

**UNITED NATIONS  
ECONOMIC COMMISSION  
FOR AFRICA**



68094  
**NATIONS UNIES  
COMMISSION ECONOMIQUE  
POUR L'AFRIQUE**

---

**CONFIDENTIEL**

TRANSCOM/91/487

**RENEGOCIATION  
DU CONTRAT  
POUR LA GESTION DE L'HOTEL DE L'AMITIE  
STRATEGIE POUR LA NEGOCIATION DU CONTRAT**

Cable: ECA, ADDIS ABABA; P.O. Box 3001; TELEX 21029 UNECA;

FAX 251 151 44 16; TELEPHONE 51 72 00

ADDIS ABABA (ETHIOPIA)

CONFIDENTIEL

COMMISSION ECONOMIQUE POUR L'AFRIQUE

RENEGOCIATION DU CONTRAT  
POUR LA GESTION DE L'HOTEL DE L'AMITIE

STRATEGIE POUR LA NEGOCIATION DU CONTRAT

RENEGOTION DU CONTRAT  
POUR LA GESTION DE L'HOTEL DE L'AMITIE

STRATEGIE POUR LA NEGOCITION DU CONTRAT

Il est établi que le Mali (l'ORT ) ne saurait renouveler le contrat de gestion de l'hôtel de l'Amitié par SOFITEL sans s'entourer de certaines garanties, cette compagnie ayant fait preuve de certaines faiblesses lors de la mise en oeuvre des précédents contrats. Le niveau des responsabilités sera établi en détail par l'audit en cours effectué par le Centre des Nations Unies sur les Sociétés Transnationales bien que certaines aient déjà été identifiées par nous et par d'autres experts tant maliens qu'étrangers. L'on voudra bien se référer à ces études.

L'on se rappellera également que c'est suite à la requête de SE Monsieur ZEINI MOULAYE, Ministre des Transports et du Tourisme à la CEA qu'il a été possible de mobiliser les ressources en action tant au niveau de la CEA elle même, qu'au niveau du Centre et peut être d'autres ressources.

La stratégie proprement dite se développera comme suit, les détails ayant dores et déjà été développés lors de la mission sur le terrain à Bamako:

1° - Procéder à une analyse aussi détaillée que possible afin de déterminer quels services SOFITEL/ACCOR est capable de fournir et a fournis,

2° - Evaluer aussi précisément que possible le niveau de professionnalisme mis en oeuvre par le Gestionnaire pour " exploiter en bon père de famille" l'hôtel de l'Amitié et si les sommes déboursées ont le furent à bon escient,

3° - Analyser l'offre faite par ACCOR à la lumière des resultats de ces évaluations et en comparaison avec les pratiques des autres compagnies et compte tenu de l'environnement politique, économique et social du Mali afin de développer les actions pour lever ou reduire les effets de ces contraintes,

4° - Etablir les objectifs d'exploitation de l'hôtel et les objectifs de développement de l'ORT ainsi que la fonction assignée à l'Hôtel de l'Amitié en tant que "CENTRE D'ACCUEIL" mis en place par le Gouvernement du Mali dans le cadre de sa souveraineté. Dégager alors les conséquences de cette composante et demander à l'Etat de participer à leur résolution par de permettre à l'exploitation commerciale de s'opérer normalement.

5° - Etablir une liste des prestations à demander à SOFITEL sous forme d'un cahier des charges. Ce document devra être aussi réaliste que possible pour ne pas demander l'impossible ou trop. Tenir largement compte des contraintes et de l'environnement. L'on donnera ainsi plus d'importance aux effets induits qu'aux bénéfices financiers. En cette phase du développement du Tourisme au Mali et de démarrage des activités de l'ORT; l'important sera de créer un momentum porteur de croissance réelle dans un avenir très proche. Il faudrait créer un climat de coopération loyale et à profits équilibrés entre les deux partenaires.

6° - Elaborer un "Avant projet de Contrat de Gestion de l'Hôtel de l'Amitié" en collaboration avec le Centre des Nations Unies sur les Sociétés Transnationales, toutes les expertises disponibles (y compris la CEA) et le Conseiller juridique de l'ORT.

7° - Durant toutes les négociations ne pas manquer de consulter les Experts et viser l'efficacité tout en gardant en tête les objectifs réels à court et moyen termes.

Pour se donner un nombre important de chances d'aboutir à ce que l'on recherche, il faudrait, non seulement restaurer une image de l'Hôtel aussi positive que possible suite à l'exploitation de l'Hôtel par SOFITEL pendant ces quinze dernières années ayant conduit à la situation actuelle, mais faire comprendre aux Français que votre action tend à justifier le concours que leur Gouvernement apporte au Mali. Ils ont tout intérêt à ce que cette aide soit efficace.

Il faudrait également explorer les possibilités d'alternatives dans tous les domaines tant en ce qui concerne la gestion de l'Hôtel et le Gestionnaire qu'en ce qui concerne le financement des mesure d'accompagnement: étude de renovation; financement de la renovation; commercialisation de l'hôtel; financement du developpement, etc...

Dores et déjà, les actions suivantes sont en cours:

- Evaluation des performances de SOFITEL par le Centre des Nations Unies sur les Sociétés Transnationales (CNTST), la Commission des Nations Unies pour l'Afrique (CEA), Mission André Mas, Missions du Bureau des Entreprises Publiques (BEP); pour ne citer que celles là.

- Projets de Contrat pour la gestion de l'hôtel de l'Amitié, préparés par la CEA et le CNTST,

- Documents divers en vue de la renovation de l'hôtel de l'Amitié.

Il faudrait maintenant que la direction de l'Office des Relais Touristiques procède à leur exploitation pour définir sa position, afin de permettre la mise en place des phases suivantes des différentes interventions, phases pour lesquelles la CEA réaffirme sa volonté de contribuer à leur réalisation.

Addis Ababa, le 11 Mars 1991



Distr. REST.  
TRANSCOM/487Add.  
Mars 1991

Original:FRANCAIS

COMMISSION ECONOMIQUE POUR L'AFRIQUE

RENOGOCITION  
DU CONTRAT  
POUR LA GESTION DE L'HOTEL DE L'AMITIE  
ENTRE L'OFFICE DES RELAIS TOURISTIQUES  
ET LE GRAOUE ACCOR

(Projet de Contrat)

Entre ACCOR, Société Anonyme au capital de 1.469.151.00 F, ayant son siège social 2 Rue de la Mare Neuve à EVRY (FRANCE), représentée

par M .....  
ci-après dénommée "ACCOR",

et l'Office des Relais touristiques, propriétaire de l'hôtel de l'Amitié, Société d'Etat de droit malien au capital de .....ayant son siège à Bamako, Hôtel de l'Amitié, représenté par

Monsieur ARSIKE YATTARA, PDG de l'ORT

ci-après dénommé "ORT" ou le "PROPRIETAIRE"

Il a été tout d'abord exposé ce qui suit:

- L'Office des Relais touristiques est le Propriétaire de la chaîne d'hôtels au Mali.
- L'Office des Relais touristiques est le Propriétaire de la chaîne d'hôtels au Mali à savoir l'hôtel de l'Amitié à Bamako, le Relais touristique Azalai à Tombouctou et le Relais touristiques Kanaga à Mopte. ACCOR et ses filiales agit comme gestionnaire dans (voir texte)
- L'Office des Relais touristiques désire utiliser la marque et le logotype SOFITEL et bénéficier des services techniques de promotion, de réservation et de gestion de l'hôtel en faveur de l'hôtel de l'Amitié.
- ACCOR accepte d'assurer à travers sa filiale SOFITEL la gestion et la commercialisation de l'hôtel de l'Amitié.

IL A ETE CONVENU ENTRE LES PARTIES LES CONVENTIONS CI-APRES:

ARTICLE 1 : DEFINITIONS

1.1 Définitions:

Tels qu'utilisés ci-après, les expressions et termes suivants auront la signification ci-dessous précisée:

1. ACCOR : ACCOR ou ses filiales et dont la liste à la signature du présent contrat, est annexée à celui-ci:
2. Redevances de base : redevance minimale payée par l'ORT pour les services de ACCOR durant la période d'exploitation.
3. ORT : Office des Realais Touristiques ou ses filiales
4. Améliorations importantes: toute modification, tout rajout, reconstruction ou rénovation de l'hôtel dont les coûts ne sont pas imputés au compte réparation et entretien et ayant pour effet de changer positivement la qualité de l'hôtel de production.
5. Salaires : Les salaires et avantages quels qu'ils soient, payés à tout membre du personnel, y compris les avantages auxquels tout employé a droit, les contributions patronales, au titres des indemnités de retraite, et assurances incapacités.
6. Mobilier - Matériel et équipement - Petit matériel d'exploitation : tous biens

Sous cette appellation on entend:

- l'ensemble du mobilier, le matériel de bureau;
- les éléments de décoration, fixes et mobiles;
- les équipements de cuisine et de buanderie, et d'une manière générale, tous les équipements et matériels autres que ceux définis ci-dessous au paragraphe PETIT MATERIEL D'EXPLOITATION.



- Sous le terme de Petit matériel d'exploitation on entend tout le petit matériel utilisé pour l'exploitation de l'Hôtel, tel que : argenterie' lingerie, porcelaine, verrerie, outillage d'entretien, petit matériel de cuisine, uniformes, cette liste n'étant pas limitative.

7. Résultats brut d'exploitation : (aussi appelé Revenu Global avant Imposition) comme ce terme est défini dans le "UNIFORM SYSTEM OF ACCOUNTS FOR HOTELS", ci-après dérit en annexe 1.

3. Revenus bruts : tous les revenus de toute sorte découlant directement ou indirectement de l'hôtel: produits de la vente des chambres, de nourriture et boissons, locations, revenus des services de blanchisserie, téléphone, télex et tous autres revenus (y compris les revenus des magasins et bâtiments de l'hôtel, les loyers et autres paiements des sous-locataires ou concessionnaires), payés en liquide ou par crédit, payés effectivement et perçus, établis selon le "UNIFORM SYSTEM OF ACCOUNTS FOR HOTELS", excluant cependant (I) taxes sur ventes, droit d'utilisation, taxes d'admission (II), produits résultant de la vente ou de la mise à disposition d'actif (III), indemnités d'assurances en cas d'arrêt d'exploitation ou assurance location.

Reprendre ici les définitions pertinentes du Uniform System of Accounts for Hôtels")

9. Bail de location : bail, s'il y en a, tel que décrit en Annexe II, en vertu duquel le terrain est mis à la disposition du Propriétaire pour toute la durée indiquée en Annexe....

10. Service Groupe : tels que définis à l'Article XII (mettre ici la liste desdits services).

11. Hôtel : le terrain sur lequel sont édifiés les bâtiments, les biens d'exploitation, mobilier, matériel d'exploitation, fournitures, conformément à l'Article 2. Ne sera pas confondu avec l'exploitation de l'hôtel.

11. Hôtel : le terrain sur lequel sont édifiés les bâtiments, ainsi que le Mobilier, MATERIEL ET EQUIPEMENT et le PETIT MATERIEL D'EXPLOITATION qui en font partie conformément et sans limitation à l'annexe II.

Ce terme ne sera pas confondu avec l'EXPLOITATION DE L'HOTEL.

12. Impôts : tous les impôts, taxes de toute nature ou tous autres loyers et charges, contributions, honoraires relatifs aux licences, aux permis, honoraires pour autorisation et charges qui, à tout moment, peuvent être mis en place, levés, homologués sur l'Hôtel ou pour l'exploitation de l'Hôtel.

13. Honoraires : ensemble des sommes payées par l'ORT à ACCOR au titre de la rémunération de ses prestations de service dans le cadre de l'exécution du présent contrat.

14. Terrain : la parcelle ou les parcelles de terrain décrites en Annexe ....., sur lesquelles se trouvent l'hôtel et les bâtiments et toutes les servitudes actives ou passives s'y rapportant.

15. SOFITEL : la marque enregistrée, propriété de ACCOR et sous laquelle l'Hôtel sera exploité.

16. STANDARDS: L'ensemble des normes, manuels, guides, plans, spécifications, instructions, dessins, schémas, chartes, projets ou autres documents ou modèles, publiés ou amendés régulièrement par ACCOR et remis au Propriétaire, décrivant et précisant les normes de qualités, d'équipement, d'aménagement, de matériel, de surface, de volume, de design, personnel, service, de procédures et de tous autres critères utilisés pendant la période de construction et/ou d'exploitation des hôtels et appliqués à l'hôtel de l'Amitié.

17. Matériel d'exploitation : tous les ustensiles de cuisine, vaisselle, verres, couverts, argenterie utilisés ou stockés (si le contexte l'exige) durant l'exploitation de l'hôtel.
18. Période d'exécution du contrat : période commençant à la date de **signature du contrat** et s'achevant à l'expiration ou à la résiliation du contrat.
19. Fournitures d'exploitation : denrées périssables utilisées ou stockées (si le contexte l'exige) pour l'exploitation de l'hôtel.
20. Années d'exploitation : les années d'exploitation coïncideront avec et seront identiques aux années civiles, sauf pour la première année d'exploitation qui débutera à la date du jour de signature du contrat s'achèvera le 31 décembre suivant.
21. Propriétaire : la personne ou l'entité indiquée dans le préambule ci-dessus et son successeur, confondu avec l'Office des Relais Touristiques (ORT).
22. Bâtiment et annexes : terme générique regroupant le terrain, les bâtiments, les structures (en surface ou sous terre), les installations permanentes, agencements formant une partie des bâtiments et autres améliorations apportées dès à présent ou ultérieurement, situés sur le terrain. L'on ne saurait confondre le bâtiment (immobilisation) avec des droits et autres dispositions légales et juridiques
23. Obligations : tous lois, ordonnances, décrets, règles, règlements, permis, licences, autorisations, directives et conditions exigées par le gouvernement ou toutes autorités gouvernementales et toutes les dispositions de polices d'assurance, et tous ordres, règles, règlements et autres exigences du "National Board of Fire Underwriters" (ou toute autre entité exerçant des fonctions similaires et appliquées au Mali), applicable à l'hôtel ou à la gestion régie et organisée par ce contrat, ou nécessaire à cette gestion. Les recommandations émises par les assureurs de transport ne sont pas comprises dans la définition donnée.

24. Services d'assistance technique : les conseils et consultations que ACCOR, et ses filiales donnent aux hôtels gérés par ACCOR, relativement à la décoration et la construction ainsi que toutes activités nécessaires à l'exploitation efficace et centrale de l'hôtel et grâce auxquels ACCOR met à la disposition des hôtels toute son expérience dans ce domaine.
25. Uniform System of Accounts for Hotels : Le système standardisé pour la comptabilité hôtelière, édition en cours, édité par l'Association américaine des Hôtels et Motels.
26. Fonds de roulement : tous les fonds nécessaires pour assurer une gestion ininterrompue et efficace de l'hôtel selon les modalités définies par ce contrat.

## 1.2. Références :

Sauf à être autrement spécifié, toutes les références aux Articles, Section et Sous-sections se réfèrent aux Articles, Sections et Sous-Sections de ce contrat, et toutes références aux Annexes se réfèrent aux annexes ci-jointes au contrat.

Les mots "ici", "ci-dessous", "ci-après" et tous mots similaires se réfèrent au contrat en général et non à une Section ou Sous-Section particulière.

### 1.3 Titres :

Les titres des différents Articles et Sections de ce contrat ont été mis en place par pure commodité, mais ils ne doivent en aucun cas être considérés comme constituant une partie de ce contrat.

ARTICLE 2 - DESCRIPTION SOMMAIRE DE L'HOTEL

- 2.1 L'hôtel est édifié à BAMAKO, sur un terrain d'une surface d'environ hectares (ha) , tel que décrit à l'Annexe II.

### ARTICLE 3 - DROIT DE PROPRIETE

(Préciser s'il s'agit de droits de Propriété,  
de "Devoirs du Propriétaire", Retenir  
"Devoirs du Propriétaire de l'Hôtel"

Le propriétaire garantit ce qui suit :

- 3.1 Le Propriétaire est le propriétaire de l'hôtel et a tout pouvoir et autorité pour s'engager dans ce contrat. Il garantit en outre, que cet accord ne constitue pas une violation à l'une quelconque des lois et règlements du Mali.
- 3.2. Le terrain est classé "terrain pour usage d'un hôtel", et toutes les autorisations gouvernementales, tous les autres permis et autorisations nécessaires pour l'utiliser comme tel sont obtenus, produiront tous leurs effets, et seront maintenus.
- 3.3. Durant l'application de ce contrat, le Propriétaire s'engage à conserver la Propriété de l'hôtel, à payer, conserver, exécuter, respecter tous paiements, dispositions, conditions et obligations de tout bail ou autre concession, de toute hypothèque ou autre sûreté, toutes taxes immobilières ou impositions concernant l'ensemble immobilier que constitue l'hôtel ou une partie de celui-ci. Dans le cas contraire, les clauses pertinentes du contrat permettront à ACCOR à rompre le contrat.
- 3.4. L'ORT, à ses propres frais, s'engage à permettre à ACCOR de maintenir pendant toute la durée du contrat une exploitation régulière et tranquille de l'hôtel.

### ARTICLE 4 - NATURE DU CONTRAT

Par convention expresse entre les parties, le Propriétaire donne mandat à ACCOR pour agir en son nom. Le mandat est donné à titre général, aux termes de ce contrat.

ACCOR exploitera l'hôtel, objet du présent contrat, pour le compte du Propriétaire et en assurera la direction. Les clauses de ce contrat n'impliquent pas la création d'un engagement collectif, d'une association entraînant une solidarité quelconque entre les parties.

Toutes dettes, obligations ou tous autres engagements pris par ACCOR, dans l'exercice des ses fonctions, seront prises au nom du Propriétaire. S'il en a obtenu l'accord préalable, ACCOR ne sera en aucun cas responsable du paiement de ces dettes, obligations et autres engagements.

Toutefois, si ces dettes ou obligations sont payées par ACCOR, après accord du Propriétaire, ACCOR sera remboursé dans les plus brefs délais par le Propriétaire, les sommes payées par ACCOR étant majorées d'un intérêt courant de la date de paiement à la date de remboursement, à un taux annuel égal au taux en vigueur dans le pays d'où le paiement fut effectué et à la date où de telles dettes, obligations ont été contractées. Ces conditions seront mentionnées dans la demande d'accord préalable adressée au Propriétaire.

#### ARTICLE 5 - PRISE D'EFFET ET DUREE - PROROGATION

##### 5.1. Prise d'effet du contrat :

Le présent contrat entrera en vigueur immédiatement à la date de sa signature.

##### 5.2. Durée du contrat :

Le présent contrat est conclu pour une période initiale de 5 ans.

##### 5.3. Prorogation :

A l'issue de cette période initiale de 5 ans, le contrat se renouvellera par tacite reconduction et par périodes successives triennales. Au cas où l'une des parties souhaiterait mettre fin au contrat, à l'issue de la période initiale ou des périodes triennales subséquentes, elle devra en avertir l'autre partie 90 jours avant l'expiration de la période en cours, par lettre recommandée avec accusé de réception.

## ARTICLE 6 - OBLIGATIONS DU PROPRIETAIRE

- 6.1. Le Propriétaire obtiendra tous les permis, certificats, autorisations gouvernementales nécessaires à l'utilisation et l'occupation légale de l'hôtel en tant qu'Hôtel. Ils seront maintenus durant la gestion l'Hôtel par de ACCOR.
- 6.2. Le Propriétaire obtiendra tous les permis et licences nécessaires à la gestion et l'exploitation de l'Hôtel, y compris et sans limitation, les autorisations de vente de boisson, exigées par la loi.

## ARTICLE 7 - OBLIGATIONS DE ACCOR :

- 7.1. ACCOR assurera toutes les prestations de services qui sont habituellement apportées par un gérant d'hôtel, de motel ou d'établissement aux normes et principes établis de temps à autre par ACCOR pour l'exploitation de tous autres établissement similaires exploités par ACCOR.

**Ces normes sont communiquées au propriétaire et seront considérées comme obligations d'ACCOR vis-à-vis de propriétaire**

ACCOR offrira en particulier les mesures suivantes:

- a) **organisation générale de l'hôtel;**
- b) **promotion commerciale de l'hôtel, notamment:**
  - **détermination des programmes d'action promotionnelle et publicitaire spécifiques à l'hôtel ou compris dans la promotion générale des hôtels gérés par ce Groupe ACCOR;**

- toute action destinée à valoriser l'hôtel ou à favoriser au maximum l'augmentation des ventes;
  - contrôle de la publicité;
  - service de réservation;
- c) fixations des tarifs dans le cadre de la législation en vigueur au Mali. Ces tarifs sont inclus dans le Budget prévisionnel d'exploitation soumis chaque année à l'accord du PROPRIETAIRE;
- d) sélection, embauche, formation permanente, direction du personnel de l'hôtel ainsi que son affectation, son détachement ou son licenciement le cas échéant ce dans le cadre des lois et règlements du Mali.

Le recrutement du Personnel expatrié se fera sur présentation préalable du curriculum vitae de chaque candidat et des projets de contrat des intéressés et après accord du PROPRIETAIRE. Pour chaque poste, il sera soumis, autant que possible trois candidatures.

ACCOR sera également appelé à définir, en accord avec le Propriétaire, les salaires, les conditions de travail et avantages sociaux dans le cadre de la législation en vigueur ainsi que le niveau des effectifs et l'organigramme des fonctions et les descriptions de postes.

- e) détermination de la politique d'achat, et dans ce cas sous sa responsabilité (marchandises, fourniture et matériel hôtelier), sélection des catégories de fournisseurs, contrôle des achats. Priorité sera accordée aux produits locaux;
- f) préparation des contrats d'assurance conformément aux dispositions pertinentes du présent Contrat;



- g) négociation des contrats passés habituellement dans le cadre de l'exploitation de l'hôtel, rédaction et signature des actes correspondants après accord du PROPRIETAIRE;
- h) contrôle de l'exploitation et analyse de gestion:
- détermination des principes et méthodes de contrôle;
  - mise en place des procédures de contrôle;
  - tenue de la comptabilité;
  - élaboration des documents et rapports de gestion;
- i) contrôle du crédit accordé aux clients;
- j) détermination, sous sa responsabilité, de la politique de crédit (Cartes de crédits);
- k) détermination des programmes d'entretien et leur exécution;
- l) établissement et présentation au début de chaque Exercice, pour approbation, d'un Budget prévisionnel d'exploitation, d'investissement et de publicité **dit Budget programme Annuel** détaillée conforme aux ressources disponibles et aux objectifs globaux préétablis. Ce budget sera établi poste par poste. Il sera soumis au moins 30 jours avant la fin de l'année. Le budget comportera une justification de toutes les activités (chiffres d'affaires, dépenses etc..). Les différents postes du budget seront définis d'accord parties et annexés au présent contrat. Ils peuvent faire l'objet de révision sans que cela mette en question le contrat lui-même. Les postes suivants seront prévus et ce sans limitation: frais fixes de fonctionnement, frais généraux, frais administratifs honoraires d'exploitation) coûts du marketing et de la maintenance et les investissements.

En cours d'exercice, ce Budget pourra être réajusté après accord du PROPRIETAIRE.

7.3 Pour faciliter l'exécution du présent contrat, il est convenu que PROPRIETAIRE et ACCOR se réuniront aussi souvent que nécessaire, sur convocation écrite de l'Office des Relais Touristiques, et pour discuter sur un ordre du jour bien préétabli. En tout état de cause, le PROPRIETAIRE et le GESTIONNAIRE se réuniront au moins trois fois par an.

7.4 ACCOR adressera mensuellement un compte des résultats au PROPRIETAIRE, présenté en principe sous forme d'états d'ordinateur ou le cas échéant, sous toute autre forme jugée appropriée d'un commun accord.

7.5 Chaque partie s'engage à communiquer régulièrement à l'autre partie toutes les informations qu'elle a en sa possession et qui sont susceptibles d'intéresser l'autre partie dans le cadre du présent accord.

7.6 Il est rappelé que les rapports qui sont établis par le présent contrat ne sont que ceux existant entre MANDANT et MANDATAIRE. En conséquence, aucune des ses clauses n'implique la création d'un engagement collectif d'une association ou d'une solidarité quelconque entre les parties.

Dans le cadre de l'exécution du présent article, ACCOR devra se conformer aux lois en vigueur au MALI.

7.7. ACCOR établira, à intervalle régulier, les prix et prévisions d'occupation des chambres, des salles de conférence, des espaces commerciaux, les prévisions concernant les produits d'exploitation

- 7.8 ACCOR ne devrait pas, sans l'accord préalable du Propriétaire, engager des dépenses représentant un dépassement de plus de 10% de l'un quelconque des postes du budget annuel préalablement accepté.

Nonobstant ce qui précède, en cas de force majeure ou d'imprévu, mettant en cause la sécurité des personnes et des biens de l'Hôtel, de telles dépenses seront faites par ACCOR à charge pour celui-ci d'en informer le Propriétaire dans les 72 heures qui ont suivi la décision de dépense.

#### ARTICLE 8 - GESTION DE L'HOTEL

##### 8.1 Personnel :

Le Personnel est le personnel de l'ORT qui délègue à ACCOR les pouvoirs nécessaires à sa bonne gestion en vue de l'exploitation de l'hôtel. A ce titre :

- a) ACCOR procédera à une définition des différents postes nécessaires à l'exploitation efficace de l'hôtel y compris les descriptions de postes exhaustives les justifications requises. Pour les postes à être occupés par des expatriés, il sera établi un plan de malianisation y compris les qualifications requises par les postulants maliens et le programme de leur formation.

Les sélections seront basées sur les performances des employés .

- b) ACCOR soumettra à l'ORT au moins 3 jours avant la fin de l'année un plan-programme annuel de formation du personnel budgété indiquant être autres: postes lieu, contenu, stages à l'étranger dans les hôtels de la chaîne. En contrepartie, l'ORT autorise ACCOR à accorder des possibilités de stages aux employés des hôtels tenus par lui et où des maliens pourraient aller en stage de formation. Chaque année, du moins 60 jours avant la fin de l'année, un rapport circonstanciés d'exécution de ce programme de formation sera soumis au Propriétaire.

- c) L'ORT ne s'immiscera pas, et ne donnera pas d'ordre ou d'instruction directement au personnel d'exécution de l'hôtel. Il passera toujours par la direction de l'hôtel ou par ACCOR.
- d) ACCOR, en accord avec le plan de formation et dans le cadre de la réalisation des objectifs de production définis, peut, à sa discrétion et en conformité avec les lois et règlements du pays, changer et remplacer le personnel. Concernant le mouvement du Directeur général, il ne pourra être remplacé qu'en accord avec l'ORT lorsque ce transfert a lieu avant la fin de son contrat et ce pour des raisons de service justifiées.
- e) En tant que représentant du Propriétaire, ACCOR engagera, gèrera, licenciera et supervisera le travail des membres de la Direction y compris le Directeur Général, les Directeurs adjoints, les Chefs de Département...) de l'hôtel et supervisera, par l'intermédiaire de ce personnel d'encadrement, l'embauche, le licenciement, la gestion de carrière et l'exécution du travail effectué par le personnel d'exécution de l'hôtel. ACCOR agit au nom du Propriétaire.
- f) Tout le personnel sera salarié du Propriétaire et ACCOR ne sera en aucun cas responsable vis-à-vis du personnel du paiement des salaires et autres rémunérations de quelque nature qu'elles soient.
- g) Les salaires dûs à tout salarié expatrié de l'hôtel, y compris ce qui est prévu à l'Article 6.1 et (g) ci-dessous, seront payés pour 20% en monnaie officielle du Mali le reliquat (80%) sera transferable en monnaie française et librement transferable.

- h) ACCOR, au nom du Propriétaire, négociera avec tout syndicat habilité à représenter le personnel. Cependant, tout accord collectif ou tout accord concernant les contacts de travail devra, en premier lieu, être approuvé par le Propriétaire qui sera la seule partie habilitée à les signer. Cependant, en matière de gestion du personnel de l'Hôtel, ACCOR se conformera aux lois et règlements du Mali.
- i) S'il apparaît nécessaire que le Directeur Général réside à l'hôtel afin d'exécuter à plein temps sa mission, il se verra allouer, sans frais et en supplément de son salaire, un logement de fonction. Les communications téléphoniques seront payées par l'hôtel jusqu'à concurrence de FCFA par mois. Il ne sera pas exercice antérieur ou futur. Il aura également droit à l'entretien de son logement, à la gratuité de trois menus par jour y compris la boisson. Le personnel logé ne bénéficie plus de l'indemnité de logement inclus dans le salaire.
- j) ACCOR pourra, avec l'approbation écrite du Propriétaire déléguer des membres de son personnel à la Direction de l'Hôtel. Ces personnes seront traitées comme Personnel de l'Hôtel et salariés du Propriétaire et le Propriétaire remboursera chaque mois à ACCOR leurs salaires.
- k) ACCOR peut, avec l'approbation du Propriétaire, estimer souhaitable de déléguer pour une période à déterminer d'accord parties à l'hôtel un ou plusieurs de ces cadres. Le Propriétaire accepte de rembourser ACCOR pour toutes les dépenses engagées pour ce personnel temporaire durant leur séjour à l'hôtel.
- l) Le Propriétaire ne s'immiscera pas, et ne donnera pas d'ordre ou d'instruction **directement** au personnel de l'hôtel.

- m) ACCOR, à sa seule discrétion, et à tout moment, peut changer et remplacer le personnel, y compris, et sans limitation, le Directeur Général de l'hôtel.
- n) ACCOR ne sera pas responsable vis-à-vis du Propriétaire ou de toute autre personne des actes, omissions négligence, malhonnêteté des agents ou membres du personnel du Propriétaire ou de ACCOR, dans l'exercice de leur fonction, sauf en cas de fraude ou de faute lourde de la part de ACCOR y compris les fautes professionnelles ou suite au défaut d'ACCOR.
- o) Le Propriétaire s'engage, par le présent contrat, à préserver ACCOR de toute responsabilité, et à rembourser à ACCOR toutes pertes, tous frais et dépenses (y compris les honoraires d'avocat), encouru du fait de tels actes ou omissions.
- p) Nonobstant ce qui précède, ACCOR sera tenu responsable des fautes professionnelles et de toutes autres fautes commises par le personnel de l'Hôtel lorsque celles-ci sont consécutives à des instructions écrites ou non, à l'application des normes et procédures établies par ACCOR ou suite à une négligence ou omission d'ACCOR. ACCOR assumera la responsabilité des fautes professionnelles commises par son personnel et experts en mission. Cette clause est inacceptable. Le personnel est le personnel du Propriétaire et non d'ACCOR. De même qu'ACCOR peut débaucher le personnel d'autres compagnies, la liberté des travailleurs sera préservée.
- r) Pendant la gestion ordinaire de l'hôtel, la Direction de l'hôtel, et si nécessaire les experts de la Direction de ACCOR durant leurs visites périodiques, s'occupera de la formation du personnel de l'hôtel, telle que prévu dans le programme de formation.

## 8.2. Organisation générale de l'hôtel

### 8.2.1. Contrat avec les concessionnaires

ACCOR négociera et, **après approbation** signera, au nom et pour le compte du Propriétaire, les contrats avec les concessionnaires, les licenciés les locataires et toutes autres personnes utilisant les installations de l'hôtel.

De tels contrats ne seront pas exécutés, sans l'accord **écrit** préalable du Propriétaire. Dans la mesure du possible, il sera prévu dans ces contrats une clause d'ajustement des prix, basée sur le pourcentage de vente, le pourcentage de profit, le coût de la vie ou toute autre référence de ce type. **Les sommes perçues seront versées à un compte spécial. Les parts d'ACCOR seront basés sur l'encaisse.**

### 8.2.2. Les contrats de service

ACCOR négociera et, après approbation écrite, du Propriétaire signera tous les contrats nécessaires à la gestion courante de l'exploitation de l'hôtel, tels que les contrats relatifs à l'électricité, au gaz, téléphone, télex, contrat de nettoyage, extermination des bêtes nuisibles, les contrats d'entretien des ascenseurs, du système de chauffage et tous autres services qu'ACCOR juge nécessaires à l'exploitation de l'hôtel. ACCOR veillera à la bonne exécution de ces contrats.

### 8.2.3 Achat des fournitures d'exploitation

- a) ACCOR achètera ou s'occupera de l'achat des fournitures d'exploitation après approbation du devis établi suite à un appel d'offre selon la procédure des marchés au Mali.

- b) A la seule discrétion du Propriétaire, tout ou partie des achats sera faite au nom de ACCOR ou du Propriétaire.

#### 8.2.4 Marketing et ventes :

Un programme de marketing et de commercialisation sera établi et approuvé par le Propriétaire. Son exécution sera confiée à ACCOR.

ACCOR négociera et signera tous les contrats de commercialisation et tous les contrats de vente qu'elle estimera nécessaire pour l'exploitation de l'hôtel.

Un rapport d'exécution du mandat sera soumis au Propriétaire à la fin de chaque contrat.

#### 8.3. Licences et Permis

- (a) ACCOR fera en sorte de maintenir, au nom et aux frais du Propriétaire, toutes les licences et tous les permis exigés par le Propriétaire ou la législation malienne dans le cadre de la gestion et de l'exploitation de l'Hôtel.
- (b) Le Propriétaire consent à signer, à produire toutes pièces, tous documents et à coopérer, par quelque moyen que ce soit, avec ACCOR pour maintenir lesdits permis et licences.

#### 8.4 Entretiens et Réparations

- (a) Les frais d'entretien et de réparation courante du matériel hôtelier sont des charges d'exploitation. Ils sont déduits des recettes brutes générées par l'exploitation de l'hôtel.



(b) Durant chaque année fiscale (et proportionnellement pour chaque fraction de cette année), il sera prévu au Bilan un Compte spécial "Provisions, Réparations et Entretien Mobilier et Equipement".

(c) ACCOR proposera à l'approbation du PROPRIETAIRE, au moins de trois mois avant le début de l'exercice fiscal, le montant annuel des provisions à inscrire à ce Compte.

En cours d'exercice, ACCOR prélèvera sur cette provision, les montants nécessaires aux entretiens et réparations. Ces dépenses ne devront requérir l'accord du PROPRIETAIRE que si elles représentaient un dépassement du montant de la provision annuelle fixée comme ci-avant.

Si enfin d'Exercice, le compte previsionnel présente un solde créditeur, celui-ci sera rapporté sur l'Exercice suivant.

b) ACCOR fera, mettra en place, achètera ou s'assurera de la mise en place de l'installation ou de l'achat, aux frais du Propriétaire et au nom et pour le compte de celui-ci, de toutes les réparations, tous les remplacements des équipements de façon à maintenir l'hôtel en bon état, et ce conformément aux normes - ACCOR, réceptionnera les travaux finis.

c) ACCOR prendra toutes dispositions utiles pour le compte du PROPRIETAIRE afin de maintenir l'hôtel en bonne condition.

Si, au cours de la période d'exploitation, des changements dans l'hôtel sont exigés en raison des lois, ordonnances ou règlements, ou par ordre de l'autorité gouvernementale ou apparaissent essentiels au bon fonctionnement de l'hôtel, ces changements seront à la charge du PROPRIETAIRE et devront être exécutés promptement et avec le moins d'entraves pour l'exploitation de l'hôtel.

Dans le cas où les dépenses plus importantes devront être faites par l'exploitant en plus des dépenses pour les réparations, entretien et amélioration mineures, cette proposition sera soumise à l'approbation du PROPRIETAIRE.

Les grosses réparations et travaux importants seront à la charge du PROPRIETAIRE.

Le Propriétaire mettra à la disposition de ACCOR toutes les garanties détenues par le Propriétaire du fait des travaux d'amélioration ou d'embellissement et assistera ACCOR dans leur mise en vigueur. ACCOR mettra en application ces garanties, mais ACCOR ne sera pas responsable de la mise en application de ces garanties ou des défauts de construction sauf dans le cas où ACCOR ayant participé à leur négociation et réceptionné les travaux finis sa responsabilité technique est alors engagée quant à la qualité des travaux si ceux-ci ont été confirmés aux spécifications définies par le gestionnaire.

#### 8.5 Améliorations importantes

A la demande du propriétaire, ACCOR pourrait exécuter ou faire exécuter aux frais du Propriétaire, au nom et pour le compte de celui-ci, toutes les améliorations importantes dans la mesure où ces mêmes travaux sont prévus dans le budget et qu'ils coûteraient moins cher. Le plafond maximum pour de tel travaux est de FCFA. Dans le cas où ces travaux seront exécutés par des experts extérieurs à ACCOR, il sera fait appel à la compétition ouverte aux entreprises maliennes en priorité.

Ces investissements devraient être comptabilisés et amortis. Avant leur mise en oeuvre, un compte d'exploitation spécifique doit en établir la rentabilité dans le cas où il serait prouvé que ACCOR s'était trompé. Dans ses prévisions, il en sera tenu responsable.

Aucun travail d'embellissement, ne commencera sans avoir obtenu auparavant l'approbation du Propriétaire, approbation qui devra être donnée dans un délai raisonnable. Cependant, en cas d'urgence, ACCOR est fondé pour prendre des mesures conservatoires mais devra en rendre compte dans un délai n'excédant pas une semaine au Propriétaire.

Pour l'application du paragraphe précédent, "une situation d'urgence" signifie un concours de circonstances **imprévisibles** demandant une intervention immédiate afin d'éviter:

- (a) des blessures aux personnes;
- (b) des atteintes aux biens d'autrui;
- (c) des atteintes aux bâtiments;
- (d) des pertes ou diminutions de toutes licences ou autorisations nécessaires à l'exploitation de l'hôtel et toutes les installations dépendantes, pour tous ces besoins;
- (e) toute perte ou diminution du terrain de parking, droit d'entrée, droit de sortie, accès ou visibilité;
- (f) condamnation civile ou pénale;
- (g) toute responsabilité de ACCOR ou du Propriétaire, ou des deux, qui peut découler ou non de ce qui précède.

En tout état de cause, cette clause ne saurait être mise en oeuvre que dans le cas où la situation d'urgence ne découlerait pas d'une négligence. Les causes de la "situation d'urgence" seront toujours établies afin de déterminer les responsabilités.

## ARTICLE 9 - ORGANISATION FINANCIERE

### 9.1 Fonds de roulement

Le Propriétaire s'engage à mettre en place et à maintenir le Fonds de Roulement nécessaire pour une gestion ininterrompue et efficace de l'hôtel, pour couvrir:

- . Les stocks d'approvisionnement et de denrées y compris le combustible, la papeterie, les fournitures d'entretien et tous articles similaires.
- . Les comptes clients, la trésorerie, les charges payées d'avance, les fournisseurs, les frais à payer, les autres dettes à court terme et les autres éléments constitutifs du fonds de roulement nécessaires en permanence à l'exploitation de l'hôtel.

#### 9.2 Dépenses courantes

Le Propriétaire sera seul responsable des frais et dépenses de maintien et d'exploitation de l'hôtel et paiera tous les frais de dépenses destinées à l'exploitation permanente de l'hôtel, y compris et sans limitation, les salaires de tous les membres du personnel tels que définis dans le Budget Programme Annuel.

#### 9.3 Provision pour remplacement, modification, ajouts et entretien

- (a) A l'issue des travaux de rénovation et, afin de maintenir en permanence l'hôtel dans un bon état de fonctionnement, une provision pour remplacement, modifications, ajouts et entretien sera constituées par le Propriétaire, pour procéder aux renouvellements essentiels, modifications et adjonctions du mobilier, des biens d'équipement et des biens d'exploitation de l'hôtel.

Chaque mois, il sera versé dans le cadre de cette provision un montant égal à 2% du chiffre d'affaires pour les cinq premières années, puis 5% pour les années ultérieures. Chaque année, le solde de ce compte, s'il existe, sera reporté sur l'année suivante, sauf disposition contraire prévue dans le budget annuel.

- (b) Ces sommes seront versées au compte bancaire défini à l'Article 9.5 ci-après:

- (c) Toute dépense effectuée pour renouvellement, modification, ajout, pendant l'année fiscale peut-être effectuée par ACCOR en fonction du solde restant de ce compte.
- (d) A l'expiration de ce contrat, le solde de ce compte sera la propriété du Propriétaire.

#### 9.4 Droit de compensation

ACCOR aura le droit de compenser tous paiements devant être effectués au Propriétaire, et toutes sommes devant être versées, comme prévu au présent contrat aux comptes bancaires pour toute somme due à ACCOR ou nécessaire à la provision de remplacement.

#### 9.5 Comptes en Banque

Les comptes seront ouverts dans les banques maliennes ou succursales de banques étrangères installées au Mali et ce sur autorisation spéciale de l'Office des Relais Touristiques.

Il sera ouvert au moins deux types de comptes de:

- comptes courants pour les opérations ordinaires et dont le montant ne devrait pas excéder le fonds de roulement pour trois mois d'opération.
- compte général et de réserve y compris le "compte provision pour remplacement, rajouts, modification".
- compte spécial géré uniquement par le propriétaire.

- b) Toutes les opérations du compte de réserve seront à double signatures dont l'une sera celle de la personne de l'Office des Relais Touristiques désignée à cet effet de sous la responsabilité directe du PDG de l'Office. Les autres opérations au titre des comptes courants, s'effectueront sous double signature dans les conditions à définir d'accord parties et dans le cadre du respect de la loi 51/87 définissant les responsabilités des Présidents directeurs généraux des entreprises maliennes.
- (a) ACCOR déposera dans une institution bancaire malienne, sur un compte au nom de l'Hôtel et actionné par ACCOR, en tant que représentant du Propriétaire au titre du Fonds de Roulement, et toutes les sommes reçues par ACCOR pour le compte et au nom du Propriétaire; ACCOR prélèvera dans les conditions définies ci-dessus de ce compte, paiera toutes les sommes dûes dans le cadre de sa gestion, de l'entretien et de l'exploitation de l'hôtel et liées à la propriété, y compris les salaires de ACCOR et la provision de remplacement. Le paiement des salaires de ACCOR s'effectueront par chèque contresigné par l'ORT.
- (b) Sous réserve des besoins en fonds de roulement et de maintenir des provisions pour remplacement suffisantes et sous réserve du droit pour ACCOR de procéder à des compensations, ACCOR transférera ces fonds, à la demande du Propriétaire, dans un compte bancaire ouvert et géré uniquement par le Propriétaire.
- (c) Si aucune disposition de la Législation malienne ne s'y oppose, ACCOR ouvrira, pour des raisons tant économiques que pratiques, et dans les conditions de mouvement précitées, un compte au CREDIT LYONNAIS PARIS ou à la BMCD à Bamako qui sera crédité des encaissements des cartes de crédit internationales et débité des sommes redevables au titre des commissions d'Agences de voyage. Ce compte sera nivelé mensuellement par transfert sur le compte bancaire local, objet du paragraphe 9.5.c.

ARTICLE 10 - BUDGET, COMPTABILITE ET ETAT FINANCIER

La comptabilité sera établie selon le **"Système de comptabilité hôtelière standardisée"**.

10.1 Budget Programme Annuelle (BPA)

- (a) Soixante (60) jours avant la fin de chaque année d'opération, ACCOR soumettra à l'approbation du Propriétaire un budget d'exploitation et d'Investissement, un plan marketing et un plan de formation, ci-après dénommé "le budget Programme annuel" concernant l'exploitation de l'hôtel pour l'année à venir. Ce budget sera présenté contenant une estimation suffisamment détaillée des revenus et dépenses. Les dépenses pour remplacements, modifications, ajouts du mobilier, matériel, équipement y compris celles devant être imputées sur la provision de remplacement **devront être justifiées dans une perspective de rentabilité.**
- (b) Le Budget Programme Annuel représentera une estimation des résultats et dépenses et productions pour l'année d'exploitation, basées sur les hypothèses établies par ACCOR et jugées raisonnables au moment de la préparation et qu'ACCOR s'engage à réaliser sauf cas de force majeure ne mettant tant pas en cause la compétence d'ACCOR. Il est cependant accordé une marge d'erreur de 10%.

(c) ACCOR informera le Propriétaire de la nécessité de modifier en cours d'exécution du Budget Programme Annuel, si, selon son jugement justifié' le respect strict du Budget Programme Annuel est impossible ou si une déviation est nécessaire ou souhaitable pour une exploitation efficace et rentable de l'hôtel. Ces modifications ne devraient pas excéder à la baisse 20% de l'ensemble du programme de réalisations **comptes et tous autres documents y relatifs ou reflétant l'exploitation de l'hôtel.** Ces derniers seront conservés à l'hôtel et devront être à la disposition du PROPRIETAIRE ou de ses représentants pour examen, vérification, inspection et transcription. Le PROPRIETAIRE pourra se faire assister d'un Expert pour l'examen sur place de tous les livres et pièces comptables.

Le contrôle de la gestion sera assuré à tout moment et en cas de besoin par le PROPRIETAIRE ou par des personnes expressly mandatées par lui.

Toutefois des visites et examens devront être faits de manière à causer le moins de perturbation possible dans le fonctionnement de l'hôtel. Si, lors de ces visites et examens, certaines anomalies étaient constatées, il reste entendu que le PROPRIETAIRE adressera une note circonstanciée à ACCOR qui, dès réception de celle-ci, prendra les mesures nécessaires en saisissant le Directeur de l'hôtel et en avisera le PROPRIETAIRE.

Le PROPRIETAIRE peut en raison de l'urgence des mesures nécessaires et du niveau de la décision, saisir immédiatement et directement le Directeur de l'hôtel. Il devra, dans les meilleurs délais, en informer ACCOR.

Tous les livres, dossiers, comprenant, sans limitation, les livres comptables, dossiers des clients, et dossiers de la Réception, seront en tous temps la propriété du PROPRIETAIRE et ne pourront être emportés hors de l'hôtel ni par le PROPRIETAIRE, ni par ACCOR, sans l'accord écrit de l'autre partie.



## 10.2 Comptabilité et état financier

- (a) ACCOR fournira au PROPRIETAIRE, mensuellement et avant le 30 du mois suivant, un compte d'exploitation mensuelle comparatif la même période de l'année antérieure ou au budget.

Cet état:

- sera établi dans la forme habituelle avec les annexes joints et dans la même présentation que celle préparée généralement par ACCOR pour les autres hôtels exploités par lui;
  - devra résulter des livres et dossiers tenus par ACCOR de l'hôtel.
- (b) ACCOR remettra au Propriétaire un état des Pertes et Profits, indiquant les résultats d'exploitation de l'hôtel pour le mois précédent et l'année fiscale en cours. Cet état devra comprendre les honoraires de gestion de ACCOR et toutes les opérations de gestion de l'hôtel.
- (c) Dans les 30 jours suivant la fin de l'année fiscale, ACCOR remettra au Propriétaire un compte d'exploitation annuel assorti d'un bilan et un compte de pertes et profits, y compris des pièces justificatives établies par un expert comptable agréé à la fois par ACCOR et par le Propriétaire donnant toutes informations sur les performances des centres de production ainsi que les variations par rapport à l'exploitation pour l'année précédente. L'établissement de ces documents fait partie des obligations contractuelles d'ACCOR, leurs coûts sont couverts par les honoraires de ACCOR.
- (d) Tous les frais et dépenses exposés pour établir les états, budgets, calculs seront considérés comme des frais d'exploitation.

- (e) Les discussions sur la forme et le contenu des états comptables pourront être éclairés par un Expert-Comptable qualifié choisi d'accord parties ou, lorsque l'accord ne peut se faire, par deux Experts choisis chacun par l'une des parties.

### 10.3 LIVRE - DOSSIERS, SITUATIONS, DROITS DE VISITE ET CONTROLE DE GESTION

ACCOR a l'obligation de tenir une comptabilité complète en rapport avec la nature et l'importance de l'activité de l'hôtel et en regard à la réglementation en vigueur au Mali.

Pendant la durée du contrat, les représentants du PROPRIETAIRE auront le droit de visiter les locaux et d'examiner les livres de comptes et tous autres documents y relatifs ou reflétant l'exploitation de l'hôtel. Ces derniers seront conservés à l'hôtel et devront être à la disposition du PROPRIETAIRE ou de ses représentants pour examen, vérification, inspection et transcription. Le PROPRIETAIRE pourra se faire assister d'un Expert pour l'examen sur place de tous les livres et pièces comptables.

### ARTICLE 11 - ASSURANCES

- (a) Pendant toute la durée du présent contrat, le Propriétaire souscrira et renouvellera les contrats d'assurance couvrant notamment les risques suivants:

- A- Incendie et explosions pour un montant égal à 100% de la valeur de reconstruction de l'hôtel;
- B- Dégâts des eaux et vol;
- C- Responsabilité civile du Chef d'Entreprise à l'égard des clients, des tiers, du personnel pour la garantie des risques nés de l'exploitation de l'hôtel;

- D- Assurance sociale et assurance chômage.
- E- Une assurance contre les pertes d'exploitation, résultant de la cessation d'activité de l'hôtel pour cause de force majeure. Cette police couvrira les paiements des dépenses fixes d'exploitation de l'hôtel, les dépenses financières du Propriétaire, les honoraires de gestion de ACCOR' estimés prorata temporis, sur la base des honoraires de gestion perçus durant les 12 mois précédant, avec une période maximale de 12 mois d'indemnisation.
- F- Toute autre assurance courant jugée nécessaire par ACCOR pour la protection des intérêts du Propriétaire ou de ACCOR.

Chaque police nommera comme parties assurées le Propriétaire et contiendra une clause de renonciation de recours contre ACCOR\*.

**\*Les assurances couvrent l'hôtel et son exploitation. ACCOR devrait s'assurer pour les actions qu'il entreprend dans le cadre de sa raison sociale. Le Propriétaire n'intervient pas dans cette affaire. Au contraire, il devrait s'assurer qu'ACCOR est assuré.**

- (b) Le Propriétaire supportera tous les risques couverts par les assurances. Toute perte subie en sus du champ d'application des assurances sera de la seule responsabilité du Propriétaire, si ACCOR en avait informé ce dernier.
- (c) Le Propriétaire dégagera ACCOR de toutes réclamations et responsabilités résultant ou découlant de tout dommage ou destruction de l'hôtel ou autres raisons couvertes ou non par l'une des assurances décrites ci-dessus **à moins d'une négligence ou d'une faute professionnelle de la part d'ACCOR.**

## ARTICLE 12 - SERVICES GROUPE

### 12.1 Publicité et Promotion

- (a) ACCOR définira la stratégie en matière de publicité et de promotion de l'hôtel, sur le plan local, régional et international (cf. Budget Annuel-Plan marketing).
- (b) ACCOR négociera et signera, après approbation du Propriétaire aux frais du Propriétaire tous les contrats relatifs à la publicité et à la promotion qu'elle jugera nécessaires pour exploiter l'hôtel, ce dans le cadre du Budget Programme Annuel.
- (c) Dans la publicité faite par ACCOR, l'hôtel sera présenté comme faisant partie du système et bénéficiera à ce titre de tous les avantages dont bénéficient les membres dudit système.

### 12.2 Formation du Personnel

Quand cela sera nécessaire, ACCOR organisera, en accord avec le Propriétaire, des cours spécifiques de formation, dispensés tant aux cadres locaux qu'aux cadres expatriés, soit dans les locaux de l'hôtel, soit avec l'approbation du Propriétaire, à l'ACADEMIE ACCOR à EVRY (FRANCE) ou dans des hôtels de chaîne ou de tous autres moyens de formation.

### 12.3 Service de réservation centralisée

Les services de réservation centralisée de ACCOR seront disponibles à l'hôtel par l'intermédiaire du système RESINTER.

#### 12.4 Assurances

ACCOR pourra faire bénéficier le Propriétaire de l'opportunité de réduire les coûts d'assurances, en participant avec d'autres hôtels exploités par ACCOR à des assurances groupées.

#### 12.4 Achats

Priorité absolue est donnée à l'achat de produits locaux tant en ce qui concerne les matières premières des départements de l'alimentation et des boissons qu'en ce qui concerne les décorations, l'ameublement, le matériel d'exploitation que les équipements. ACCOR veillera, dans la spécification des achats à faire une large place à la production locale.

#### 12.5. Autres services fournis par le Groupe

ACCOR mettra à la disposition ou fera en sorte que ses filiales mettent à la disposition du Propriétaire pour l'exploitation de l'hôtel, tous les avantages, services, facilités du Groupe, mis en place par ACCOR au profit de ses propres hôtels ou des hôtels qu'elle gère, comprenant:

- Convention
- Service de Relations Publiques
- Service Opérationnels départementaux
- Service d'information de Gestion
- Service d'Assistance Technique

## 12.6 Contrepartie financière

12.6.1. La contribution de l'hôtel aux coûts des actions de publicité et de promotion international, engagées globalement au niveau de la Chaîne et pour le bénéfice de tous les hôtels SOFITEL, sera déterminée dans le programme budget annuel au titre de la publicité. Une provision mensuelle de 2% du chiffre d'affaires de l'hôtel sera faite afin de courir ce programme. Les dépenses seront faites sur justificatif et les résultats évalués.

12.6.2.a Pour tous les autres services, tels que décrits précédemment, choisis par le Propriétaire et devant être exécutés par ACCOR, ACCOR aura droit au remboursement des coûts par ces services spécifiques (AFIREST, ACADEMIE ACCOR, RESINTER, Vendeurs spécialisés...) dans le cadre du Budget programme annuel au poste "Commercialisation."

12.6.2.b. Ces coûts seront déterminés en relation avec les tarifs existants à la date où ces services seront rendus et seront considérés comme des dépenses d'exploitation de l'hôtel.

## ARTICLE 13 - DIVERS

### 13.1 Responsabilité supplémentaires de ACCOR

ACCOR, au nom, pour le compte et aux frais du Propriétaire:

- (a) Fera ou fera faire, tous les actes, démarches dans ou au sujet de l'hôtel en accord avec tous les règlements en vigueur et pour se dégager de tout privilège, toutes charges pesants sur ou relatives à l'hôtel et son exploitation, autres que les exceptions autorisées;
- (b) Paiera tous les impôts, taxes quand exigibles.
- (c) **En accord avec le Propriétaire**, prendra éventuellement et/ou ponctuellement, un Conseil Juridique pour l'hôtel, engagera toutes les actions ou poursuites, si cela apparaît raisonnablement nécessaire pour collecter les charges, loyers et autres revenus de l'hôtel ou agir en recouvrement de créances contre les clients, les locataires ou toutes autres personnes se trouvant dans les lieux, ou pour annuler, résilier tout bail, licence ou concession pour faute du locataire ou du licencié ou du concessionnaire, étant entendu, cependant, que sans le consentement du Propriétaire, ACCOR ne saurait engager une procédure ou résilier un bail, une licence ou une concession ayant une durée de trois ans ou plus.
- (e) Comparaitra et représentera dans toute procédure ou action engagée contre ACCOR ou le Propriétaire, ou les deux en même temps, en relation avec les bâtiments et annexes ou l'exploitation des lieux, ou qui pourrait affecter les bâtiments et annexes.

- (f) Chaque année, en même temps que le rapport de fin d'exercice ACCOR fournira au Propriétaire un inventaire détaillé du matériel d'exploitation y compris l'évaluation qualitative et quantitative des équipements techniques et leur état de fonctionnement.
- (g) En fin de contrat et ce avant tout renouvellement ou reconstruction il sera procédé à l'audit professionnel de l'exécution du contrat expiré afin de déterminer les aménagements éventuels au contrat. Cet audit sera précédé d'un audit physique établissant l'état des lieux par rapport à la situation de l'hôtel en début de contrat et de déterminer le programme éventuel de rénovation et les responsabilités quant à l'état d'opérationnalité de l'Hôtel.

### 13.2 Les prêts

ACCOR ne saurait contracter de dette au nom de l'exploitation de l'hôtel sans l'accord préalable, écrit, de l'Office des Relais Touristiques sauf au cas où cette décision en avait été prise au préalable dans le cadre du Budget programme annuel.

### 13.3 Les Transactions

ACCOR s'empêchera de se la moindre transaction que ce soit au nom de l'hôtel, en dehors bien entendu, des transactions inhérentes au fonctionnement quotidien de l'hôtel. Un compte rendu systématique des transactions effectuées à cet effet par ACCOR et ses affiliés sera communiqué au Propriétaire.

### 13.2. Utilisation privilégiée de l'hôtel

Le Propriétaire reconnaît que ACCOR pourra, sur justification préalable et en accord avec le Propriétaire, mettre à la disposition des employés ou quelques uns des employés de ACCOR, des avantages sous forme de chambre gratuite ou à des prix réduits à condition que ces facilités entrent en déduction des frais imputés à l'hôtel pour l'exécution des dites missions.



### 13.5 Le droit d'inspection et de visite du Propriétaire

- (a) Le Propriétaire, ses experts comptables, ses conseils juridiques et/ou avocats, ou tous autres agents, dûment habilités, disposent du droit de visiter et d'inspection de tous les locaux de l'hôtel à tous moments pendant la durée du présent contrat pour examiner les livres de comptes de l'hôtel ou à toute autre fin que le Propriétaire estimera nécessaire ou utile; les interventions devront perturber le moins possible l'exploitation de l'hôtel.
- (b) L'identité de ces personnes devra être indiquée avant toute visite ou inspection.

### ARTICLE 14 - HONORAIRE

14.1 Au titre de rémunération de ses services, ACCOR recevra du Propriétaire des redevances suivantes:

- (a) à titre de redevance minimale de gestion\* 2% du Chiffre d'Affaires,
- (b) à titre de redevance de prime de rendement:
  - 10% du résultat brut d'exploitation de l'hôtel lorsque ce résultat est inférieur ou égal à 20% du chiffre d'affaires hors taxe;
  - 15% du résultat brut d'exploitation de l'hôtel, lorsque ce résultat est égal ou supérieur à 25% du chiffre d'affaires hors taxe;

14.2 La redevance minimale sera payable mensuellement par l'ORT après la remise au Propriétaire du rapport mensuel d'exploitation de l'hôtel, du mois précédent, tel que visé à l'article 10.2.

En fin d'exercice, il sera procédé à une régularisation sur la base du rapport d'exploitation définitif de l'exercice et ce en même temps que sera remis au Propriétaire le bilan et le compte des pertes et profits, visés à l'article 10.2.

#### Article 15 - Paiements

- 15.1 La redevance de prime de rendement sera payée en fin d'exercice, sur présentations des rapports d'exploitation définitif de l'exercice écoulé. Si, au cours de deux exercices successifs, les résultats escomptés n'étaient pas atteints ou qu'il y ait déficit de l'exploitation, que la responsabilité d'ACCOR en soit établie, le Propriétaire se réservera le droit de résilier le contrat aux dépens d'ACCOR ou de réviser ses honoraires de base.
- 15.2 Toutes les rémunérations et sommes dues à ACCOR, en vertu de ce contrat, seront nettes de tous impôts et taxes de toute nature, présents ou futurs en République du MALI. De telles taxes sont de la responsabilité du Propriétaire.
- 15.3 Ces rémunérations seront payées dans les plus brefs délais, quand exigibles, en monnaie convertible et transférable, par transfert dans un compte en banque dont ACCOR donnera les références. **Les paiements s'effectueront sur la base des encaissements réellement effectués.**
- 15.4 Le Propriétaire obtiendra toutes les autorisations et/ou exonérations nécessaires auprès des Autorités compétentes pour le transfert de ces montants.

15.5 Sans préjudice des droits de ACCOR en vertu de ce contrat, tout paiement dû à ACCOR et non réalisé à la date prévue sera, quand effectué, fait en francs français et sera égal au montant dû à la date d'échéance. Ce montant sera augmenté d'un intérêt à un taux annuel égal à la moyenne des taux d'intérêts appliqués, au jour d'échéance, par les trois principales banques commerciales françaises.

#### ARTICLE 16 - DENOMINATION DE L'HOTEL

16.1 Pendant toute la durée d'exploitation, l'hôtel sera connu sous le nom de HOTEL de l'AMITIE-BAMAKO-SOFITEL/ou HOTEL de l'AMITIE-SOFITEL BAMAKO SOFITEL BAMAKO. Le logo spécifique de l'hôtel sera apposé sur tout le matériel commercial ainsi que toutes propriétés de l'hôtel, l'on pourra y adjoindre le logo de SOFITEL.

16.2 Le Propriétaire, possède, pendant la durée du présent contrat et seulement pendant cette période tous les droits exclusifs sur les marques, services et appellations de l'hôtel, y compris le nom précisé à l'Article 16.1 ci-dessus. En cas de résiliation du contrat pour quelque cause que ce soit, il s'engage à ne plus utiliser ce nom ainsi que tous les objets et documents faisant référence à la marque. Il ne s'engagera pas intentionnellement dans une affaire ou dans un programme de promotion qui laisserait penser au public qu'un lien continue d'exister avec ACCOR. De même, il n'utilisera aucune marque, aucun sigle qui prêterait à confusion avec l'une quelconque des marques de SOFITEL.

Il s'engage à ne plus maintenir la mention SOFITEL dans le nom de l'hôtel à ne plus utiliser le logo de SOFITEL. Cependant le matériel d'exploitation acquis avant la résiliation du contrat sera utilisé jusqu'à son équipement ou son remplacement par le Propriétaire.

## ARTICLE 17 - AVIS

Tout avis, demande ou requête relatif au présent contrat sera fait par écrit, et sera adressé à chacune des parties par courrier avec accusé de réception, portant l'adresse indiquée à l'Annexe 4, ou à toute autre adresse que chacune des parties pourra indiquer, en respectant la procédure prévue dans cet Article.

La date de prise d'effet de l'avis est la date de réception. Dans toute procédure prévue au présent contrat, pour lequel le consentement ou l'approbation de l'une des parties à une action proposée est requis, un tel consentement ou une telle approbation sera censé(e) avoir été donné(e), sauf objection écrite à une telle action, précisant plus particulièrement les points de désaccord, envoyée par la partie objectante à l'autre partie dans un délai de trente (30) jours après réception de la notice réquérant le consentement ou l'approbation.

## ARTICLE 18 - SUCESSEURS ET AYANT-DROITS

### 18.1 Cession par ACCOR

18.1.1. ACCOR ne peut, sans le consentement écrit du Propriétaire, céder ce contrat à tout successeur ou ayant-droit de ACCOR qui pourrait résulter d'une fusion, d'une consolidation ou restructuration, ou à toute autre société, dont 50% ou plus des droits de vote ou de contrôle sont détenus directement ou indirectement par ACCOR, ou à toute autre société qui acquerra tout ou une partie substantielle des actifs de ACCOR.

18.1.2 ACCOR ne pourra céder le présent contrat à qui que se soit sans le consentement préalable écrit du Propriétaire.

13.2      Vente, location ou cession par le Propriétaire.

13.2.1      Le Propriétaire peut vendre ou hypothéquer ou louer l'hôtel. En cas de refus de l'acheteur ou du locataire de l'hôtel de s'engager à respecter et assurer toutes les responsabilités du Propriétaire selon les termes du présent contrat, ACCOR sera autorisé à résilier ce contrat selon les dispositions pertinentes du contrat. Dans le cas où l'acquéreur ou le locataire voudrait continuer à bénéficier du contrat, il devra confirmer son engagement par écrit.

13.2.2      En cas de proposition écrite de vente ou de location, de bonne foi, reçue par le Propriétaire, et si le Propriétaire souhaite vendre ou louer l'hôtel, le Propriétaire adressera à ACCOR un avis indiquant le nom de l'éventuel acheteur ou locataire et les conditions non confidentielles de cette vente éventuelle ou bail éventuel. Dans un délai de soixante (60) jours après la réception par ACCOR de cette lettre, ACCOR choisira, en l'indiquant par écrit au Propriétaire, **dans le cadre des lois et règlements du Mali**, l'une des alternatives suivantes:

- (a) Acheter ou louer l'hôtel au même prix ou loyer et selon les mêmes termes et conditions ou plus favorables que ceux indiqués dans l'avis du Propriétaire envoyé à ACCOR.
- (b) Consentir à une telle vente ou location et à la cession du présent contrat à cet acheteur ou ce locataire si une telle vente ou une telle location est, en fait, déjà en vigueur.

- (c) Résilier ce contra (si, et seulement si, ACCOR n'a pas exercé ses droits en vertu des points a) et b) ci-dessus, dans un délai compris entre quarante-cin (45) et soixante (60) jours après la date de réception par ACCOR de l'avis reçu du Propriétaire.

Si ACCOR choisit de résilier le présent contrat, comme cela est prévu dans le présent article, les termes de la résiliation tels que définis dans le contrat s'appliqueront.

#### ARTICLE 19 - EXPROPRIATION, DOMMAGE OU DESTRUCTION DE L'HOTEL

- 19.1 Si l'hôtel est exproprié dans sa totalité, le présent contrat prendra fin automatiquement à la date du jugement.
- 19.2 Si une partie de l'hôtel est expropriée aux termes d'une décision des pouvoirs publics, et si l'exploitation de la partie restante de l'hôtel devient selon le Propriétaire ou ACCOR déraisonnable ou imprudente, chacune des parties peut, sous réserve d'envoyer à l'autre partie un préavis de trente (30) jours, résilier le présent contrat, résiliation qui prendra effet à l'issue de ce délai de 30 jours.
- 19.3 Si les bâtiments et annexes sont détruits partiellement ou totalement par un incendie ou par tout autre sinistre, et si le Propriétaire décide de restaurer lesdits bâtiments et annexes, le présent contrat restera en vigueur et continuera à produire ses effets. Toutefois:
- (a) la durée du contrat sera augmentée d'une durée égale à la période écoulée depuis l'avènement du sinistre jusqu'à la date d'achèvement de la remise en état (la période de remise en état);

(b) et les redevances dues pendant la période de remise en état seront, calculés d'accord parties en tenant compte des intérêt réciproques. En cas de non accord, le contrat sera résilié.

19.4 Si le contrat est résilié, selon les dispositions des Articles 20.2 ou 20.3, ou si une partie de l'hôtel fait l'objet d'une expropriation ou de toute autre décision d'utilité publique, de telle sorte que ACCOR ne puisse pas exploiter l'hôtel dans des conditions normales ou en toute sécurité ou en cas de destruction par incendie ou par tout autre sinistre et si les Propriétaires décidé de ne pas restaurer l'hôtel dans un délai de 180 (cent quatre ving) jours après un tel évènement, ou n'achève pas la restauration diligemment, le Propriétaire s'engage à payer à ACCOR une somme globale constituant des honoraires de fin de contrat, égale aux honoraires payables à ACCOR pour une période de douze (12) mois précédant immédiatement l'accident ou l'expropriation **à moins que la résiliation n'intervienne suite à une faute grave professionnelle d'ACCOR**

ACCOR renonce expressément à tout droit de partager toute indemnité du fait de l'expropriation, (à l'exclusion des indemnités pour perte de loyer, ou les assurances pour interruption de l'activité).

## ARTICLE 20 - MANQUEMENT - RESILIATION

### 20.1 Rupture de contrat par le Propriétaire

Le Propriétaire pourra résilier le contrat

(a) en cas de manquement grave d'ACCOR à l'exécution de tout ou partie de ses engagement contractuels;

- (b) en cas où pendant trois années consécutives, les performances d'exécution du Budget programme annuel seraient inférieurs à 75% du résultat escompté et qu'aucun cas de force majeure ne puisse être invoqué par ACCOR;
- (c) au cas où, pendant trois années de suite, le RSE sera inférieur à 10%;
- (d) au cas où le contrôle de SOFITEL changerait par suite à une fusion, un achat ou une consolidation.

## 20.2 Résiliation par chacune des parties

Ce contrat pourra être résilié par l'une quelconque des parties si l'autre partie:

- (a) échoue ou ne parvient pas à respecter, observer ou exécuter une clause essentielle, accord, terme, disposition, garantie devant être observés, respectés ou exécutés par l'une d'entre elles, et si un tel manquement dure pendant un délai de trente (30) jours après avis, ou si le manquement peut être réparé dans le délai de trente(30) jours un délai supplémentaire raisonnable pourra être accordé si la partie avait commencé à pallier ce manquement;
- (b) enregistre une requête pour adjudication, en tant que commerçant failli pour un redressement de la Société ou pour un accord selon les lois relatives à la banqueroute ou à l'insolvabilité, ou si une requête pour cause infamante en vertu d'une loi est engagée contre l'une des parties et non retirée dans un délai de soixante (60) jours, ou
- (c) si l'hôtel est exproprié en tout ou en partie, et si l'une des parties décide que les parties restantes sont insuffisantes pour une exploitation effective et rentable de l'hôtel.



## 20.2 Domnages

- Dans le cas où ACCOR résilierait, le contrat en cas d'atteinte grave à une disposition du contrat par le Propriétaire, ACCOR recevra une indemnité de fin de contrat égale à tous les honoraires payés à ACCOR durant les 12 (douze) mois précédant la date de résiliation, ou si cette résiliation se déroule avant la fin de la première année d'exploitation égale aux honoraires payés durant la période d'exploitation écoulée, multipliés par 12 et divisés par le nombre de mois écoulés depuis la date d'ouverture.
  
- Dans le cas où le Propriétaire résilierait le contrat en cas d'atteinte grave à une disposition du contrat par ACCOR, le Propriétaire recevra une indemnité pour dommages subis égale aux pertes subies et une indemnité couvrant les redevances par lui, perçues pendant les douze (12) derniers mois précédant la rupture du contrat ou si cette résiliation se déroule ou si cette résiliation se déroule avant la fin de la première année d'exploitation égale aux honoraires payés durant la période d'exploitation écoulée, multipliés par 12 et divisés par le nombre de mois écoulés depuis la date d'ouverture.

## 20.4 Général

- (a) Nonobstant ce qui précède, ni le Propriétaire, ni ACCOR ne seront réputés être défaillant au titre du présent contrat si un litige nait entre le Propriétaire et ACCOR relativement à l'un quelconque des cas de résiliation et si ledit litige est soumis à un arbitrage, conformément à l'Article 24 ci-dessous. La décision d'arbitrage survenue, la partie lésée sera éligible aux dommages tels que définis dans le présent contrat;

(b) Aucune disposition du présent contrat ne déchargera une partie de sa mauvaise gestion, de sa faute lourde;

(c) A la résiliation du contrat, toutes les sommes dûes entre les parties deviendront exigibles et payables immédiatement.

#### ARTICLE 21 - LOI DU CONTRAT

Ce contrat est censé avoir été fait et sera analysé et interprété selon les lois de la République du MALI.

#### ARTICLE 22 - EFFET

Ce contrat liera les parties, et leurs représentants, leurs héritiers et tous successeurs et ayant cause habilités.

#### ARTICLE 23 - ARBITRAGE

Tous différents découlant du présent contrat seront tranchés définitivement selon le règlement d'arbitrage de la Chambre de Commerce International, par un ou plusieurs arbitres nommés conformément à ce règlement ou par la Commission des lois de Commerce International de l'ONU (UNCITRAL).

Le lieu d'arbitrage sera BAMAKO.

#### ARTICLE 24 - EXEMPLAIRES ORIGINAUX

Ce contrat sera établi en double exemplaires, ou plus, chacun d'entre eux sera un original mais tous constitueront un seul et même acte.

#### ARTICLE 25 - GLOBALITE DU CONTRAT

Ce contrat et tous les autres écrits, référencés ici même, ou découlant du présent contrat, constituent le contrat entre les parties et annulent toute disposition, tous accords et engagements précédents.

#### ARTICLE 26 - MODIFICATIONS

Le présent contrat ne peut être modifié que par un écrit dûment signé par les deux parties.

#### ARTICLE 27 - REPRESENTANT DU PROPRIETAIRE

Pour assurer une bonne communication entre le Propriétaire et ACCOR, le Propriétaire convient de nommer un représentant, qui parlera au nom du Propriétaire et recevra les informations pour le Propriétaire. ACCOR considérera les actes et les démarches du Représentant du Propriétaire comme émanant du Propriétaire et ayant force sur le Propriétaire.

#### ARTICLE 28 - FORCE MAJEURE

L'exécution du présent contrat sera suspendue dans le cas où le Propriétaire et ACCOR ne peuvent faire face à l'une quelconque de leurs obligations, en vertu du présent contrat, pour des raisons de force majeure, grèves, tout autre conflit social, fait du Prince, émeutes, insurrections ou toute autre raison similaire ou pour toute autre raison que le Propriétaire ou ACCOR ne peut prévenir, ni contrôler, selon les cas et n'est pas imputable à une négligence ou à l'incompétence. Le contrat sera prorogé pour une durée égale à la durée d'interruption d'activité pour cas de force majeure.

#### ARTICLE 29 - NON VALIDITE

La non validité ou la non application de l'une des clauses du contrat, à l'exception des clauses financières, n'affectera en aucun cas la validité ou l'application de l'une quelconque des autres clauses.

#### ARTICLE 30 - RENONCIATION

Le fait pour l'une des parties de ne pas mettre en oeuvre l'un quelconque des droits prévus au présent contrat, ne constitue pas une renonciation à exercer ces droits pour le futur et toutes les clauses resteront en vigueur et produiront leur effet.

ARTICLE 31 - LANGUE

Le présent contrat est rédigé en français, langue qui fait seule foi entre les parties.

FAIT A BAMAKO LE \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
POUR L'OFFICE DES RELAIS TOURISTIQUES

\_\_\_\_\_  
POUR ACCOR

## ANNEXE 1

### DEFINITION DU RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION

Le résultat brut d'exploitation de l'hôtel retenu pour le calcul de la rémunération de ACCOR sera constitué par l'excédent des "Recettes Brutes" résultant de l'exploitation de l'hôtel sur les "déductions" telles que définies ci-après:

Les "recettes brutes" ou chiffre d'affaire s'entendront des revenus hors taxes de toutes sortes issus de l'exploitation de l'hôtel. S'y ajouteront éventuellement les revenus sur exercices antérieurs de même nature non encore prises en compte.

Seulement dans la mesure où elles s'appliqueront à l'exploitation de l'Hôtel pendant la période considérée et des dépenses sur exercices antérieurs de même nature non encore prises en compte, les déductions s'entendront des dépenses ci-après définies:

- Frais de personnel (salaires fixes et proportionnels, charges sociales, logement, frais de voyage, de congé, impôts sur les salaires et transports, assurances, frais de sélection et de recrutement et frais médicaux et de visite d'embauche, dépenses de formation professionnelle, coût du matériel pédagogique et cotisations aux caisses de retraite, etc...);
- Coût des marchandises, matières premières et fournitures consommées dans le cadre de l'exploitation courante de l'Hôtel;
- Frais d'exploitation et d'entretien des véhicules de transports appartenant à l'Hôtel;
- Frais administratifs et généraux, énergie et toutes dépenses de nature analogue;

- Dépenses d'entretien et de réparation nécessaires à l'exploitation courante de l'Hôtel, y compris notamment la dépréciation du petit matériel hôtelier;
- Une dotation au compte provision:
  - . pour pertes résultats des créances irrécouvrables, de créances douteuses et autres débiteurs divers;
  - . pour des créances non encore recouvrées à la clôture de l'exercice ainsi que pour les congés payés;
- Tous impôts, droits et taxes de toute nature perçus à l'occasion de l'exploitation de l'hôtel, à l'exclusion des impôts assis sur les bénéfices et ceux incombant normalement à un Propriétaire et plus particulièrement les impôts fonciers et la patente.
- Les frais et honoraires des experts non salariés qui pourraient fournir les services exigés ou prévus pour le bon fonctionnement du présent contrat et dont ACCOR ou le Propriétaire aurait recours et dont l'intervention n'est pas couverte par le présent contrat. Ces prestations feront l'objet d'un accord préalable du Propriétaire.
- Les frais de gestion de la comptabilité de l'Hôtel.
- Sur présentation de pièces justificatives, les commissions et frais d'intervention versés à tous agents de vente et de réservations sans distinction, les frais d'abonnement et redevances dûs à des organismes extérieurs de réservation;
- Les frais de publicité et de promotion commerciale, tels que prévus au budget programme annuel;

- Les frais d'assurances à l'exclusion des primes afférentes aux polices incendie (qu'elles soient appelées pour la garantie principale ou pour les garanties annexes), dégâts des eaux, vol des biens du PROPRIETAIRE, bris de machines et celles afférentes à la garantie des dommages accessoires et/ou indirects causés par les risques couverts dans le cadre de ces polices.
- Les frais de justice directement liés à l'exploitation de l'Hôtel;
- Les frais de voyage, d'hébergement et d'assurance du Personnel d'ACCOR, exposés au cours des missions d'inspection et de promotion commerciale que celui-ci est amené à faire dans le cadre du présent contrat étant précisé que ces frais entrent dans le cadre du Budget Programme Annuel approuvé par le PROPRIETAIRE et qu'ils ne sont pas couverts par le forfait que perçoit ACCOR au titre de la publicité de la chaîne.
- La rémunération payable à ACCOR telle que déterminée à l'Article ..... du présent contrat;

D'une façon générale, les termes indiqués ci-après s'entendent selon la définition qui en est donnée au plan comptable de gestion hôtelière tel que défini par le "Système standardisé de comptabilité hôtelière (i.e. "Uniform System of Accounts for Hotels").

Distr. REST.

TRANSCOM/587  
Mars 1991

Original:FRANCAIS

COMMISSION ECONOMIQUE POU L'AFRIQUE

RENOGOCITION  
DU CONTRAT  
POUR LA GESTION DE L'HOTEL DE L'AMITIE  
ENTRE L'OFFICE DES RELAIS TOURISTIQUES  
ET LE GRAOUE ACCOR