de sa reconduction, ce qui était inacceptable en

égard aux objectifs ci-dessus exposés et constamment rappelés au cours de la négociation.

Le lendemain, par un courrier daté du 7 janvier (reçu le 12) la SNEEMO a formalisé son accord sur les ventes de la parcelle 133 et des biens, d'une part, et sur son engagement au bénéfice du territoire dans laquelle les eaux d'Orezza ont leur source, d'autre part.

Parallèlement aux négociations en cours, un conflit social s'est déclenché à la SNEEMO.

Les salariés de l'entreprise ont entamé une grève le mardi 19 janvier, suite à l'engagement d'une procédure de licenciement contre le directeur avec mise à pied conservatoire. Ils ont exprimé à cette occasion, au-delà de ce premier point, leurs inquiétudes quant à l'issue des négociations et au devenir de la société et de leurs emplois.

Pour notamment répondre à ces interrogations, contribuer au règlement de ce conflit, permettre la remise en activité de la chaîne de production, deux réunions ont été organisées dans les locaux de la Collectivité de Corse à Bastia :

- la première, le 22 janvier, avec les maires du SIVOM d'Orezza ; cette réunion a notamment permis de constater l'accord des participants sur le principe d'un investissement beaucoup plus significatif de la SNEEMO dans le soutien aux activités du territoire ;
- la seconde, le 24 janvier, réunissant, d'une part, en visioconférence Mme MORA et son conseiller et, d'autre part, le STC et les représentants du personnel de la SNEEMO ainsi que le Président du Conseil exécutif et ses collaborateurs.

A cette occasion, le Président du Conseil exécutif a rappelé les conditions nécessaires à la signature d'un nouveau contrat de location-gérance, à titre transitoire, avec la SNEEMO :

- Acquisition concomitante au nouveau contrat de la chaîne de production, de la parcelle et des cuves y étant implantées, aux conditions convenues ;
- Engagement sur le renforcement de ses engagements au soutien du territoire d'Orezza et de ses acteurs ;
- Apaisement du climat social et garanties à donner aux salariés dans le cadre de la discussion interne à l'entreprise, dans le détail de laquelle la Collectivité de Corse n'a pas à s'immiscer.

A l'issue de cette réunion, Mme MORA faisait part aux participants des engagements suivants :

- En premier lieu, concernant le conflit social, que la procédure de licenciement du directeur est interrompue ; que ce dernier reprendrait ses fonctions prochainement et qu'il se verrait infliger un simple blâme ;
- En second lieu, concernant la poursuite de l'exploitation à compter du 24 février, Mme MORA confirmait qu'elle acceptait et validait les trois points sus-évoqués et qu'elle signerait également le contrat de location-gérance qu'il lui avait été transmis, et à propos duquel seuls quelques points de détail devaient encore, selon elle, être précisés.

En réponse aux demandes de la CdC (qui rappelait les contraintes de calendrier imposant la validation du rapport le mardi 26 janvier en Conseil exécutif et sa communication dans la foulée, au visa de l'urgence, à l'Assemblée de Corse en vue de la session des 28 et 29 janvier), elle précisait que la signature des différents documents interviendrait dès le lendemain, soit le lundi 25 janvier.

Dès le lundi 25 janvier 2021 au matin, et comme convenu lors de la réunion de la veille le contact était repris avec les conseils de Mme MORA et de la SNEEMO pour formaliser les engagements oraux des deux parties exprimés la veille en présence du STC et des salariés de l'exploitant.

Il est immédiatement apparu que la position de Mme MORA et de la SNEEMO avait changé, tant sur plusieurs points majeurs de la négociation que sur diverses dispositions du contrat de location gérance.

Ainsi Mme MORA n'entendait plus vendre la parcelle A 133 de 8 800 m² supportant les cuves, mais uniquement 500 m² sans pour autant modifier le prix initialement convenu. Le motif mis en exergue étant principalement la nécessité de disposer d'un foncier suffisant lui appartenant pour réaliser un projet d'investissement portant sur l'usine d'exploitation de l'eau minérale au cours des quatre ans du prochain contrat de location gérance. Les conseils de Mme MORA soulignaient que ces futurs investissements, meubles et immeubles, pourraient devenir la propriété de la CdC à l'échéance de quatre années du contrat susvisé, mais qu'il n'était pas question de les vendre en cours de contrat. Ils précisait qu'il en irait de même des investissements réalisés sur la chaîne d'exploitation.

Les représentants de la CdC indiquaient que ces nouvelles exigences étaient inacceptables car elles bouleversaient l'équilibre général de la négociation, remettaient en cause les engagements exprimés clairement la veille, et faisaient obstacle aux objectifs de la CdC constamment réaffirmés de maîtrise du foncier de l'exploitation et de la chaîne de production.

Par ailleurs les conseils de Mme MORA présentaient, au titre de ce qu'ils désignaient comme « l'ajustement des dispositions du contrat de location gérance », des demandes non conformes à l'équilibre de celui-ci, à savoir :

- 1- Le refus de la SNEEMO de prendre à sa charge les frais de dépôt de toute nouvelles marques et de la fabrication de l'étiquette mentionnant la CdC comme propriétaire de la source ;
- 2- Le refus de communiquer les documents d'information demandés relatifs à l'exploitation (rapport d'activité, bilan, compte de résultats etc.) ;
- 3- L'exigence de prévoir une indemnisation de l'exploitant en cas d'arrêt partiel ou de simple réduction de l'activité et notamment en cas de décision de la CdC ou d'une décision de justice, au-delà du droit commun ;
- 4- Enfin que la reprise des stocks à l'issue du contrat s'effectuerait au prix de vente public.

En outre, aucune garantie formelle n'était donnée concernant le renforcement des engagements au profit de la région d'Orezza.

Les échanges sur les points ci-dessus n'ont pas permis d'avancée positive et concrète mais à l'occasion d'un dernier contact téléphonique, les conseils de la

SEEMO laissaient entrevoir la possibilité d'une évolution de la position de Mme MORA, et de sa volonté de formaliser les points d'accord oralement actés.

Le mardi 26 janvier était donc organisée une visioconférence entre Mme MORA et ses conseils, d'une part, et le Président du Conseil exécutif et ses services, d'autre part.

Le Conseil exécutif qui se déroulait à Ajaccio était donc suspendu le temps de cette réunion destinée à tenter de débloquer la situation et d'acter la formalisation des accords verbaux du dimanche 24 janvier précédent.

Mme MORA confirmait dès le début de la réunion les exigences précédemment exposées par ses conseils.

Le Président du Conseil exécutif de son côté a rappelé ce qui avait été convenu ainsi que la date et heure limite pour le formaliser, qu'il prenait acte et déplorait ce revirement par rapport aux engagements oraux publiquement pris et assurait qu'en l'absence d'adhésion avant 16h aux quatre propositions capitales de la Collectivité de Corse clairement énoncées et arrêtées dimanche, la négociation n'avait plus lieu d'être et que, dans ces circonstances, il n'y aurait pas de nouveau contrat avec la SNEEMO à expiration de celui en cours, le 23 février 2021.

Il était donc mis à ce stade, un terme à la visioconférence, ainsi plus globalement, aux négociations.

Les conseils de Mme MORA reprenaient contact avec la CdC en fin d'après-midi et confirmaient oralement la signature à venir de l'attestation officialisant son accord. Cette décision était finalement modifiée en début de soirée, la représentante légale de la SNEEMO refusant de renvoyer l'attestation d'acceptation.

Le Président du Conseil exécutif prenait acte de cette décision et confirmait à nouveau et dans ces conditions que les négociations étaient closes.

Eu égard à cette situation, le Conseil exécutif de Corse choisissait de continuer à travailler sur le scénario alternatif initié depuis plusieurs mois.

A toutes fins utiles, il convient en effet de rappeler que la Collectivité de Corse, dès 2019, avait anticipé un refus de la SNEEMO, désormais sans objet, de céder la parcelle et les cuves y étant implantées, pour garantir une option alternative et permettre d'ici fin 2021 la maîtrise de l'intégralité de la chaîne de production, en cas d'impossibilité d'acquérir la parcelle A133 et ses cuves.

La Collectivité de Corse avait en effet conclu, dès fin 2019, un marché de prestations intellectuelles d'assistance à maîtrise d'ouvrage sur l'opération de réaménagement de l'établissement, suivi d'un marché de maîtrise d'œuvre, le 3 juillet 2020.

Ce dernier marché ayant été déclaré infructueux, il a été relancé le 21 octobre 2020 ; les offres sont en cours d'analyse.

Il convient de préciser que la durée des travaux est estimée à 8 mois hors période de préparation, ce qui aurait permis de situer la fin de ces derniers en décembre 2021 ou janvier 2022.

En parallèle était prévu à partir du 1^{er} trimestre 2021, le lancement d'une procédure en vue de l'acquisition et de l'installation des matériels correspondant au remplacement des biens de reprise qui n'auraient pas pu être achetés à la SNEEMO faute d'accord sur leur prix de vente.

Concomitamment, les avocats de la Collectivité exploraient les pistes juridiques qui auraient pu permettre à celle-ci, éventuellement sous le contrôle d'un juge, d'utiliser les biens de reprise, nonobstant l'absence d'accord entre les parties sur le prix de vente. Ces procédures alternatives visaient à garantir à la Collectivité, dans les délais les plus brefs, l'entière maîtrise de l'emprise foncière et des parcelles nécessaires à l'exploitation de celle-ci mais aussi des bâtiments et équipements de l'ensemble de la chaîne industrielle qui va de l'extraction de l'eau minérale à son traitement puis à sa mise en bouteille, malgré l'absence d'accord avec la SNEEMO. Elle visait également à assurer une reprise aussi rapide que possible de la production, et donc de l'activité économique et sociale sur le site.

Il apparaît important de souligner que la mise en œuvre de ces mesures alternatives n'aurait pas été acceptée par la SNEEMO en cours d'exécution du contrat actuel ; cette dernière et son conseil ayant par exemple souligné à maintes reprises que la mise en œuvre de travaux ferait obstacle à l'exploitation de la source dans de bonnes conditions et que, pour ces motifs, la SNEEMO n'hésiterait pas à interrompre l'exploitation, à demander la résiliation du contrat de location gérance aux torts du bailleur et l'indemnisation des préjudices subis.

La Collectivité de Corse, dans ce cas de figure, aurait été confrontée au scénario qu'elle tenait à éviter depuis 2018 à savoir la fermeture de l'usine, le licenciement du personnel, des atteintes durables à la marque OREZZA (et à l'image de la Corse) et l'impact économique négatif pour la microrégion.

Deux jours après la suspension des négociations en date du 26 janvier 2021, soit le mercredi 28 janvier, les conseils de Mme MORA reprenaient contact avec la Collectivité de Corse au moyen d'un courriel indiquant son accord de principe sur les points considérés comme non négociables par la CdC.

Dans le prolongement de ce mail, deux nouvelles réunions permettaient à la fois de finaliser un accord global, composé de plusieurs actes distincts :

- Le contrat de location gérance d'une durée de quatre ans non renouvelables à compter du 24 février 2021 avec la SNEEMO pour une redevance annuelle telle qu'elle résulte du contrat en cours, à savoir une redevance composée de deux parts : une part fixe de 12 195,92 euros HT ainsi qu'une part variable de 0,00976 centimes d'euros HT par litre vendu (applicable à tous les conditionnements vendus) ; ce contrat étant assorti de deux clauses concernant le soutien aux acteurs publics et privés du territoire, d'une part, et le maintien de tous les emplois, d'autre part ;
- La promesse irrévocable de vente, en la forme authentique, de la famille MORACCHINI dit MORA, concernant la parcelle A133 comprenant les cuves de stockage d'eau minérale pour un prix de 69 109 euros, étant précisé que la vente devra être signée avant le 30 avril 2021,
- La promesse irrévocable de vente, en la forme authentique, de la SNEEMO, relative aux biens de reprise et autres biens de la chaîne de production pour un prix de 2 930 891 euros TTC étant précisé que le contrat de vente sera établi par les notaires des parties et qui devra être signé avant le 30 avril 2021.

Ces documents sont constitutifs de l'accord global que le Conseil exécutif a obtenu à l'issue de dix-sept mois d'âpres négociations ; il entérine les points essentiels suivants :

- la poursuite de l'exploitation des Eaux d'Orezza dans le cadre d'un contrat de location-gérance de quatre ans non renouvelables : la continuité de l'exploitation et le maintien de tous les emplois sont donc garantis ;
- l'acquisition par la Collectivité de Corse, des biens de reprise, des biens de la chaîne de production, ainsi que de la totalité de la parcelle A 133, et les cuves situées sur celles-ci ; la Collectivité de Corse, propriétaire de la source et du fonds de commerce, a désormais la pleine propriété de l'outil de production ;
- une clause par laquelle la SNEEMO s'engage à soutenir les acteurs publics et privés du territoire de la Castagniccia investis notamment dans les domaines culturels et sportifs, à hauteur de 130 000 € pour l'année 2021, et 100 000 € minimum par an pour les années suivantes par le biais de conventions de partenariat,
- ainsi qu'une clause garantissant le maintien de tous les emplois à l'issue de la durée du contrat de location gérance, et ce, quelle que soit la forme juridique de la future exploitation.

Cet accord règle également, au bénéfice de la Collectivité de Corse, des situations foncières et des questions de droit qui n'avaient jamais été solutionnées depuis 1998, date du premier contrat conclu par l'ex. Département de la Haute-Corse.

Enfin, il s'intègre pleinement dans les choix politiques de développement économique et social que le Conseil exécutif de Corse a placé au cœur de la négociation concernant le devenir de la source d'Orezza, et qui valent au demeurant pour tous les domaines d'activité :

- la maîtrise publique des actifs stratégiques de la Corse,
- un projet de développement fondé sur le déploiement d'outils de production et sur la valorisation des richesses naturelles de l'île, dans une logique de développement durable et de préservation des ressources,
- la volonté de renforcer l'ancrage territorial de l'entreprise exploitant les sources d'Orezza, tant au plan des emplois (emploi local, garanties sociales) que des retombées économiques et sociales au bénéfice des acteurs et forces vives de la région orezzinca.

Compte tenu de ce qui précède, je vous demande de bien vouloir m'autoriser à signer au nom et pour le compte de la Collectivité de Corse :

- le contrat de location gérance,
- la promesse irrévocable de vente de la parcelle et la promesse irrévocable de vente des biens de reprise,
- le contrat de vente correspondant à ces deux promesses irrévocables, avant le 30 avril 2021.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

**CONVENTION DE LOCATION-GERANCE
SOUS CONDITION SUSPENSIVE**

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

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

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

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

Désignée ci-après "le bailleur",

D'une part,

ET

La SOCIÉTÉ NOUVELLE D'EXPLOITATION DES EAUX MINÉRALES D'OREZZA (SNEEMO)

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

Représentée aux présentes par sa présidente en exercice, Madame Marie MORACCHINI dit MORA, dûment habilité à cet effet par assemblée générale en date du 11 février 2021 *dont copie jointe en annexe,*

Désignée ci-après "le locataire-gérant", D'autre

part,



Il a été préalablement rappelé ce qui suit :

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

Il était également propriétaire de diverses parcelles adjacentes, listées à l'annexe 6, dont une parcelle cadastrée A 123 sur laquelle sont édifiés divers bâtiments destinés au traitement, à l'embouteillage, au conditionnement de cette eau, ainsi que d'une vasque affectée d'un droit de puisage coutumier au profit du public.

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

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

L'exploitation de la source et la commercialisation de l'eau d'Orezza a été concédée à divers opérateurs privés dont en dernier lieu depuis 20 ans à la SAS Société Nouvelle d'Exploitation des Eaux Minérales d'Orezza.

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

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

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

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

En contrepartie, il s'engageait à :

- Exécuter divers investissements se rapportant à la source et aux bâtiments nécessaires à son activité (Mise en œuvre d'un système d'acheminement de l'eau de son point de recaptage vers l'usine d'embouteillage et la vasque publique, mise en place d'un système de traitement de l'eau et d'un système d'embouteillage) ;
- Promouvoir l'eau d'Orezza et protéger son identité et à cet égard déposer, au nom du concédant, la marque "*Eau minérale naturelle d'Orezza - source départementale - source exploitée par concession*" ainsi qu'ultérieurement toute marque correspondant aux produits dérivés qu'il pourrait développer ;
- Exploiter la source afin d'atteindre un objectif de 1 million de litres commercialisés durant les trois premières années, avec une hausse annuelle moyenne d'un minimum de 150.000 litres dans la limite des possibilités de débit de la source, et ce jusqu'à atteindre 2,6 millions de litres par an ;

- Payer au concédant, une redevance constituée :
 - o d'une part fixe de 100 000,00 francs, soit 15 245,00 € par an
 - o d'une part variable de 4 centimes de francs par litre pendant les 3 premières années de production, portée à ensuite 8 centimes de francs jusqu'à la fin de la concession, sauf variation de plus de 10 % prix de vente ayant servi de base de calcul.
- Faire respecter le bon usage de l'accès du public à la vasque selon des horaires d'ouverture au public définis par un règlement intérieur adopté entre le concédant et le concessionnaire suivant l'avenant n°1 précité du 31 mars 2000.

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

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

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

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

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

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

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

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

Au terme de la concession, le 23 août 2019, la CDC s'est engagée à analyser les possibles modes d'exploitation future de la source, comme énoncé lors de l'Assemblée du 29 mai 2018 et à mettre en place une procédure de mise en concurrence.

Toutefois, pour des raisons d'intérêt général et en conséquence des nombreuses actions menées dans les différents domaines qui relèvent de ses compétences, la CDC n'a pas été en mesure d'organiser la passation d'un contrat d'exploitation de la source d'Orezza effectif au 23 août 2019, ni d'arrêter de ce fait, avec la SNEEMO les modalités notamment économiques de sortie de la concession.

Étant ici précisé que la SNEEMO a implanté dès l'origine de la concession et en accord avec le concédant les cuves de stockage éventuellement utiles à l'exploitation de l'eau minérale d'Orezza sur des terrains privés n'appartenant pas à la CDC.

La SNEEMO s'est engagée à faciliter le rachat ou la location de son terrain, à défaut la Collectivité déplacera ses cuves ou réimplantera de nouvelles cuves sur ses propres parcelles. Dans ce contexte, la CDC s'est rapprochée de la SNEEMO pour établir un contrat lui permettant de maintenir la continuité de l'exploitation de la source d'Orezza pendant une durée de 18 mois. Étant ici précisé que ce contrat ne constitue ni une novation, ni un avenant à la concession du 18 décembre 1998 et à ses avenants.

En effet, à ce jour, la SNEEMO est la seule personne à même de garantir la continuité de l'exploitation de la source d'Orezza.

Par ailleurs, en raison de l'évolution de la réglementation en vigueur depuis la passation du contrat de concession en 1998, notamment l'adoption de la Directive européenne n°2009/54 du Parlement européen et du Conseil, en date du 18 juin 2009 relative à l'exploitation et à la mise dans le commerce des eaux minérales naturelles, la commercialisation d'eaux minérales relève d'une activité de marché.

Aucune carence de l'initiative privée n'existant en la matière, l'intervention de la CDC ne s'inscrit pas dans le cadre d'une mission de service public. L'activité d'exploitation de la source d'Orezza est une activité industrielle de marché. Dans ce contexte, la CDC a décidé de passer avec la SNEEMO un contrat de droit privé sur les terrains d'emprise de la source d'Orezza qui relèvent nécessairement du domaine privé de la collectivité.

Les parties se sont donc rapprochées et ont conclu le 20 août 2019 un contrat de location-gérance d'une durée de six mois, renouvelable deux fois dans la limite d'une durée maximale de dix-huit mois entiers, soit du 24 août 2019 au 23 février 2021.

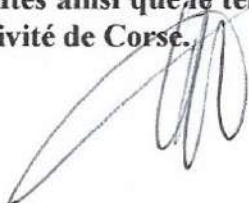
À l'issue de ce contrat de location-gérance, il est nécessaire d'accorder un délai supplémentaire aux parties afin de sécuriser juridiquement, économiquement, socialement et commercialement la procédure et de permettre la poursuite de l'exploitation de la source d'eau minérale d'Orezza.

À la date du 12 janvier 2021, les parties sont parvenues à un accord sur les ventes réglant la situation foncière (par la vente de la parcelle cadastrée section A 133 par la famille MORA à la CDC), d'une part et le sort des biens de reprise, d'autre part. Les actes authentiques correspondants devant être formalisés et signés au cours du premier quadrimestre 2021.

Ce délai permettra à la CDC de préparer le cahier des charges de la consultation destinée à sélectionner le futur exploitant de la source et à la SNEEMO de poursuivre dans de bonnes conditions l'exploitation de la source.

Il convient donc de conclure un nouveau contrat de location-gérance d'une durée de quatre années non reconductible par lequel :

Le bailleur loue à titre de location-gérance au locataire-gérant, qui accepte, l'exploitation de la source d'eau minérale naturelle d'OREZZA, et dont la vente au public a été autorisée par les autorités compétentes ainsi que le terrain d'emprise de ladite exploitation relevant du domaine privé de la Collectivité de Corse.



Article 1 : CONDITION SUSPENSIVE LIÉE A L'OBTENTION DE DÉLIBÉRATIONS DE LA COLLECTIVITÉ DE CORSE NON FRAPEES DE RECOURS

Le présent contrat est soumis à la condition suspensive que le Président de la Collectivité de Corse soit habilité par l'Assemblée de Corse à le signer, soit également autoriser à acheter la parcelle A 133 dont les conditions sont prévues dans un acte distinct et à racheter les biens de reprises de la SNEEMO dont les conditions également prévues sont prévues dans un acte distinct.

Les délibérations de l'assemblée de corse ne devront pas être frappées de recours.

Article 2 : DÉSIGNATION

1. À titre principal et de gérance libre

2.1. La Collectivité de Corse confie et concède en location-gérance à la SNEEMO, qui l'accepte, le fonds de commerce désigné ci-après :

- un fonds d'exploitation et de négoce de l'eau minérale naturelle issue de la « *Source d'Orezza - Sorgente Suttana* », situé à RAPAGHJU, lieu-dit « *Acqua Acitosa* », lequel fonds comprend tous les éléments incorporels ou corporels afférents à l'exploitation de la Source d'Orezza appartenant à la Collectivité de Corse.

Ce fonds comprend :

- les autorisations administratives nécessaires à l'exploitation du fonds de commerce loué ;
- le nom commercial « *Source d'Orezza* », ainsi que les mentions complémentaires « *Sorgente Suttana* », « *Source Sorgente Sottana* » ;
- les droits d'exploitation de l'ensemble des noms de domaine listés à l'annexe 4 du présent Contrat, ainsi que ceux éventuellement déposés par la SNEEMO pendant toute la durée du présent Contrat ;
- le droit exclusif d'exploitation de l'ensemble des marques déposées listées à l'annexe 3 du présent Contrat (ci-après les « *Marques* »), des images, logos, dont la Collectivité serait propriétaire.

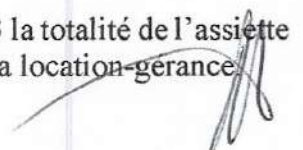
2.2. Étant précisé qu'au jour des présentes, les biens de reprise listés à l'annexe 5 ne font pas partie des biens loués. Ils le deviendront sans autre formalité dès lors que la Collectivité en deviendra propriétaire selon les termes du contrat de concession et l'avenant n°2 susvisés.

Ce transfert de propriété interviendra à compter de la signature de l'acte définitif rédigé sous la forme authentique, étant précisé que les Parties se sont déjà entendues sur le prix de chacun des biens, selon la valorisation visée à l'annexe 5, et dont le montant total forfaitaire est de 2 930 891 euros TTC.

2. À titre accessoire de la location-gérance

Sous réserve de la conclusion du présent Contrat, la SNEEMO s'engage à céder par acte authentique à la Collectivité la parcelle 133 sise sur le territoire de la commune de RAPAGHJU, lieu-dit « *Acqua Acitosa* », étant précisé que les Parties se sont déjà entendues sur le prix de vente de 69 109 euros

Dès la réalisation du transfert de propriété par acte authentique de la parcelle 133 la totalité de l'assiette du terrain, les cuves et la bâtisse et toutes constructions seront comprises dans la location-gérance.



Ainsi au surplus que lesdites branches de fonds de commerce et parties d'immeuble existent, sans aucune exception ni réserve et sans, qu'il soit fait une plus ample désignation à la demande de la SNEEMO qui déclare bien les connaître, pour les avoir visités en vue du présent bail.

Article 3 : ÉTAT DES LIEUX

Avant la signature des présentes, il sera dressé un état des lieux contradictoire, ainsi qu'un état descriptif des terrains, bâtiments, dépendances, installations et équipements nécessaires à l'exploitation de la source.

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

Les divers états ainsi dressés et actualisés si besoin en cours de Contrat, serviront à justifier les droits de la Collectivité à la cessation de l'exploitation, étant précisé qu'au terme du présent Contrat la Collectivité reprendra les locaux et les équipements en l'état.

Article 4 : DURÉE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée ferme de quatre années non reconductibles qui commence à courir le 24 février 2021 pour finir impérativement le 23 février 2025.

Article 5 : LOYER

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

- En une part fixe de 12 195, 92 euros (douze mille cent quatre-vingt euros quinze et quatre-vingt-douze centimes) que la SNEEMO s'oblige à payer au bailleur, à la première demande chaque année ;

En une part variable égale à 0,00976 centimes d'euros par litres vendus ; Cette part de redevance s'applique à tous les conditionnements vendus.

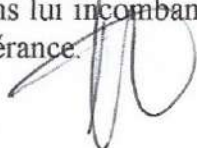
Afin de calculer le montant de la part variable de la redevance, la SNEEMO s'engage à fournir au bailleur, chaque année, avant le 31 janvier, le nombre de litres d'eau minérale vendus au cours de l'année précédente.

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

Article 6 : DÉPÔT DE GARANTIE

À la garantie du paiement régulier des loyers ci-dessus stipulés en principal, intérêts, frais et accessoires et de l'exécution des charges et conditions du présent bail, le locataire-gérant remet dès ce jour au bailleur qui le reconnaît, une somme de 10 000 (dix mille) euros.

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



Article 7 : CHARGES ET CONDITIONS

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

7.1. Non-garantie

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

Ainsi, la Collectivité ne doit-elle aucune garantie, ni indemnité à la SNEEMO pour défauts apparents ou cachés dans le captage et son équipement.

Néanmoins, la Collectivité s'engage à exercer à l'encontre des entreprises auxquelles il confierait des prestations les recours et garanties attachés à sa qualité de maître d'ouvrage.

7.2. Mode d'exploitation

La SNEEMO devra jouir paisiblement du fonds et l'exploiter elle-même, y donner tout son temps et ses soins, de manière à le faire prospérer ;

À cet effet, la SNEEMO devra :

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

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

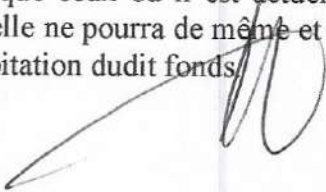
- De façon générale, l'exploitation devra être réalisée conformément aux normes européennes et nationales en vigueur ;

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

- Assurer une exploitation paisible des Marques et noms de domaine dans les conditions fixées à l'article 7 ;

7.3 Destination du fonds

La SNEEMO devra conserver au fonds loué sa destination, à savoir l'exploitation de l'eau minérale d'Orezza ; elle ne pourra en transférer le siège en d'autres locaux que ceux où il est actuellement exploité, sans le consentement exprès et par écrit de la Collectivité ; elle ne pourra de même et sans le même consentement, modifier le nom commercial ou le mode d'exploitation dudit fonds.



7.4 Obligations de la SNEEMO

La SNEEMO s'engage à :

- Apporter à l'exploitation de la source le maximum de soins et de diligence, avertir immédiatement la Collectivité de toute anomalie qu'il pourrait constater résultant de l'exploitation de la source, notamment dans ces conditions de quantité ou de qualité, et respecter scrupuleusement toutes les dispositions législatives ou réglementaires afin que la Collectivité ne soit jamais inquiétée à ce sujet ;
- Produire les autorisations de transport, de traitement et de mise en bouteille ainsi que les polices d'assurance prévues à l'article 5.6 du présent contrat ;
- Protéger un système d'acheminement de l'eau de son point de recaptage vers la chaîne d'embouteillage et de traitement et vers la vasque. Il devra aussi prendre à sa charge tout traitement approprié chimique ou bactériologique des canalisations de surface, des moyens d'exhaure et de pompage, interface incluse, de façon à protéger la qualité minérale et sanitaire de la ressource jusqu'à l'embouteillage, prévenir toute détérioration, et rétablir la qualité des eaux ;
- Assurer aux particuliers le libre droit de puisage coutumier à la vasque de la source située dans l'enceinte de l'usine dans les limites fixées par le règlement intérieur du 31 mars 2000.

La SNEEMO devra à cette fin prendre toutes les dispositions techniques pour assurer l'alimentation en continu de la vasque et ne pourra percevoir aucune rétribution à l'occasion de ce puisage. La Collectivité réglementera le stationnement aux abords afin de ne pas gêner l'exploitation commerciale de la source ;

- Ne détruire ou modifier aucune construction, ni aucune plantation d'arbres sur les terrains appartenant au bailleur, sans autorisation écrite préalable de ce dernier ;
- Prendre à sa charge l'entretien et les réparations courantes des biens loués, sauf si elles ont été occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ;
- Répondre des dégradations et pertes qui surviendraient pendant la durée du contrat dans les lieux loués, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, intempéries, vandalisme ou par faute du bailleur ou par fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit ;
- Accepter, sans qu'aucune indemnité ne lui soit due, la réalisation par le bailleur des grosses réparations, si celles-ci n'affectent pas l'exploitation de la source ;
- Souffrir toutes les servitudes éventuelles liées à l'entretien de l'ouvrage de captage ;
- Informer immédiatement le bailleur de tout sinistre et dégradations se produisant dans les lieux, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent ;
- Communiquer à la Collectivité annuellement et en vue de la future procédure d'appel d'offre, son registre des immobilisations des biens nécessaires à l'exploitation, son registre du personnel, ses bilans et comptes de résultats détaillés afférents à la période du présent Contrat ;
- Soutenir la vie économique, sociale et associative de la Castagniccia, étant précisé que la SNEEMO entend mettre en œuvre un projet de développement. A cet égard, la SNEEMO s'engage à consacrer pour 2021, dès l'entrée en vigueur du présent Contrat, une somme de 130 000 euros à l'ensemble des projets qu'elle soutiendra, et 100 000 euros minimum par an pour les années 2022 à 2024.

À cet égard, la SNEEMO s'engage à renforcer ses actions et engagements à travers des participations financières notamment dans les domaines de la culture, du sport et du patrimoine. L'ensemble de ces actions et engagements pour le développement de la Castagniccia pourront faire l'objet, en parallèle des présentes, de la conclusion d'une ou plusieurs convention(s) liant les parties concernées pendant quatre années.

7.5. Obligations de la Collectivité

La Collectivité s'astreint aux obligations générales du Bailleur de fonds d'activité dans le cadre du présent contrat.

La signature du présent Contrat emporte pour la Collectivité l'octroi à titre exclusif à la SNEEMO d'une autorisation d'occuper son domaine privé relative aux parcelles de l'exploitation projetée.

La signature du présent Contrat emporte pour la Collectivité, l'octroi à titre exclusif à la SNEEMO d'une autorisation d'occuper et d'utiliser les constructions et équipements existants et nécessaires à l'exploitation projetée, sis sur les parcelles mises à bail et visées à l'annexe 6 du présent contrat.

Leur utilisation est libre dans la limite des obligations des prestations d'entretien et de maintenance.

En outre, la Collectivité s'engage à :

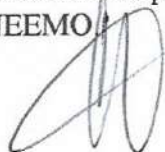
- Assurer à la SNEEMO la jouissance paisible des lieux et la garantir contre les vices ou défauts de nature à y faire obstacle ;
- Faire réaliser à ses frais toutes les grosses réparations nécessaires au maintien des lieux dans leur état normal ;
- Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par la SNEEMO dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation des lieux.

7.6. Assurances et garanties

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

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

Enfin, la Collectivité garantit la SNEEMO et s'engage à indemniser les préjudices subis par ce dernier dans le cas où une décision administrative ou une décision de justice entrainerait la suspension de l'exécution du présent Contrat pour quelque cause que ce soit dès lors qu'elle n'est pas imputable à la SNEEMO.



7.7. Impôts et contributions

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

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

7.8. Responsabilité de la Collectivité

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

La SNEEMO assume seule la responsabilité tant envers le bailleur qu'envers les tiers, sauf recours de sa part contre qui de droit, de tous les dommages qui peuvent être causés par la suite de l'étude, de la réalisation ou de la modification des ouvrages par lui exécutées pendant la durée du présent contrat.

7.9. Rapports du preneur avec les tiers

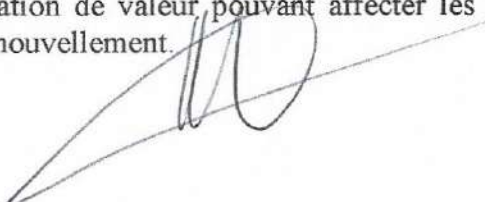
La SNEEMO sera tenu d'indiquer, en tête de ses factures, papiers commerciaux, papiers à lettres, enveloppes, notes de commandes, relevés, documents bancaires, tarifs et prospectus et, en général, sur toutes pièces et tous documents qui le mettront en contact avec la clientèle et les fournisseurs, ainsi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

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

En conséquence, la SNEEMO s'oblige à acquitter exactement à l'échéance toutes dettes et charges de toute nature lui incombant : factures de fournisseurs, frais quelconques, gages et rémunérations du personnel, impôts, contributions et taxes, cotisations notamment de sécurité sociale et d'allocations familiales, loyer du bail des lieux où le fonds est exploité, etc. sans que cette énumération soit limitative, le tout de manière que le bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce sujet, et n'ait pas notamment à encourir la responsabilité prévue par l'article L. 144-7 du Code de commerce.

7.10. Marchandises

La SNEEMO s'oblige à maintenir le fonds constamment garni de marchandises saines et loyales comme celles qui existent actuellement et qui sont stockées pour partie à la CANC, sans qu'il y ait lieu de tenir compte de la variation de valeur pouvant affecter les marchandises de même nature et qualité au moment de leur renouvellement.



Article 8 : MARQUES ET NOMS DE DOMAINE

8.1. Pendant toute la durée du présent Contrat, la SNEEMO s'engage à maintenir en vigueur l'ensemble des Marques déposées et noms de domaine, et notamment à accomplir et/ou faire accomplir toutes les formalités de renouvellement et/ou tout nouveau dépôt et/ou enregistrement complémentaire dans l'intérêt d'une bonne exploitation du fonds de commerce.

Les frais relatifs au dépôt, au renouvellement et à l'enregistrement des Marques déposées et noms de domaine seront pris en charge financièrement par la SNEEMO à hauteur de 25 % et par la Collectivité de Corse à hauteur de 75 %.

8.2. La SNEEMO, en qualité de locataire-gérant exclusif de l'ensemble des Marques et noms de domaine pendant toute la durée du présent contrat, informera dans un délai raisonnable la Collectivité les différentes formalités et/ou diligences accomplies dans l'intérêt de la protection et du développement de ses actifs incorporels et de la bonne exécution du présent Contrat.

8.3. À compter de l'entrée en vigueur du présent Contrat, aux conditions financières de l'article 7.1, la SNEEMO déposera comme nouvelle marque :

Eau Minérale Naturelle d'Orezza
Source territoriale l'OREZZINCA
Propriété de la Collectivité de Corse

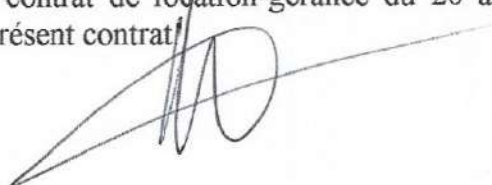
À compter de la date d'entrée en vigueur du présent Contrat, et à l'expiration du stock des bouteilles produites antérieurement au 24 février 2021 et postérieurement à cette date jusqu'à épuisement du stock d'étiquettes qu'elle détient, et en tout état de cause dans un délai de six mois à compter de la signature des présentes, la SNEEMO s'engage à reproduire systématiquement cette mention sur chaque étiquette des bouteilles d'eau minérale nouvellement produite.

8.4. La SNEEMO diligentera, de sa propre initiative avec l'accord exprès de la Collectivité, ou à la demande de la Collectivité, toute action nécessaire à la protection des noms commerciaux, marques, noms de domaine et, plus généralement de tout actif incorporel de la Collectivité, nécessaires à l'exploitation du fonds de commerce.

8.5. La SNEEMO tiendra à la disposition de la Collectivité tout au long du présent contrat l'intégralité des certificats d'enregistrement des Marques et autres documents attestant de la titularité des droits de la Collectivité sur ses actifs incorporels, lesquels sont systématiquement établis au nom de la Collectivité, la SNEEMO n'apparaissant, le cas échéant, que comme le locataire-gérant autorisé.

Article 9 : PERSONNEL ATTACHE AU FONDS – CONTRATS DE TRAVAIL

9.1. Le personnel attaché à l'exploitation, dont la liste est annexée au présent contrat, est celui avec lequel la société SNEEMO a conclu des contrats de travail dans le cadre de l'exécution du contrat de concession du 18 décembre 1998, puis du contrat de location-gérance du 20 août 2019 et qui se poursuivent dans le cadre de l'exécution du présent contrat.



À compter de l'entrée en vigueur du présent contrat, en application du principe de la continuité des relations de travail (article L. 1224-1 du Code du travail) la SNEEMO poursuit dans les mêmes conditions, l'ensemble des contrats de travail qu'il a pu précédemment conclure.

9.2. À l'expiration de la location-gérance ou en cas de rupture de cette dernière, en application de l'article L.1224-1 du Code de travail, dont les dispositions sont d'ordre public et s'imposent aux employeurs (ancien et nouvel employeur et salariés successifs sans qu'ils puissent y faire échec), la Collectivité reprendra l'ensemble des contrats de travail en cours dont la liste n'est pas limitée à celle visée à l'annexe 2, de manière à ce que la SNEEMO ne puisse jamais voir sa responsabilité engagée par les salariés, quels soit qu'en soient les motifs au titre de l'application de l'article L. 1224-1 du code du travail.

Dans le cas d'une prochaine mise en concurrence de l'exploitation des Eaux D'Orezza, la Collectivité fera son affaire personnelle du transfert direct des contrats de travail au nouvel exploitant, et dans le cadre de l'application des dispositions de l'article L. 1224-1 du code du travail et de la jurisprudence y afférente garantir la SNEEMO des actions engagées par les salariés contre celle-ci à l'occasion de ce transfert

Article 10 : PUBLICITÉ ET COMMUNICATION

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

Article 11 : CONTRÔLES

La Collectivité peut faire inspecter, par toute personne ou organisme qualifié les bâtiments et installations de l'exploitation chaque fois qu'il le jugera utile, en présence d'un représentant de la SNEEMO, afin de pouvoir établir l'état des grosses réparations et les travaux à réaliser, à condition que ces opérations d'inspection ne fassent pas obstacle à la continuité de l'exploitation.

Les équipements et les produits finis pourront être contrôlés par l'ARS ou par la Collectivité, en présence d'un représentant de la SNEEMO.

Article 12 : CESSION- SOUS-LOCATION- VENTE DU FONDS

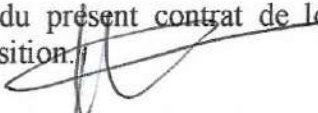
12.1. Cession et sous-location

Durant toute la durée du présent contrat, la SNEEMO ne pourra donner le fonds en location-gérance ou en gérance salariée ou non salariée à un tiers, en totalité ou en partie, ni l'apporter à une société, ni sous-louer le droit au bail dudit fonds à peine de nullité et de résiliation du présent contrat de location-gérance et ce, sauf accord de la collectivité.

Durant toute la durée du présent Contrat, la SNEEMO ne pourra notamment pas se substituer une filiale directe ou indirecte existante ou à constituer, pour reprendre les droits et obligations du présent contrat et ce, sauf accord de la collectivité.

12.2. Vente du fonds

Pour le cas où la Collectivité déciderait de vendre le fonds loué ou l'un des éléments qui le compose au cours du présent contrat de location-gérance, la SNEEMO bénéficie d'un droit de priorité pour l'acquisition.



Article 13 : FIN DE CONTRAT

13.1. Résiliation

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

À défaut par l'une ou l'autre des Parties d'exécuter ses obligations, le présent Contrat de location-gérance sera résilié de plein droit, sans qu'il soit nécessaire de n'entreprendre aucune formalité judiciaire, un mois après un simple commandement de payer ou d'exécuter signifié par voie d'huissier resté sans effet et contenant déclaration par la partie requérante de son intention d'user du bénéfice de la présente clause.

Si la Collectivité vient à résilier le présent contrat pour une cause autre que la violation la SNEEMO de l'une de ses obligations définies au présent contrat, la Collectivité indemniserà la SNEEMO du préjudice subi.

Si la Collectivité fait obstacle à l'exploitation de la source par la SNEEMO pendant la durée du contrat de quelque manière que ce soit, cette dernière pourra demander la résiliation judiciaire du présent contrat aux torts exclusifs de la Collectivité devant le Tribunal compétent.

13.2 Restitution des lieux en fin de location-gérance

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

Au plus tard un avant le terme du contrat, le matériel et les objets mobiliers incorporés au fonds par la SNEEMO, dont ceux indispensables à l'exploitation, feront l'objet d'un rachat par la Collectivité sur la base d'une valeur vénale évaluée contradictoirement ou, en cas de mésentente, par un expert judiciaire désigné à la requête de la partie la plus diligente.

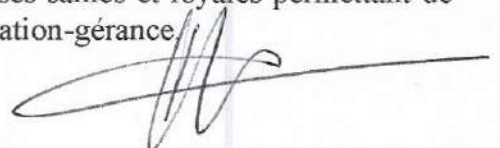
Au cours de la dernière année de contrat, la SNEEMO ne pourra incorporer au fonds aucun nouveau matériel ou objet mobilier indispensable à l'exploitation, à l'exclusion des acquisitions nécessaires à l'entretien courant et au bon état de la chaîne de production, sans l'accord exprès préalable du bailleur avant acquisition.

Si le bailleur donne son accord exprès, ces nouveaux matériels ou objet mobilier deviendront sa propriété au terme du contrat de location-gérance à un montant pris sur la base d'une valeur vénale évaluée contradictoirement ou en cas de mésentente, par un expert judiciaire désigné à la requête de la partie la plus diligente.

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

13.3 Reprise des marchandises en fin de bail

À la fin du Contrat de Location-Gérance, quelle qu'en soit la cause, la Collectivité s'engage à racheter au prix de production du produit fini majoré des frais de transport et des frais accessoires pour le rapatriement des marchandises en Corse, les stocks de marchandises saines et loyales permettant de continuer l'exploitation sans interruption à l'issue du contrat de location-gérance.



A titre indicatif, le stock disponible au premier jour du présent contrat de location-gérance est approximativement de un million de bouteilles observation étant ici faite que ce montant est naturellement susceptible de variations en fonction notamment de l'exploitation, de l'organisation de la chaîne de production, de la demande des acteurs du marché et des commandes en cours.

Article 14 : FORMALITÉS

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

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

Chacune des parties gardera à sa charge les frais qui lui incombent.

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

Article 15 : DÉCLARATIONS

1° Par le bailleur

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

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

2° Par le locataire-gérant

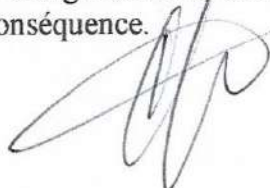
De son côté, le locataire-gérant affirme n'avoir encouru aucune des condamnations, déchéances lui interdisant d'exercer une activité commerciale, en application des dispositions du Livre VI du Code de commerce ou de l'article 1750 du Code général des impôts, notamment, dont il déclare avoir parfaite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

Article 16 : ENREGISTREMENT

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

Article 17 : FRAIS

Chacune des parties gardera à sa charge les frais/droits, émoluments et honoraires des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence.



Article 18 : ÉLECTION DE DOMICILE POUR L'EXÉCUTION DES PRÉSENTES ET DE LEURS SUITES

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

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

Fait à *MONACO* et *AJACCIO* ;

Le 11 février 2021

En 6 originaux.

Le Loueur
La Collectivité de Corse
P/O le Président



Le Locataire-Gérant
La SAS SNEEMO
P/O La présidente
Madame Marie-Laurence MORA

ANNEXE 1
Délibérations

SNEEMO
Société par actions simplifiée
au capital de 600 000 euros
Siège social : Acqua Acitosa , 20229 RAPAGGIO
RCS BASTIA 415 381 433

PROCÈS-VERBAL DES DÉCISIONS DE L'ASSOCIÉ UNIQUE
DU 11 FÉVRIER 2021

L'an 2021,
Le 11 février
A 15 h

Madame MARRET Marie-Laurence Cécile Suzanne, demeurant à 8/10 ruelle Sainte Dévote à Monaco (98000), née à PARIS (75008) le 26 Juin 1949, de nationalité Monégasque veuve non remariée de Monsieur MORACCHINI dit MORA Jean François Xavier,

Associé unique et Présidente de la société SNEEMO

A pris les décisions suivantes :

- Autorisation de prise en location-gérance d'un fonds d'exploitation et de négoce de l'eau minérale naturelle issue de la « *Source d'Orezza - Sorgente Suttana* », situé à RAPAGHJU, lieu-dit « *Acqua Acitosa* », lequel fonds comprend tous les éléments incorporels ou corporels afférents à l'exploitation de la Source d'Orezza appartenant à la Collectivité de Corse

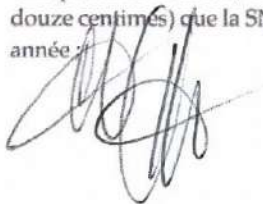
- Autorisation de cession des biens d'exploitation appartenant à la Société pour un prix total de 2 930 891 euros TTC.

Monsieur Eric LUCCHINI, commissaire aux comptes de la société régulièrement convoqué est absent et excusé.

PREMIERE DÉCISION

L'associé unique, après avoir entendu la lecture du rapport du Président, autorise la Présidente, à conclure avec la Collectivité de Corse un contrat de location-gérance portant sur un fonds d'exploitation et de négoce de l'eau minérale naturelle issue de la « *Source d'Orezza - Sorgente Suttana* », situé à RAPAGHJU, lieu-dit « *Acqua Acitosa* », lequel fonds comprend tous les éléments incorporels ou corporels afférents à l'exploitation de la Source d'Orezza pour une durée de quatre années fermes moyennant :

- une part fixe de 12 195, 92 euros (douze mille cent quatre-vingt euros quinze et quatre-vingt-douze centimes) que la SNEEMO s'oblige à payer au bailleur, à la première demande chaque année :



En une part variable égale à 0,00976 centimes d'euros par litres vendus ; Cette part de redevance s'applique à tous les conditionnements vendus.

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

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

Le dépôt de garantie est fixé à la somme de 10 000 euros.

A cet effet, l'associé confère tous pouvoirs à Madame Marie Laurence MORA, Présidente de la Société, pour signer tous actes, verser toutes sommes et généralement faire le nécessaire.

DEUXIEME DÉCISION

L'associé unique, après avoir entendu la lecture du rapport du Président, autorise la Présidente, à céder l'ensemble des biens d'exploitation appartenant à la Société, à Collectivité de Corse moyennant un prix total de 2 930 891 euros TTC.

La liste des biens cédés est la suivante :

N°	DESIGNATION MATERIEL INDUSTRIEL ET EQUIPEMENTS
1	FORAGE
2	TRAITEMENT DE L'EAU
3	OSMOSEUR
4	CUVES DE STOCKAGE DE L'EAU
5	CIRCUIT CO2
6	SOUFFLEUSE ET MOULE VERRIER
7	CONVOYEUR A AIR
8	DEPALETTISEUR
9	REPLISSEUSE
10	REFROIDISSEUR D'EAU D'EMBOUTEILLAGE
11	CAPSULEUSE
12	CONTRÔLE BOUCHAGE
13	SECHEUR
14	ETIQUETEUSE
15	MARQUAGE LASER
16	CONVOYEUR A CHAÎNE
17	PERFORMEUSE/ENCARTONNE USE/FERMEUSE



18	FARDELEUSE
19	POSEUSE DE POIGNEE
20	PALETTISEUR
21	ETIQUETEUSE PALETTE
22	FILMEUSE
23	COMPRESSEUR 40 BARS
24	COMPRESSEUR 10 BARS
25	GENERATEUR D'AZOTE
26	GROUPE ELECTROGENE
27	VOLANT D'INERTIE
28	MATERIELS DIVERS
29	MOBILIER
30	MATERIEL TRACABILITE
31	MATERIEL DE LABORATOIRE
32	MATERIEL INDUSTRIEL
33	STOCK DE PIECES DETACHEES
34	MATERIEL ROULANT
35	EJECTEUR

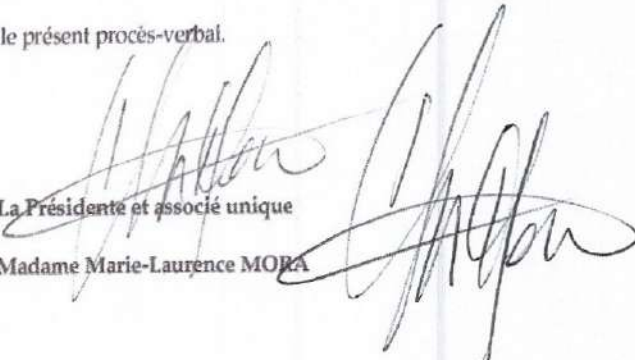
VALEUR FORFAITAIRE CONVENUE : 2 930 891,00 euros TTC

A cet effet, l'associé unique confère, à la Présidente de la Société tous pouvoirs, pour signer tous actes, recevoir toutes sommes et en donner quittance, et généralement faire le nécessaire afin de mener à bonne fin cette opération.

TROISIEME DECISION

L'associé unique confère et donne tous pouvoirs au porteur de copies ou d'extraits du présent procès-verbal pour remplir toutes formalités de droit.

De tout ce que dessus, l'associé unique a dressé et signé le présent procès-verbal.


La Présidente et associé unique

Madame Marie-Laurence MORA

ANNEXE 2

Liste du personnel employé sur la SNEEMO au 11/02/2021


- ALFONSI Pierre-Marie
- ANGELINI Philippe
- BATTESTINI Marc
- BORRELLI Delphine
- CAMPANA Patrice
- CAPPURI Pascal
- CAYUELA Pierre Toussaint
- CIABRINI Jacques
- CIGOLET Frédéric
- COLOMBANI Alexandra
- DOMINICI Eugène
- FERRAND Françoise
- GANDOIN Leslie
- GERONIMI Coralie
- GHIPPONI Jean-Etienne
- GUIDICIELLI Jean-François
- GUASTALLI Don Xavier
- HENON Kevin
- MARIOTTI Antoine
- MARIOTTI Stéphane
- PALAZZI Jean-Pierre
- PASQUIER Aude
- PINOT Katia
- POLI Charles
- RIOLACCI Thérèse
- ROCCHI Florence
- ROCCHI Jean-Jacques
- ROSSI Jean-Louis
- SENCY Jean-Charles
- SENCY Jean-Louis

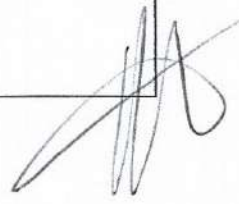
A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive script that appears to be the name 'SENCY' followed by a long horizontal stroke.

ANNEXE 3
Marques

Marques « Orezza »							
Numéro d'enregistrement	Type de Marque	Marque	Titulaire	Pays	Date de dépôt	Classes	Produits et services
<i>Marques Françaises</i>							
4245392	Semi-Figurative		Conseil Général De La Haute-Corse	France	02/02/2016	32	32 Eaux minérales gazeuses et non gazeuses ; eaux de source ; eaux aromatisées ; boissons non alcooliques (à l'exception de celles à base de café, de thé ou de cacao, et des boissons lactées).
3846261	Verbale	OREZZA	Conseil Général De La Haute-Corse	France	13/07/2011 <i>Expire le 13/07/2021</i>	32	32 Eaux minérales gazeuses et non gazeuses ; eaux de source ; eaux aromatisées ; boissons non alcooliques (à l'exception de celles à base de café, de thé ou de cacao, et des boissons lactées).
3553928	Semi-Figurative		Conseil Général De La Haute-Corse	France	06/02/2008 Renouvelée le 06/02/2018	32	32 Eaux minérales gazeuses et non gazeuses ; eaux de source ; eaux aromatisées ; boissons non alcooliques (à l'exception de celles à base de café, de thé ou de cacao, et des boissons lactées).
98724037	Verbale	EAU MINERALE NATURELLE D'OREZZA – SOURCE DÉPARTEMENTAL SORGENTE SOTTANA – SOURCE EXPLOITÉE PAR CONCESSION	Conseil Général De La Haute-Corse	France	20/03/1998 Renouvelée le 16/03/2018	32	32 Eaux minérales naturelles
<i>Marque de l'Union Européenne</i>							
10129443	Verbale	OREZZA	Conseil Général De La Haute-Corse	Union Européenne	18/07/2011 <i>Expire le 18/07/2021</i>	32	32 Eaux minérales gazeuses et non gazeuses ; eaux de source ; eaux aromatisées ; boissons non alcooliques (à l'exception de celles à base de café, de thé ou de cacao, et des boissons lactées).

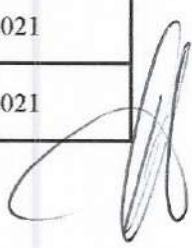
Marque Internationales

1108834	Verbale	OREZZA	Collectivité Territoriale de Corse	Israël Japon Singapour États-Unis Suisse Chine Russie	10/01/2012 Expire le 10/01/2022	32	32 Eaux minérales gazeuses et non gazeuses ; eaux de source; eaux aromatisées; boissons non alcooliques (à l'exception de celles à base de café, de thé ou de cacao, et des boissons lactées).
978140	Figurative		Collectivité Territoriale de Corse	Union Européenne Israël Japon République de Corée Singapour Etats-Unis Suisse Chine Croatie Liechtenstein Maroc Monaco Viet Nam	04/08/2008	32	32 Eaux minérales gazeuses et non gazeuses; eaux de source; eaux aromatisées; boissons non alcooliques (à l'exception de celles à base de café, de thé ou de cacao et des boissons lactées).
707120	Verbale	EAU MINÉRALE NATURELLE D'OREZZA - SOURCE DÉPARTEMENTALE SORGENTE SOTTANA - SOURCE EXPLOITÉE PAR CONCESSION	Conseil Général De La Haute- Corse	Danemark Royaume- Uni Norvège	12/01/1999	32	32 Eaux minérales naturelles



ANNEXE 4
Noms de domaine

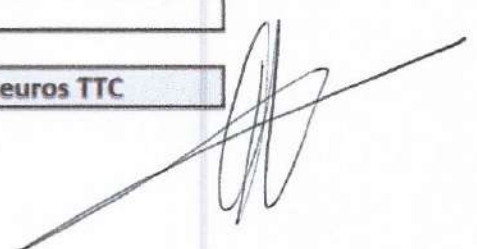
Nom de domaine	Propriétaire	Date de réservation	Prochaine échéance
<i>orezza.fr</i>	SNEEMO	03/09/2000	19/12/2021
<i>orezza.com</i>	SNEEMO ?	22/03/2002	22/03/2021
<i>orezza.cn</i>	SNEEMO	18/12/2012	18/12/2021
<i>orezza.us</i>	Conseil Général de la Haute-Corse	22/10/2015	21/10/2021



ANNEXE 5
Liste des biens de reprise et valorisation

N°	DESIGNATION MATERIEL INDUSTRIEL ET EQUIPEMENTS
1	FORAGE
2	TRAITEMENT DE L'EAU
3	OSMOSEUR
4	CUVES DE STOCKAGE DE L'EAU
5	CIRCUIT CO2
6	SOUFFLEUSE ET MOULE VERRIER
7	CONVOYEUR A AIR
8	DEPALETTISEUR
9	REPLISSEUSE
10	REFROIDISSEUR D'EAU D'EMBOUTEILLAGE
11	CAPSULEUSE
12	CONTRÔLE BOUCHAGE
13	SECHEUR
14	ETIQUETEUSE
15	MARQUAGE LASER
16	CONVOYEUR A CHAINE
17	PERFORMEUSE/ENCARTONNEUSE/FERMEUSE
18	FARDELEUSE
19	POSEUSE DE POIGNEE
20	PALETTISEUR
21	ETIQUETEUSE PALETTE
22	FILMEUSE
23	COMPRESSEUR 40 BARS
24	COMPRESSEUR 10 BARS
25	GENERATEUR D'AZOTE
26	GROUPE ELECTROGENE
27	VOLANT D'INERTIE
28	MATERIELS DIVERS
29	MOBILIER
30	MATERIEL TRACABILITE
31	MATERIEL DE LABORATOIRE
32	MATERIEL INDUSTRIEL
33	STOCK DE PIECES DETACHEES
34	MATERIEL ROULANT
35	EJECTEUR

VALEUR FORFAITAIRE CONVENUE: 2 930 891,00 euros TTC



ANNEXE 6

Liste des Parcelles louées par la Collectivité de Corse au locataire-gérant

Les parcelles, ainsi que l'ensemble des constructions y édifiées, cadastrées, sur la Commune de RAPAGGIO, section A :

- N°120, d'une contenance de 11 a 48 ca,
- N°121, d'une contenance de 20 a 63 ca,
- N°122, d'une contenance de 04 a 40 ca,
- N°123, d'une contenance de 34 a 25 ca,
- N°124, d'une contenance de 06 a 50 ca,
- N°125, d'une contenance de 05a 46 ca,
- N°127, d'une contenance de 07 a 53 ca,
- N°130, d'une contenance de 06 a 05 ca,
- Et n°152, d'une contenance de 03 a 66 ca.

GITEC										RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ Source des données : DGFIP									
ANNÉE DE MAJ		2014		DEP DIR		2B		COM		255 RAPAGGIO				NUMÉRO COMMUNAL		+00009			
Propriétaire										DEPARTEMENT DE LA HAUTE CORSE									
ROND POINT DU GÉNÉRAL LECLERC										20405 BASTIA CEDEX 9									
										Né(e) le									
										à									
PROPRIÉTÉS BATIES																			
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS										IDENTIFICATION DU LOCAL									
SECTION	N° PLAN	C PART	N° VOIRIE	ADRESSE						BAT	ENT	NIV	N° PORTE	N° MAR	Date Acte				

PROPRIÉTÉS NON BATIES														
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS														
SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE						N° PARC PRIM	FRCP	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA		Date Acte
A	0122										FRICH	04 a 40 ca		
A	0124										FRICH	06 a 50 ca		
A	0127										MAQUI	07 a 53 ca		05/09/1997
A	0130										FRICH	06 a 05 ca		
A	0152										MAQUI	03 a 66 ca		27/02/1998



RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ Source des données : DGFIP

ANNÉE DE MAJ	2014	DEF DIR	2B	COM	256 RAPAGGIO	NUMERO COMMUNAL	+00013
--------------	------	---------	----	-----	--------------	-----------------	--------

Propriétaires DEPARTEMENT DE LA HAUTE CORSE
HOTEL DU DEPARTEMENT 0000 RPT MARECHAL LECLERC 20200 BASTIA à Né(e) le

PROPRIÉTÉS BATIES

DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS				IDENTIFICATION DU LOCAL						
SECTION	N° PLAN	C PART	N° VOIRIE	ADRESSE	BAT	ENT	NIV	N° PORTE	N° INVAR	Date Acte
A	0123		5032	ACQUA ACITOSA	A	01	00	01001	0056775 V	
A	0123		5032	ACQUA ACITOSA	U	01	00	01001	0056776 R	
A	0123		5059	ACQUA ACITOSA	B	01	00	01001	0135636 F	

PROPRIÉTÉS NON BATIES

DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS									
SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	N° PARC PRM	FIDP	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	Date Acte	
A	0114					CHAT	54 a 93 ca	27/05/2011	
A	0115					CHAT	83 a 14 ca	27/05/2011	
A	0116					MAQUI	25 ca	27/05/2011	
A	0117					CHAT	23 a 61 ca	27/05/2011	
A	0118					CHAT	02 a 47 ca	27/05/2011	
A	0120					FRICH	11 a 48 ca	27/05/2011	
A	0121					FRICH	20 a 63 ca	27/05/2011	
A	0123						34 a 25 ca	27/05/2011	
A	0125					FRICH	06 a 46 ca	27/05/2011	
A	0141					MAQUI	22 a 98 ca	27/05/2011	
A	0142					CHAT	38 a 73 ca	27/05/2011	
A	0149					CHAT	10 a 34 ca	27/05/2011	
A	0155					MAQUI	07 a 09 ca	27/05/2011	
A	0156					MAQUI	04 a 15 ca	27/05/2011	
A	0157					MAQUI	02 a 36 ca	27/05/2011	
A	0158					MAQUI	15 a 02 ca	27/05/2011	
A	0160					CHAT	16 a 90 ca	27/05/2011	
A	0388			0159		CHAT	33 a 97 ca	27/05/2011	
A	0390			0159		CHAT	84 a 92 ca	27/05/2011	
A	0391			0159		CHAT	20 a 35 ca	27/05/2011	
A	0392			0159		CHAT	05 a 59 ca	27/05/2011	
A	0393			0145		MAQUI	18 a 23 ca	27/05/2011	
A	0394			0145		MAQUI	29 a 78 ca	27/05/2011	
A	0395			0151		CHAT	41 a 88 ca	27/05/2011	
A	0396			0151		CHAT	18 a 83 ca	27/05/2011	
A	0144								
			***** LOT 00A0001 0/0			CHAT	19 a 31 ca	27/05/2011	
			***** LOT 00A0002 0/0			CHAT	19 a 32 ca	27/05/2011	
A	0148								
			***** LOT 00A0001 0/0			CHAT	09 a 03 ca	27/05/2011	
			***** LOT 00A0002 0/0			CHAT	09 a 02 ca	27/05/2011	



La soussignée :

Madame MARRET Marie-Laurence Cécile Suzanne, demeurant à 8/10 ruelle Sainte Dévote à Monaco (98000), née à PARIS (75008) le 26 Juin 1949, de nationalité Monégasque, veuve non remariée de Monsieur MORACCHINI dit MORA Jean François Xavier,

Déclare qu'elle est propriétaire d'une parcelle située sur la commune de RAPAGGIO (Haute Corse) lieudit Acqua Acitosa cadastrée section A numéro 133 d'une contenance de 00ha 85a 20ca, sur laquelle sont édifiés :

- trois cuves de stockage d'eau minérale de 50m³ de capacité,
- une cuve de stockage de CO2 liquéfié et un liquéfacteur « phase gazeuse » ;
- une cuve d'eau osmosée et une armoire de gestion ;
- un bâtiment (100m²) pour le service technique et le stockage des étiquettes bouteilles

Après discussion avec Monsieur le Président de l'exécutif de la Collectivité de Corse, ils ont convenu ce qui suit :

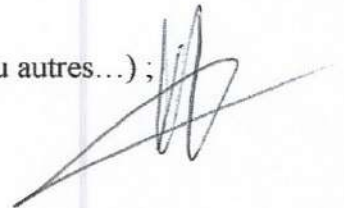
La soussignée s'engage irrévocablement, et ce pour une durée de QUATRE (4) mois à compter de ce jour, à céder à la Collectivité de Corse, les biens situés sur la commune de RAPAGGIO (Haute Corse), à savoir la parcelle section A numéro 133 d'une contenance de 00ha 85a 20ca sur laquelle sont édifiées les trois cuves de stockage, une cuve de stockage de CO2 liquéfié et un liquéfacteur « phase gazeuse », une cuve d'eau osmosée et une armoire de gestion, un bâtiment (100m²) pour le service technique et le stockage des étiquettes bouteilles.

Cette vente, si elle se réalise, aura lieu pour un prix forfaitaire et TTC de SOIXANTE-NEUF MILLE CENT NEUF EUROS (69.109,00€) sous les réserves suivantes qu'ils comprennent et qu'ils admettent :

-Que Monsieur le Président de l'exécutif de la Collectivité de Corse obtienne les pouvoirs nécessaires à la régularisation de l'acte par une décision de l'Assemblée de Corse non frappée de recours,

-Que Monsieur le Président de l'exécutif de la Collectivité de Corse obtienne les pouvoirs nécessaires à la régularisation du contrat de location gérance avec date d'entrée en vigueur le 24 février 2021, pour une durée non reconductible de 4 (quatre) années, par une décision de l'Assemblée de Corse non frappée de recours,

-Qu'il ne fasse pas l'objet d'une préemption (commune, SAFER ou autres...);



La vente, si elle se réalise, sera établie par l'intermédiaire de l'Office notarial de VILLE DE PIETRABUGNO (20200) avec la participation de l'Office notarial de Maître Fabienne JOURDAIN-THOMAS notaire à PARIS (75003)

Fait en CINQ (5) exemplaires
A Monaco
Le 11 février 2021



Un exemplaire sera transmis par l'un des notaires ci-dessus désignés par lettre recommandée avec accusé de réception au Président de l'exécutif de la Collectivité de Corse

La soussignée :

La SOCIETE NOUVELLE D'EXPLOITATION DES EAUX MINERALES D'OREZZA (SNEEMO), société par actions simplifiée, au capital de 600.000,00€, dont le siège est à RAPAGGIO (Haute Corse) Acqua Acitosa, inscrite au registre du commerce et des sociétés de BASTIA sous le numéro 415381433.

Représentée par sa Présidente en exercice, Madame MORACCHINI dit MORA née MARRET Marie-Laurence Cécile Suzanne, demeurant 8/10 ruelle Sainte-Dévote à Monaco (98000) née à PARIS (75008) le 26 Juin 1949, de nationalité Monégasque,

En vertu d'une délibération de l'associée unique en date du 11 février 2021,

Déclare, es-qualité, que ladite société est propriétaire des biens de reprise (matériels industriels-équipements, mobiliers) figurant dans une liste visée et annexée aux présentes pour un montant forfaitaire et TTC de 2.930.891,00€.

Après discussion avec Monsieur le Président de l'exécutif de la Collectivité de Corse, ils ont convenu ce qui suit :

La soussignée, es-qualité, s'engage irrévocablement, et ce pour une durée de QUATRE (4) mois à compter de ce jour, à céder à la Collectivité de Corse, les biens de reprise figurant sur la liste susvisée annexée aux présentes

Cette vente, si elle se réalise, aura lieu pour un prix forfaitaire et TTC de DEUX MILLIONS NEUF CENT TRENTRE MILLE HUIT CENT QUATRE VINGT-ONZE EUROS (2 930 891,00 EUR) sous les réserves suivantes qu'ils comprennent et qu'ils admettent :

-Que Monsieur le Président de l'exécutif de la Collectivité de Corse obtienne les pouvoirs nécessaires à la régularisation de l'acte par une décision de l'Assemblée de Corse non frappée de recours,

- Que le paiement intervienne au plus tard dans les trente jours suivant la signature de l'acte de vente définitif rédigé par notaire.

La vente, si elle se réalise, sera établie par l'intermédiaire de l'Office notarial de VILLE DE PIETRABUGNO (20200) avec la participation de l'Office notarial de Maître Fabienne JOURDAIN-THOMAS notaire à PARIS (75003)

Fait en CINQ (5) exemplaires

A Monaco

Le 11 février 2021



Un exemplaire sera transmis par l'un des notaires ci-dessus désignés par lettre recommandée avec accusé de réception au Président de l'exécutif de la Collectivité de Corse.

N°	DESIGNATION MATERIEL INDUSTRIEL ET EQUIPEMENTS
1	FORAGE
2	TRAITEMENT DE L'EAU
3	OSMOSEUR
4	CUVES DE STOCKAGE DE L'EAU
5	CIRCUIT CO2
6	SOUFFLEUSE ET MOULE VERRIER
7	CONVOYEUR A AIR
8	DEPALETTISEUR
9	REMP LISSEUSE
10	REFROIDISSEUR D'EAU D'EMBOUTEILLAGE
11	CAPSULEUSE
12	CONTRÔLE BOUCHAGE
13	SECHEUR
14	ETIQUETEUSE
15	MARQUAGE LASER
16	CONVOYEUR A CHAINE
17	PERFORMEUSE/ENCARTONNEUSE/FERMEUSE
18	FARDELEUSE
19	POSEUSE DE POIGNEE
20	PALETTISEUR
21	ETIQUETEUSE PALETTE
22	FILMEUSE
23	COMPRESSEUR 40 BARS
24	COMPRESSEUR 10 BARS
25	GENERATEUR D'AZOTE
26	GROUPE ELECTROGENE
27	VOLANT D'INERTIE
28	MATERIELS DIVERS
29	MOBILIER
30	MATERIEL TRACABILITE
31	MATERIEL DE LABORATOIRE
32	MATERIEL INDUSTRIEL
33	STOCK DE PIECES DETACHEES
34	MATERIEL ROULANT
35	EJECTEUR

VALEUR FORFAITAIRE CONVENUE: 2 930 891,00 euros TTC

