

CONTRAT DE CONCESSION DE SERVICES PORTANT SUR L'ACQUISITION DE BIENS IMMOBILIERS

Madame

expose :

La revitalisation du centre-ville constitue une priorité pour la Ville de Montbéliard. Elle repose notamment sur la capacité de la collectivité à agir sur le tissu commercial et immobilier afin de lutter contre la vacance, accompagner la transformation des commerces et valoriser les immeubles stratégiques.

Dans cette perspective, la Ville souhaite se doter d'un outil opérationnel lui permettant d'intervenir directement sur certains biens immobiliers présentant un intérêt pour la revitalisation du centre-ville, en complément des actions déjà engagées (recrutement d'un manager centre-ville, droits de préemption sur les fonds et baux commerciaux, mise en place de boutiques éphémères...).

La maîtrise de certains immeubles constitue en effet un levier essentiel de transformation du centre-ville. Elle doit permettre de lutter contre la vacance commerciale, de requalifier des immeubles parfois dégradés ou sous-utilisés, de recomposer certaines cellules commerciales, de maîtriser les loyers, et, plus largement, de contribuer à la constitution d'un parcours commercial cohérent et attractif.

Le projet de concession de services proposé par la SPL Territoire 25 répond à cette ambition en permettant d'engager, dans un premier temps, des études pré-opérationnelles sur plusieurs biens afin d'évaluer le potentiel, les conditions de réhabilitation, les travaux nécessaires, le modèle économique ainsi que les prix d'acquisition.

Cette première phase constituera une étape essentielle pour définir les opérations prioritaires et déterminer les conditions de leur mise en œuvre. Le coût des études pré-opérationnelles est estimé à 45 000 €, dont 16 000 € de rémunération pour le concessionnaire.

A l'issue des études, le contrat pourra être suivi d'une phase opérationnelle portant notamment sur l'acquisition, la réhabilitation, la gestion et la valorisation des biens concernés ainsi que leur mise en location ou leur revente. Elle pourra également intégrer de nouveaux biens au fur et à mesure des besoins et des opportunités, dans le périmètre défini du cœur de ville.

La Ville souhaite également conserver un rôle central dans le pilotage de la concession. Le contrat prévoit un suivi régulier de la concession au travers d'un comité technique et d'un comité de pilotage associant les représentants de la collectivité et de la SPL Territoire 25. Les orientations, les projets, les conditions d'exploitation et la commercialisation des biens seront ainsi suivis en lien étroit avec les services municipaux.

À travers cette démarche, la Ville entend poursuivre une politique de reconquête du centre-ville, en utilisant l'ensemble des leviers dont dispose la collectivité pour préserver et renforcer son attractivité. Il s'agit de créer les conditions permettant d'accueillir de nouveaux commerces, de nouvelles activités et de nouveaux usages, tout en veillant à la complémentarité avec l'offre existante. Les biens concernés pourront ainsi accueillir des activités commerciales, artisanales, culturelles, de services, tertiaires ou d'intérêt collectif, en cohérence avec les orientations définies par la Ville.

Le recours à la SPL Territoire 25 permettra ainsi à la Ville de s'appuyer sur un opérateur disposant des compétences nécessaires en matière d'ingénierie immobilière et d'aménagement, tout en conservant la maîtrise des orientations stratégiques et des décisions qui relèvent de la collectivité.

Le contrat de concession conclu sera une quasi régie, sur le fondement des articles L1531-1 du Code Général des Collectivités Territoriales et L3211-1 du Code de la Commande Publique, et ainsi non précédé de mesures de publicité et de mise en concurrence.

Après avis des commissions compétentes, il est proposé au Conseil Municipal :

- d'approuver le contrat de concession de services avec la SPL Territoire 25,
- d'autoriser le Maire ou son représentant à signer le contrat de concession.

CONTRAT DE CONCESSION DE SERVICES DE CŒUR DE VILLE

Requalification – Valorisation – Gestion de biens immobiliers en centre-ville

ENTRE :

La Commune de Montbéliard représentée par Madame le Maire Marie-Noëlle BIGUINET, dûment habilitée par délibération du Conseil municipal en date du

Ci-après dénommée « **le Concédant** »,
D'une part,

ET :

La Société Publique Locale Territoire 25, Société publique locale régie par l'article L.1531-1 du CGCT, au capital de 3 263 600€ €, dont le siège social est situé rue Louis Garnier à Besançon, immatriculée au RCS de Besançon sous le n° 539 426 114, représentée par son Président en exercice, monsieur Denis LEROUX, dûment habilité(e) par délibération du Conseil d'administration en date du

Ci-après dénommée « **le Concessionnaire** » ou « **la SPL** »,
D'autre part,

Ensemble dénommés « **les Parties** ».

EXPOSE

Dans le cadre de sa politique de revitalisation du centre-ville, la Ville de Montbéliard souhaite engager une action globale portant sur l'acquisition, la réhabilitation et la valorisation de biens immobiliers situés dans le périmètre « Action Cœur de Ville » ainsi que dans les secteurs faisant l'objet d'un intérêt particulier pour la redynamisation urbaine et commerciale.

La concession d'aménagement a pour objet de préciser et de préparer les engagements opérationnels dans le cadre d'études pré-opérationnelles complètes. Cette concession d'aménagement est ainsi composée de deux phases : **une première phase** d'études pré-opérationnelles, suivie d'**une seconde phase** opérationnelle. Le contenu de chacune de ces phases est plus amplement détaillé ci-après.

Les missions et la nature des tâches à réaliser par Territoire 25 dans le cadre de chacune de ces phases, sont définies à l'article 4 ci-après.

La Société Publique Locale exerce exclusivement ses activités pour le compte de ses collectivités actionnaires, sur lesquelles celles-ci exercent un contrôle analogue à celui exercé sur leurs propres services, conformément à l'article L.1531-1 du Code général des collectivités territoriales.

Le présent contrat constitue un contrat de concession de services au sens des articles L.1121-1, L.3131-1 et suivants du Code de la commande publique, par lequel le Concédant confie au Concessionnaire une mission globale portant sur des opérations immobilières évolutives, réalisées sous la responsabilité et aux risques du Concessionnaire.

Le présent contrat a été approuvé par délibération du Conseil Municipal de la Ville de Montbéliard en date du XXXXXXXX et du Conseil d'Administration de Territoire 25 en date du XXXXXXXX.

Ce contrat est destinée à fixer les droits et obligations respectifs des parties, notamment les conditions dans lesquelles Territoire 25 réalisera ses missions, sous le contrôle de la collectivité concédante. Les conditions générales du contrôle exercé par les collectivités actionnaires de la SPL sur celle-ci, de manière analogue à celui qu'elles exercent sur leurs propres services, sont définies par ailleurs dans les documents qui régissent le fonctionnement structurel de la société (notamment les statuts de la SPL et le règlement intérieur) auxquels les parties présentes entendent expressément se référer.

A ce titre, il est précisé que si les principes de rémunération de Territoire 25 et le coût prévisionnel des études pré-opérationnelles à mener par les différents tiers prestataires sont déterminées, les modalités de réalisation et le bilan financier prévisionnel de la concession seront appréhendés à l'issue de ces études pré-opérationnelles restant à mener.

Aussi, les parties conviennent d'engager la concession de services de cœur de ville avec pour objectif immédiat l'aboutissement de la phase d'études pré-opérationnelles (phase 1).

Les modalités pour la poursuite du projet dans sa phase opérationnelle (**phase 2 - réalisation**) seront ainsi arrêtées à l'issue des études pré-opérationnelles de la phase 1.

En ce sens, la présente convention se décompose comme suit :

- **Phase 1 – Etudes pré-opérationnelles**

Les études pré-opérationnelles constituent la phase préparatoire à la phase opérationnelle. La mission première de Territoire 25 à ce stade du projet, consiste à coordonner les études nécessaires à la traduction concrète du projet. Ainsi, **ces études permettront de disposer des éléments nécessaires et suffisants pour définir les conditions techniques, économiques et juridiques de réalisation du projet, sa planification, ainsi que les modalités prévisionnelles de financement avec la production de bilans financiers prévisionnels échelonnés dans le temps faisant apparaître (si nécessaire) la participation financière de la collectivité à l'équilibre de l'opération d'aménagement.**

A l'issue de cette première phase, un avenant aux présentes précisera ainsi la nature et l'étendue des engagements des parties pour la phase opérationnelle et notamment les modalités de rémunération de Territoire 25 et la participation du concédant. Le tout devra être approuvé par l'assemblée délibérante de la collectivité et par le Conseil d'Administration de la SPL préalablement à son démarrage.

- **Phase 2 – Phase opérationnelle**

Cette seconde phase aura pour objet la mise en œuvre du projet avec l'acquisition des biens, leur revalorisation et leur exploitation.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

PARTIE I – MODALITES GENERALES D’EXECUTION DE LA CONCESSION

Article 1 – Objet de la concession

Dans les conditions déterminées par la présente concession, la Ville de Montbéliard concède à la SPL Territoire 25 la réalisation d’études pré-opérationnelles et la mise en œuvre opérationnelle éventuelle du projet de redynamisation urbaine et commerciale ayant pour objectif de participer à réduction de la vacance commerciale, à la redynamisation de l’activité économique et à l’amélioration de l’attractivité du cœur de ville.

Ce projet consiste à réhabiliter et valoriser des biens immobiliers situés dans le périmètre de redynamisation urbaine et commerciale définit un annexe 1.

Au stade des études pré-opérationnelles, l’objectif sera d’identifier les premiers biens à intégrer dans la concession lors de l’engagement de phase opérationnelle suite à une analyse de la faisabilité de remise en état et d’évaluation des travaux à réaliser sur ces biens potentiels, de l’établissement d’un bilan d’opération et d’un compte d’exploitation permettant de définir le niveau de participation d’équilibre et déterminer un prix d’acquisition pour chaque bien qui aura été identifiés.

Les études pré-opérationnelles auront également pour objet de réaliser une étude stratégique plus globale sur le commerce afin de mesurer l’attractivité commerciale de la Ville de Montbéliard, analyser les comportements d’achat, les pratiques de fréquentation, les concurrences physiques ou numériques,... et proposer un plan d’actions.

Le programme prévisionnel d’acquisition et de travaux sera détaillé à l’issue de ces études pré-opérationnelles. A ce titre, un avenant à la présente concession précisera la poursuite ou non de la phase opérationnelle et le cas échéant, les conditions dans lesquelles Territoire 25 poursuivra l’opération, ainsi que le bilan prévisionnel du projet et les modalités de son financement.

Il est également précisé que durant toute la durée de la phase 2, des biens pourront être intégrés à la concession en cours d’exécution, par accord écrit entre les parties selon les modalités définies à l’article 9 ci-après.

Article 2 – Missions du concessionnaire

En phase 1, les missions de Territoire 25 consisteront en la réalisation et le pilotage des études pré-opérationnelles définies à l’article 4.

En phase 2, la présente convention a pour objet de confier au Concessionnaire, pour le compte du Concédant, une mission globale portant notamment sur :

- L’acquisition de biens immobiliers par voie amiable, par exercice du droit de préemption ou par voie d’expropriation
- La prise à bail emphytéotique ou tout autre type de mise à disposition de biens appartenant au Concédant lorsque celui-ci décide de ne pas céder en pleine propriété.

- La réalisation des travaux d'amélioration nécessaire à l'usage futur (commerces ou habitat) et à l'exploitation des biens immobiliers ainsi acquis, qui sera précisé lors de chaque acquisition formalisée selon le processus prévu à l'article 9 de la présente convention,
- L'aménagement des abords des biens sur le domaine public nécessaire à l'exercice des missions concédées,
- La réalisation de travaux de réhabilitation, de restauration, de restructuration et de mise en conformité
- La gestion, l'entretien, l'exploitation et la valorisation des biens
- La mise en location, la mise à disposition ou la revente de ces biens, à l'exception d'une location à vocation d'habitat.
- Toute opération concourant à la revitalisation du centre-ville, prescrite par le Concédant.
- Le Concessionnaire supporte, pendant toute la durée du Contrat :
 - les risques liés au financement des dépenses d'investissement sur l'ensemble du biens ;
 - les risques liés aux dépenses d'entretien et de fonctionnement des biens ;
 - les risques liés à la location des biens, conformément à l'application de l'article 28.

Pour les dépenses de gros entretien et de renouvellement qui sont à sa charge selon le Compte d'Exploitation Prévisionnel qui sera établi au cours de la phase 1, le Concessionnaire constituera des provisions sur un compte de réserve. En phase 2, phase d'exploitation, elles feront l'objet d'une mise à jour annuelle suite à une évaluation technique précise des besoins prévisionnels en gros entretien ou réparation.

Ce compte de réserve mentionnera :

- les sommes reçues chaque année au titre de ce poste de renouvellement
- les sommes dépensées chaque année
- les sommes résiduelles restant en réserve (annuellement et de façon cumulée).

L'état du compte de réserve sera mentionné dans le compte rendu annuel financier au Concédant. Les excédents éventuels du compte de réserve à l'expiration du contrat, resteront acquis au Concédant.

Le Concessionnaire agit en qualité de maître d'ouvrage pour l'ensemble des opérations menées dans le cadre de la présente concession.

Article 3 – Durée de la concession

La concession d'aménagement est rendue exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

La présente concession est conclue pour une durée de **5 mois pour la phase 1** à compter de la notification de la concession et de **25 ans pour la phase 2** à compter de la notification de l'avenant engageant cette phase opérationnelle.

S'agissant de la phase 2 (phase opérationnelle), cette durée comprend :

- Une phase d'acquisition et de travaux,
- Une phase d'exploitation, de valorisation et de rétrocession.

Elle pourra être prolongée par avenant en cas de nécessité opérationnelle ou financière dûment justifiée.

La présente convention cessera de plein droit à l'arrivée du terme, sans qu'il soit besoin d'un préavis.

La concession d'aménagement est rendue exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

PARTIE II – MODALITES OPERATIONNELLES D'EXECUTION DE LA CONCESSION

CHAPITRE I - ETUDES PRE-OPERATIONNELLES

Article 4 – Contenu des études pré-opérationnelles

Les études pré-opérationnelles ont pour objet de préciser les données et contraintes des biens qui seront identifiés dans le cadre de la phase 1 et d'établir les éléments financiers relatifs à leur acquisition puis à leur exploitation afin de définir un premier bilan financier de la concession et d'évaluer ses modalités de financement dont la participation de la collectivité.

Les études pré-opérationnelles auront également pour objet de réaliser une étude stratégique plus globale sur le commerce afin de mesurer l'attractivité commerciale de la Ville de Montbéliard, analyser les comportements d'achat, identifier les flux, les pratiques de fréquentation, les concurrences physiques ou numériques, pour définir un plan d'actions.

Cette phase d'études pré-opérationnelles nécessitera l'intervention d'autres prestataires ainsi qu'il est dit ci-après.

4.1 Etudes pré-opérationnelles réalisées par des tiers

A ce stade, la société fera réaliser, en les coordonnant, les études pré-opérationnelles suivantes, sans pour autant que cette liste soit limitative et exhaustive :

- Economiste : visite des biens (sous réserve de l'accord des propriétaires) et établissement d'un estimatif des coûts des travaux d'amélioration nécessaire à l'usage futur (commerces ou habitat) et à l'exploitation des biens immobiliers.
- Diagnostiqueur amiante / plomb (1^{ère} approche visuelle / diagnostic avant vente) : visite des biens et repérage visuel pour prise en compte des éventuels surcoûts (désamiantage, déplombage,...) dans l'établissement des coûts travaux.
- Recrutement d'un cabinet spécialisé en stratégie commerciale, afin de réaliser une étude répondant aux objectifs suivants :
 - Actualiser la connaissance de l'attractivité commerciale de Montbéliard et de son cœur de ville, en intégrant les évolutions intervenues depuis les études antérieures disponibles.
 - Identifier les comportements d'achat, les flux, les pratiques de fréquentation, l'offre existante, la vacance commerciale et les concurrences physiques ou numériques.
 - Définir une stratégie de polarisation, de diversification et de traitement de la vacance, compatible avec les capacités économiques réelles du territoire.
 - Qualifier les vocations et conditions de commercialisation de chacun des actifs identifiés afin d'éclairer les décisions d'intégration dans la concession.
 - Proposer un plan d'actions opérationnel, hiérarchisé.

4.2 Etudes pré-opérationnelles réalisées par Territoire 25

Territoire 25 assurera les missions suivantes :

- Visite des biens (sous réserve de l'accord des propriétaires),
- Pilotage et coordination des prestataires tiers techniques,
- Etablissement d'un bilan financier / compte d'exploitation pour chaque bien qui aura été identifié et évaluation d'un prix d'acquisition pour chacun de ces biens,
- Etablissement d'un bilan financier global à l'échelle de l'ensemble des biens et définition des modalités de financement (participations du concédant notamment),
- L'accompagnement du choix du prestataire en charge de l'étude de stratégie commerciale et le suivi de cette étude.

Article 5 – Coût des études pré-opérationnelles

Le coût des études pré-opérationnelles est globalement estimé à 45 000 € HT, TVA en sus dans les conditions légales en vigueur, dont :

- 16 000 € HT de rémunération pour le concessionnaire, au titre des missions définies ci-dessus, facturés par acompte trimestriel sur la durée prévisionnelle des études pré-opérationnelles.
- 27 000 € HT de rémunération des prestataires tiers, facturés par me concessionnaire au concédant à l'avancement des études sur présentation d'un mémoire justificatif.

Article 6 – Délais de réalisation des études pré-opérationnelles

La durée de réalisation des études pré-opérationnelles est de 5 mois. Ces études seront ponctuées de comités techniques et comités de pilotage qui permettront à la collectivité de mesurer l'avancement des études, d'en apprécier les incidences et de les réorienter par rapport aux objectifs et, au besoin, d'enclencher par anticipation des éléments de mission de la phase opérationnelle.

Article 7 – Modalités d'engagement de la phase opérationnelle

A la fin des études pré-opérationnelles, le concédant décide par délibération de la poursuite du projet dans sa phase opérationnelle.

Un avenant à la présente convention contractualisera l'engagement du projet ainsi que les conditions de cet engagement. Ainsi qu'il est dit à l'article 3 ci-avant, la prise d'effet de cet avenant sera le point de départ du délai de réalisation de la phase opérationnelle et notamment l'élément déclencheur des missions opérationnelles de l'aménageur.

Dans le cas où le projet, pour quelque cause que ce soit, ne serait pas engagé en phase opérationnelle (phase 2 de la présente convention), il serait mis fin à la concession dans les conditions fixées ci-après (Partie IV) et le montant des études pré-opérationnelles réalisées dans le cadre de la phase 1, sera entièrement remboursé par le concédant sur présentation d'un mémoire justificatif. En effet, l'ensemble des dépenses engagées et versées au cours de la phase des études pré-opérationnelles de la concession (études tiers réalisées et rémunération forfaitaire du concessionnaire) seront supportées intégralement par la Collectivité concédante dans le cas où l'opération ne pourrait, pour quelque cause que ce soit, être engagée dans la phase opérationnelle.

CHAPITRE II – PÉRIMÈTRE ET ÉVOLUTIVITÉ

Article 8 – Périmètre d'intervention

Le périmètre d'intervention correspond au secteur défini en annexe 1, ainsi qu'à tout autre secteur défini ultérieurement par le Concédant dans le cadre de sa politique de revitalisation.

Article 9 – Évolutivité du périmètre et du programme

La présente concession est par nature **évolutive**.

Au cours de la phase 2 de la présente concession, des biens pourront être intégrés à la concession en cours d'exécution, par accord écrit entre les parties précisant :

- La désignation et la localisation du bien
- Le mode d'acquisition (amiable, préemption, expropriation, bail emphytéotique...)
- Le programme de travaux et d'exploitation
- Le bilan financier prévisionnel actualisé
- L'incidence sur l'équilibre général de la concession

Les Parties conviennent de formaliser par tout moyen écrit leur accord sur l'intégration d'un nouveau bien dans la concession.

Les Parties reconnaissent que ces évolutions s'inscrivent dans l'objet même de la concession et ne constituent pas une modification substantielle au sens du Code de la commande publique.

CHAPITRE III – MODALITES D'ACQUISITION

Article 10 – Biens appartenant au Concédant

Lorsqu'un bien nécessaire à la réalisation de la concession relève du patrimoine du Concédant, celui-ci pourra :

- Soit le céder au Concessionnaire,
- Soit le mettre à disposition par la conclusion d'un bail emphytéotique administratif conformément aux articles L.1311-2 et suivants du Code général des collectivités territoriales,
- Soit recourir à toute autre modalité juridique compatible avec l'objet du contrat.

Dans le cas d'un bail emphytéotique administratif, le Concessionnaire bénéficie de droits réels sur le bien pendant toute la durée de la concession.

Les constructions et améliorations réalisées reviendront gratuitement au Concédant au terme de la concession, sauf stipulation contraire prévue par avenant.

Article 11 – Délégation du droit de préemption urbain

Conformément aux articles L.213-3 et suivants du Code de l'urbanisme, le Concédant pourra, par arrêté pris au cas par cas, déléguer au Concessionnaire l'exercice du droit de préemption urbain sur tout bien situé dans le périmètre de la concession.

Le Concessionnaire agira alors au nom et pour le compte du Concédant, dans le respect strict des objectifs définis par la présente convention.

Les biens acquis par voie de préemption seront intégrés au périmètre de la concession par voie d'avenant.

Article 12 – Procédure d'expropriation

Lorsque cela s'avère nécessaire à la réalisation des objectifs de la concession, le Concédant pourra demander au Concessionnaire de mettre en œuvre une procédure d'expropriation conformément au Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

La déclaration d'utilité publique et l'arrêté de cessibilité demeurent de la seule compétence de l'autorité publique compétente.

Le Concessionnaire pourra être désigné bénéficiaire de l'expropriation et assurer, pour le compte du Concédant, l'ensemble des démarches opérationnelles nécessaires à sa mise en œuvre.

CHAPITRE VI – TRAVAUX, EXPLOITATION ET GESTION

Article 13 – Marchés et règles applicables

Le Concessionnaire conclut ses marchés dans le respect des règles de publicité et de mise en concurrence prévues par le Code de la commande publique, applicables aux pouvoirs adjudicateurs.

Il supporte les risques liés à l'exécution des marchés et demeure responsable de la bonne réalisation des travaux.

Article 14 – Destination des biens

Les biens destinés à être conservés dans le patrimoine du Concessionnaire, dans le cadre de la présente concession, et à faire l'objet d'une exploitation, devront être affectés à un usage commercial, artisanal, culturel, de services, tertiaire ou d'intérêt collectif, conformément aux orientations définies par le Concédant.

Les biens à vocation d'habitat ne sont pas destinés à être conservés ni exploités par le Concessionnaire. Ils auront, en conséquence, vocation à être cédés, le Concessionnaire n'étant pas autorisé à les louer, en tout ou partie.

Toute modification substantielle de destination devra faire l'objet d'un accord exprès du Concédant.

Article 15 – Entretien – Maintenance

Dans le cadre du bilan d'opération, le Concessionnaire assure :

- L'entretien courant
- Les grosses réparations
- La mise en conformité réglementaire
- La sécurité des occupants
- La maintenance et la gestion des ouvrages

Ces prestations comprennent toutes les opérations qui permettent que les ouvrages conviennent toujours à l'usage auquel ils sont destinés, dans la limite du montant figurant au compte d'exploitation prévisionnel qui sera établi dans le cadre de l'engagement de la phase 2 de la concession.

Un programme de gros entretien pourra être établi périodiquement avec le Concédant.

Le concessionnaire ne peut, sans autorisation expresse du concédant, faire un autre usage que celui exprimé ci-dessus.

Le concessionnaire déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité et s'engage à respecter toutes les obligations administratives ou autres, réglementant son activité, de façon à ce que le concédant ne puisse en aucun cas être inquiété à ce sujet.

Le concessionnaire s'engage à ce que son activité ou les agissements de son personnel ne causent aucun trouble de jouissance, ni aucune nuisance de quelque nature qu'elle soit.

Article 16 – Obligations du concédant

Le concédant s'engage à mettre à la disposition du concessionnaire tous les documents et informations utiles à la mise en œuvre de la présente convention.

Le Concédant s'engage à apporter au Concessionnaire toutes facilités administratives nécessaires à la réalisation de la concession (autorisations, permis, changements de zonage, etc.).

Le concédant s'engage à prononcer la clôture de l'opération dans l'année suivant l'achèvement de la mission du concessionnaire.

Le Concédant garantit la SPL contre toute conséquence résultante :

- d'un vice juridique sur un bien acquis à sa demande
- d'une instruction contradictoire ou tardive
- d'une modification unilatérale des objectifs

Article 17 - Description technique des ouvrages à acquérir et à aménager

Le concessionnaire aura à sa charge la réalisation des travaux nécessaires à l'implantation des preneurs en fonction de l'activité de ce dernier qui s'inscrira nécessairement dans celles définies ci-dessus.

En tout état de cause, et pendant toute la durée de la présente convention, le concessionnaire veillera en permanence à valoriser le bien acquis et à garantir au quartier un dynamisme commercial et une qualité de ses espaces publics. En aucun cas les travaux d'aménagement ne pourront d'une façon ou d'une autre dégrader le bien ou apporter des nuisances au quartier.

Article 18 - Procédure et délai de réalisation

Le concessionnaire transmettra au concédant dans les quinze jours de leur obtention une copie conforme de l'ensemble des autorisations nécessaires à la réalisation des travaux.

Article 19 - Conditions de réalisation des travaux d'aménagement

Il est expressément entendu que le concessionnaire a seul la qualité de maître d'ouvrage des travaux réalisés dans le cadre de la réalisation des opérations.

Le concessionnaire a à sa charge exclusive la conduite de l'ensemble des opérations et démarches nécessaires à la finalisation des projets.

Les déclarations de travaux et permis de construire sont à la charge de ce dernier.

Le concessionnaire fait son affaire de l'obtention de toutes autorisations nécessaires à la réalisation de l'opération.

Le concessionnaire est tenu d'appliquer tous les textes et règlements en vigueur à la date de la signature de la convention. Les travaux sont exécutés conformément aux règles de l'Art et à la réglementation en vigueur.

Le concessionnaire est responsable de la conformité de ses études vis-à-vis des différentes réglementations et normes en vigueur. Il garantit au concédant que les prestations seront exemptes de défaut dans leur conception et exécution.

Dans le respect des dispositions législatives et réglementaires en vigueur, le concessionnaire fait son affaire de la désignation de la maîtrise d'œuvre du projet, du choix et de la conduite des entreprises appelées à intervenir.

Le concessionnaire est seul qualifié tant pour donner les instructions nécessaires à la bonne exécution des travaux que pour prononcer leur réception.

Si besoin, le concessionnaire doit confier une mission de Contrôle Technique à un prestataire agréé.

De même, si besoin, une mission de Coordonnateur Sécurité et Protection de la Santé est confiée par le concessionnaire à un prestataire.

Le concessionnaire a à sa charge exclusive la conduite de l'ensemble de l'opération et notamment l'ensemble des études, le suivi des travaux, les opérations de réception, essais, contrôles ainsi que l'obtention de la conformité de l'opération. Le concessionnaire est garant de l'avancement, du bon déroulement des prestations ainsi que de la sécurité sur le site.

Le concessionnaire assure le suivi général des travaux et vérifie leur parfait achèvement. Il assure à ce titre une mission de coordination administrative et technique générale.

Il lui appartient de faire établir le calendrier d'exécution des divers ouvrages et de s'assurer que ce calendrier est respecté.

Le concessionnaire doit informer le concédant en cas de retard dans le démarrage ou la réception des travaux et le tient régulièrement informé de l'avancement et du déroulement des travaux.

Le concédant pourra avoir communication de toutes les pièces contractuelles et documents qu'il demandera ; il pourra solliciter une visite de chantier auprès du concessionnaire.

Il ne pourra présenter par écrit ses observations et interrogations qu'au concessionnaire. Celui-ci aura un délai de quinze jours calendaires maximum à compter de la date d'envoi par le concédant pour présenter ses propres observations et proposer des solutions.

Toute modification du programme devra être acceptée de manière expresse par le concédant.

Lorsque le concessionnaire est en état de réceptionner les ouvrages autorisés par la présente convention, il le notifie au concédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, et l'invite à constater la réalisation de l'achèvement dans les dix jours, en précisant la date et l'heure.

Les plans de récolement sont établis sous la responsabilité du concessionnaire. Une copie du dossier des ouvrages exécutés (DOE) ainsi que du dossier d'interventions ultérieures sur les ouvrages (DIUO) doit être transmise au concédant au plus tard dans les six mois suivant la réception.

Le concessionnaire devra procéder, en suite de l'achèvement, auprès des autorités compétentes, à toute déclaration d'achèvement éventuellement requise.

Si les travaux nécessitent une intervention sur le domaine public, le concessionnaire devra demander une autorisation au concédant.

Les retards imputables :

- au Concédant,
- aux autorités administratives,
- ou à des causes extérieures indépendantes de la volonté du Concessionnaire,

ne sauraient engager la responsabilité du Concessionnaire ni donner lieu à pénalités ou sanctions contractuelles.

Article 20 - Force majeure

Le concessionnaire n'encourt aucune responsabilité ou pénalité pour ne pas avoir exécuté ou avoir exécuté avec retard ses obligations au titre de la présente convention suite à la survenance d'un événement ayant le caractère de force majeure, entendu comme tout événement qui lui est extérieur, qui est imprévisible et irrésistible et qui l'empêche d'exécuter en tout ou partie ses obligations.

Lorsque le concessionnaire invoque la survenance d'un événement de force majeure, il le notifie au concédant par écrit dans les plus brefs délais. La notification précise les faits invoqués au soutien de sa demande. Le concédant notifie au concessionnaire dans un délai de 15 jours sa décision quant au bienfondé de la demande.

Il en sera de même en cas de survenance d'un événement, d'une circonstance imprévue ou si cela fait suite à une demande du concédant. Et que ces événements ont une incidence sur les études, la réalisation des travaux, l'exploitation du bâtiment, non imputable au concessionnaire.

Toute pièce justificative sera adressée par le concessionnaire dans un délai de 15 jours à compter de la demande du concédant.

Dans tous les cas, le concédant et le concessionnaire se rapprocheront pour décider de la suite à donner à la convention (modification des obligations, prorogation, résiliation, reprise de l'exploitation par le concédant...).

Article 21 - Propriété des constructions

Le bien acquis et tous travaux d'aménagements effectués par le concessionnaire resteront sa propriété et celle de ses ayants cause, pendant toute la durée du présent contrat.

Article 22 – Régime de propriété des biens

Les Parties conviennent que, sauf stipulation contraire prévue par avenant :

- les biens acquis par le Concessionnaire dans le cadre de la présente concession sont sa propriété pendant toute la durée du contrat ;
- les biens mis à disposition par bail emphytéotique administratif demeurent la propriété du Concédant, le Concessionnaire bénéficiant de droits réels pour la durée du bail ;
- les biens réalisés ou améliorés par le Concessionnaire sont affectés à l'exécution de la concession.

Le régime applicable aux biens en fin de concession ou en cas de résiliation anticipée est défini aux articles 34 et suivants, selon le motif de cessation du contrat.

Article 23 - Conditions d'exploitation et de mise en location des biens acquis et aménagés

Le concessionnaire est chargé de l'exploitation et de la commercialisation des biens, dans les conditions décrites ci-après. Il pourra confier à un tiers tout ou partie de l'activité d'entretien / maintenance ou de l'exploitation des biens immobiliers.

23.1 Commercialisation

Le concessionnaire travaillera en lien étroit avec les services du concédant pour assurer la commercialisation des locaux.

23.2 Comité technique de suivi et comité de pilotage

Les parties conviennent de mettre en place un comité technique de suivi de la concession, qui aura notamment pour vocation :

- D'analyser les potentiels biens à intégrer dans la concession, devant faire l'objet d'une décision conjointe telle que prévue à l'article 9 ;
- De présenter les comptes d'exploitation prévisionnels pour les nouveaux biens et de valider les niveaux de loyer d'équilibre pour le concessionnaire ;
- De valider les locataires avant signature des baux. Pour cet agrément, le comité sera composé d'un représentant du concessionnaire et des représentants du concédant : direction générale, urbanisme, administration générale, manager centre ville. Chaque représentant disposera d'une voix. En cas de partage égal des voix, la voix du représentant du concessionnaire sera prépondérante.
- De porter à connaissance du concédant l'avancement et les éventuelles difficultés rencontrées sur les biens en travaux ou en exploitation.
- De valider les montants prévisionnels d'études préalables à engager pour les projets complexes ou multi-occupants, à la fois au regard du temps à passer par le concessionnaire et des montants d'étude des tiers (diagnostics...).

Les parties conviennent également de mettre en place un comité de pilotage, visant le suivi global de la concession et notamment le compte-rendu prévu à l'article 25. Il se réunira a minima deux fois par an et sera composé du représentant du concessionnaire et des représentants du concédant : le Maire et l'adjoint au commerce notamment.

23.3 Niveau de prix des loyers

Les montants des loyers seront fixés par un commun accord entre le concessionnaire et le concédant à la date de prise d'effet de l'avenant du présent contrat à l'issue de la phase 1, d'études pré-opérationnelles pour les biens qui auront été identifiés lors de cette première phase ou dans les conditions fixées à l'article 23.2 pour les nouveaux biens . Ils seront ensuite réévalués annuellement au 1^{er} janvier de chaque année selon l'indice ILC de l'INSEE.

Il est d'ores et déjà précisé que ce prix fera l'objet d'une réévaluation dans le cas où des travaux d'aménagement spécifiques sont nécessaires dans le cadre de l'implantation d'un locataire. Dans ce cas, et après chiffrage des travaux, le concessionnaire transmettra au concédant, le détail des travaux à réaliser, ainsi que le compte d'exploitation prévisionnel amendé en conséquence qui mentionnera le nouveau montant de loyer.

Dans ce cadre, le concédant se réserve le droit de communiquer ses remarques au concessionnaire et le cas échéant de refuser la proposition de ce dernier.

En l'absence de remarque du concédant dans les 15 jours qui suivent la transmission des documents par le concessionnaire, la proposition est réputée acceptée par le concédant.

23.4 Charges locatives

Le concessionnaire répercutera les charges aux locataires au prorata de la surface d'occupation des locaux, y compris les taxes foncières.

23.5 Hypothèses de remplissage

L'équilibre économique du contrat de concession sera établi sur la base des hypothèses suivantes :

- un taux de remplissage des locaux de 90% sur la durée du contrat,
- et un taux d'impayés de 5 % à compter de la date de levée des réserves ou de la date d'acquisition du bien en cas d'absence de travaux nécessaires à la mise en exploitation du bien. Les conséquences financières d'un taux de remplissage et d'impayés non conformes aux prévisions, telles qu'elles figurent dans le compte d'exploitation et par décision d'engagement d'acquisition de biens pour chaque projet, sont définies ci-dessous.

Ces hypothèses relatives à la deuxième phase de la concession seront précisées à l'issue des études pré-opérationnelles, en lien avec le bilan prévisionnel qui sera établi à ce titre. Elles seront entérinées dans le cadre de l'avenant à la concession définissant les modalités de l'engagement opérationnelle du projet dans sa phase opérationnelle à l'issue de la phase 1.

Article 24 — Responsabilités-Assurance

24.1 Responsabilités

Le concessionnaire est responsable de la réalisation des travaux et des aménagements qu'il réalise dans le cadre des présentes et de l'exploitation des installations.

Le concessionnaire conserve, pendant toute la durée de la convention, l'entière responsabilité du bon achèvement, de la solidité ou de l'étanchéité des constructions qu'il a réalisées.

Le concessionnaire est responsable à l'égard du concédant, comme à l'égard des tiers, de tout dommage imputable à ses travaux et installations. En cas de dommage au domaine privé occupé, ainsi que pour tout dommage aux tiers imputable à l'exécution de la convention, les frais de réparation des biens endommagés, les indemnités versées aux tiers et, plus généralement, l'ensemble des conséquences financières de ces dommages sont imputés au bilan d'opération de la concession et non aux fonds propres du concessionnaire, sauf stipulation contraire expresse des parties.

Le concessionnaire suit et gère les contentieux liés à la construction des ouvrages. Toute indemnité due à des tiers par le fait du concessionnaire dans l'exécution de la convention est imputé au bilan d'opération de la concession et non aux fonds propres du concessionnaire sauf accord différent entre les parties.

24.2 Assurances

24.2.1 Assurance responsabilité civile

Le concessionnaire déclare être titulaire d'une police d'assurance couvrant sa responsabilité civile professionnelle et à l'égard des tiers. Il devra maintenir les garanties en vigueur pendant toute la durée de la convention.

Il devra en justifier, ainsi que du paiement des primes, à toute demande du concédant.

24.2.2 Assurances construction

Avant tout commencement d'exécution des travaux, le concessionnaire doit justifier qu'il est titulaire d'une assurance couvrant les responsabilités découlant des principes dont s'inspirent les articles 1792 et suivants du code civil (CNR)

En ce qui concerne la police Tous risques chantier, le concessionnaire pourra décider de souscrire ou non une telle police. En l'absence de souscription et en cas de sinistre couvert par cette police survenant en cours de chantier, il fera son affaire d'obtenir des entreprises la réparation des ouvrages endommagés.

Il devra obtenir des constructeurs les attestations d'assurance couvrant leur responsabilité civile et leur responsabilité civile décennale lorsque celle-ci est obligatoire.

24.2.3 Assurances en cours d'exploitation

Le concessionnaire devra assurer les ouvrages réalisés contre tous les risques et notamment d'incendie, de tempête, d'explosion, de dégâts des eaux, et sa responsabilité civile envers les tiers, pendant toute la durée de la convention.

Ces assurances devront être renouvelées chaque année.

Le concédant pourra, à toute époque, exiger du concessionnaire la justification du paiement régulier des primes d'assurances et la communication des polices et de leurs avenants.

En cas de sinistre partiel, les indemnités versées par l'assureur seront affectées à la réinstallation ou la remise en état des ouvrages atteints.

24.2.4 Assurance des occupants

Le concessionnaire sera tenu d'imposer aux locataires la souscription des assurances garantissant leur responsabilité locative (multirisques incendie, dégât des eaux...) et leur responsabilité civile vis-à-vis des tiers, et de contrôler annuellement le maintien des garanties par la collecte des attestations d'assurance correspondantes.

Article 25 - Contrôle

Le concessionnaire fournira tous les ans, au plus tard le 30 juin suivant la fin de l'année civile précédente au concédant, un compte-rendu annuel comprenant un compte-rendu technique et un compte-rendu financier.

S'agissant des acquisitions, ce compte rendu comprendra :

- un état d'avancement de la rédaction des actes,
- un état financier faisant apparaître les montants des dépenses engagées et réglées,

Le cas échéant durant la réalisation des travaux d'aménagement :

- un état d'avancement des travaux,
- un état financier faisant apparaître les montants de dépenses engagées et réglées,
- le compte d'exploitation global prévisionnel modifié

Durant la phase d'exploitation le concessionnaire fournira pour l'année écoulée :

- Au titre du compte-rendu technique, un état des travaux d'entretien et des interventions de maintenance préventive et corrective indiquant leur objet et leur coût
- Au titre du compte-rendu financier : les comptes de l'exploitation et la liste des baux conclus et résiliés

Le concédant a le droit de contrôler à tout moment et sans qu'il ne soit tenu de justifier sa demande, les renseignements donnés par ces documents et pourra demander au concessionnaire de présenter toutes pièces nécessaires pour leur vérification.

Il pourra procéder à toute vérification utile pour s'assurer que le bâtiment est exploité dans les conditions de la présente convention.

Lorsque le concessionnaire ne produit pas dans le délai imparti les documents ci-dessus, quinze jours après mise en demeure restée sans résultat, une pénalité égale à 100 € par jour calendaire de retard pourra être appliquée au concessionnaire et devra être versée dans le délai d'un mois.

Article 26 - Clause de « rendez-vous »

Pendant toute la durée de la convention, les Parties conviennent de se rencontrer et de s'informer des événements qui seraient susceptibles de compromettre son exécution normale afin d'étudier ensemble les adaptations du contrat s'il y a lieu, notamment dans les cas suivants :

- Si le concédant décide de faire évoluer les conditions d'utilisation des locaux ;
- En cas de modification substantielle des conditions d'occupation des locaux et de leur taux d'occupation ;
- Pour tout autre motif ayant des conséquences sur l'équilibre financier du contrat.

PARTIE III : MODALITES FINANCIERES D'EXECUTION DE LA CONCESSION

Le Concessionnaire assume le risque financier de la concession dans les conditions définies au Code de la commande publique.

L'opération est conduite selon un modèle économique reposant sur :

- Les loyers perçus,
- Les produits de cession éventuels,
- Les subventions,
- Les participations du Concédant le cas échéant.

Les Parties conviennent que l'équilibre économique est apprécié sur l'ensemble de la durée de la concession et du portefeuille de biens.

Toute intégration d'un nouveau bien fera l'objet d'une analyse d'impact sur l'équilibre économique de la concession, intégrée à la décision conjointe correspondant.

Si l'équilibre économique initial est remis en cause par des causes extérieures à la SPL (décisions publiques, absence de preneur, durcissement réglementaire, découvertes techniques...), les parties conviennent de se rapprocher afin de rétablir l'équilibre, par décision conjointe.

Les Parties conviennent que l'équilibre économique de la concession constitue une condition essentielle du présent contrat.

En cas de survenance d'événements extérieurs au Concessionnaire, tels que notamment :

- décisions ou orientations nouvelles du Concédant,
- refus ou retards d'autorisations administratives,
- évolution substantielle des règles d'urbanisme ou de sécurité,
- absence avérée de preneur malgré des démarches conformes au marché,

Les Parties s'engagent à se rapprocher afin de définir, par voie d'avenant, les mesures nécessaires au rétablissement de l'équilibre économique de la concession.

Article 27 - Rémunération du concessionnaire

Le concessionnaire n'est pas autorisé à imputer ses charges réelles de fonctionnement au compte conventionnel de la concession de services mais seulement à imputer forfaitairement des charges en fonction de l'état d'avancement de ses différentes missions réalisées au titre de la présente concession de services. Ces imputations forfaitaires destinées à couvrir le coût d'intervention du concessionnaire sont dites « rémunérations » au sens de l'article L.1523-2 du code général des collectivités territoriales.

Ces rémunérations s'entendent nettes de toutes dépenses directement imputables aux opérations ou à leur suivi.

Elles pourront être complétées par le versement, par le concédant, d'un prix versé dans les conditions prévues à l'article 31 ci-après.

27.1 Pour les missions inhérentes à la phase 1 dédiées aux études pré-opérationnelles

Territoire 25 aura droit à une rémunération forfaitaire de 16 000 € HT, qui sera facturée par acomptes trimestriels sur la durée prévisionnelle des études pré-opérationnelles.

27.2 Pour les missions inhérentes à la phase 2

Pour les différentes tâches prévues à l'article 2 de la présente concession de services, le concessionnaire pourra aussi imputer ses charges calculées comme suit, pour chaque opération ayant fait l'objet d'une décision d'intégration dans la concession suivant l'article 9 :

- **pour les tâches d'études préalables à l'acquisition d'un nouveau bien** et notamment sur les biens de plus de 200 m² ou multi-occupants (diagnostic, programmation, étude juridique sur les conditions de découpage en volume ou constitution d'une copropriété, préparation éventuelle d'une procédure d'expropriation sur la base d'une déclaration d'utilité publique...) : rémunération forfaitaire validée en comité technique prévu à l'article 23.2, sur la base d'une estimation au temps passé nécessaire et d'un prix de journée de 850€HT.

- **Pour les tâches d'acquisition:** le concessionnaire aura droit à une rémunération proportionnelle assise sur les montants HT des dépenses d'acquisitions, y compris frais d'acquisition avec un forfait minimum par opération.

Les modalités de cette rémunération (taux et forfait) attachée à cette mission seront définies par les parties dans le cadre de l'avenant au présent contrat qui engagera la concession dans sa phase opérationnelle.

- **Pour les tâches liées aux travaux :** le concessionnaire aura droit à une rémunération proportionnelle assise sur les montants HT des dépenses de travaux et honoraires, y compris frais annexes, avec un forfait minimum par opération.

Les modalités de cette rémunération (taux et forfait) attachée à cette mission seront définies par les parties dans le cadre de l'avenant au présent contrat qui engagera le projet dans sa phase opérationnelle.

- **Pour les tâches de cessions et rétrocessions à la collectivité le cas échéant :** le concessionnaire aura droit à une rémunération proportionnelle assise sur les montants HT des recettes, y compris frais annexes, avec un forfait minimum par opération.

Les modalités de cette rémunération (taux et forfait) attachée à cette mission seront définies par les parties dans le cadre de l'avenant au présent contrat qui engagera le projet dans sa phase opérationnelle.

- **Pour les tâches de suivi de l'exploitation :** outre l'imputation à l'opération des dépenses payées aux tiers, le concessionnaire aura droit à une rémunération proportionnelle assise sur les montants HT des loyers facturés avec un forfait minimum par local et par année.

Les modalités de cette rémunération (taux et forfait) attachée à cette mission seront définies par les parties dans le cadre de l'avenant au présent contrat qui engagera le projet dans sa phase opérationnelle.

Les imputations annuelles du concessionnaire sont calculées en appliquant les règles définies au paragraphe ci-dessus à partir des éléments comptables de l'exercice considéré.

Elles seront imputées trimestriellement par le concessionnaire au compte de l'opération, sous forme d'acompte.

27.3 Révision

Les forfaits applicables en phase opérationnelle seront révisables, en fonction de l'évolution de l'index ING publiée par l'INSEE selon la formule : dernier indice publié à la date de la facturation / dernier indice Ingénierie publié à la date de signature de l'avenant au présent contrat qui contractualisera les modalités d'engagement de la phase opérationnelle.

27.4 Adaptations éventuelles

Les pourcentages ou montants forfaitaires pourront être révisés par accord entre les deux parties, pour être mieux adaptés, en cas de besoin, aux frais réels de fonctionnement du concessionnaire, notamment dans le cas où la durée de la concession serait supérieure à celle prévue ou dans le cas d'une modification du programme ou dans le cas d'un accroissement des charges du concessionnaire en raison d'une commande de prestations complémentaires de la collectivité concédante.

Par ailleurs, le concessionnaire affectera au compte de l'opération, la quote-part des frais, taxes et charges assimilées directement liés à l'activité générée par l'opération dans les comptes du concessionnaire. La charge affectable à l'opération sera calculée en prenant en considération l'importance de l'opération dans la base d'établissement de la charge concernée. Le montant de ces charges complémentaires sera justifié annuellement à la collectivité concédante dans le cadre des comptes rendus annuels qui lui seront présentés tels que prévus à l'article 25.

Article 28 - Financement de l'opération objet de la présente convention

Les Parties reconnaissent que les missions confiées au Concessionnaire s'inscrivent dans le cadre d'une mission de service d'intérêt économique général, visant la revitalisation du centre-ville et la lutte contre la vacance commerciale et immobilière.

Le bilan d'investissement ainsi que le financement de chaque opération est défini par décision conjointe entre les parties selon la présente concession (joint d'un exemple type en annexe).

Les emprunts contractés par le concessionnaire devront être complètement amortis au terme de la présente convention.

Le concédant s'engage à porter devant son conseil municipal la garantie des emprunts souscrits par la SPL à hauteur de 50% minimum, et à étudier au cas par cas les participations nécessaires à chaque sous-opération, correspondant à un bien, pour permettre son équilibre financier, étant entendu entre les parties que le concessionnaire n'affectera pas de fonds propres sur l'opération.

En effet, le financement de chaque opération est assuré exclusivement par les ressources affectées à l'opération, comprenant notamment les emprunts contractés par le Concessionnaire pour les besoins de l'opération, les participations et apports du Concédant, ainsi que les recettes générées par l'exploitation et/ou la cession des biens et, le cas échéant, les subventions affectées à l'opération.

Il est expressément convenu que le Concessionnaire n'a pas vocation à financer l'opération sur ses ressources propres. En conséquence, aucune avance de trésorerie, apport en fonds propres, avance en compte courant ou autre mobilisation des ressources propres du Concessionnaire ne pourra être réalisée au titre de l'opération.

La réalisation de toute acquisition, l'engagement de toute dépense ou la conclusion de tout contrat générant une obligation financière pour le Concessionnaire est subordonné à la disponibilité ou à la sécurisation préalable des ressources nécessaires au financement de cette dépense, dans les conditions définies par le bilan financier prévisionnel de l'opération.

Lorsque les ressources provenant des emprunts ou des recettes propres de l'opération ne permettent pas d'assurer son financement et son équilibre, le Concédant s'engage à mettre en place les participations nécessaires, selon les modalités arrêtées dans le bilan financier prévisionnel et approuvées par les parties.

En aucun cas, l'insuffisance temporaire ou définitive des ressources de l'opération ne pourra avoir pour effet de mettre à la charge du Concessionnaire un financement sur ses ressources propres.

A la demande des organismes prêteurs, le concédant accordera sa garantie au service des intérêts et tous frais y afférents, ainsi qu'au remboursement des emprunts contractés par le concessionnaire pour la réalisation de l'opération, dans la limite édictée par les textes en vigueur.

Les droits réels sur le titre, les ouvrages, constructions et installations ne peuvent être hypothéqués que pour garantir les emprunts contractés par le concessionnaire en vue de financer l'opération et notamment l'acquisition et toute modification des ouvrages.

La convention conclue par le concessionnaire avec le financeur, constituant affectation hypothécaire par le concessionnaire des droits qu'il détient du présent contrat, devra à peine de nullité être approuvée au préalable de manière expresse par le concédant ;

Les créanciers chirographaires autres que ceux dont la créance est née de l'exécution des travaux mentionnés à l'alinéa précédent ne peuvent pratiquer des mesures conservatoires ou des mesures d'exécution forcée sur les droits et biens mentionnés au présent article.

Les hypothèques sur lesdits droits et biens s'éteignent au plus tard à l'expiration du titre d'occupation, quels qu'en soient les circonstances et le motif.

En outre et pour assurer au concessionnaire l'équilibre de son contrat établi sur la base des hypothèses suivantes :

- un taux de remplissage de 90 %,
- et d'un taux d'impayés de 5 %,

le concédant pourra être conduit, à compter de la livraison du local (travaux réceptionnés et réserves levées), dans l'hypothèse où ces ratios ne seraient pas atteints, à verser au concessionnaire une somme permettant d'atteindre cet équilibre défini à l'issue de la phase 1 du présent contrat. **Ces hypothèses seront donc précisées par avenant au présent contrat à l'issue des études pré-opérationnelles de la phase 1.**

Le concessionnaire calculera selon une échéance annuelle (au 31 décembre) le montant de la participation éventuelle du concédant pour atteindre l'équilibre ci-dessus à compter de la levée des réserves pour les travaux à charge du concessionnaire ou de la possibilité de mettre en location le bien. La somme à verser est calculée à partir du loyer facturable figurant sur les documents prévus ci-après, et qui sera réévalué annuellement selon l'indice ILC au premier janvier de l'année considérée.

Pour chaque nouveau bien immobilier intégré dans la concession, le concessionnaire transmettra au concédant le compte d'exploitation prévisionnel une première fois avant acquisition, puis avant conclusion d'un contrat de bail, avec la mention explicite du loyer et de l'équilibre attendu, étant précisé pour les nouvelles opérations que celui-ci consiste en un résultat cumulé positif ou nul. Le concédant devra donner son accord écrit avant tout acte d'acquisition ou nouveau contrat de bail.

Cette somme correspond aux rabais que le concédant accorde aux occupants des locaux par l'intermédiaire de son concessionnaire, dans le respect des dispositions relatives aux aides à l'immobilier d'entreprises prévues par les articles L 1511-3 et R 1511-4 et suivants du CGCT, et des dispositions communautaires relatives aux compensations pour obligations de service public.

Toute compensation financière versée au Concessionnaire est strictement limitée au coût net de la mission, conformément aux règles applicables en matière d'aides d'État.

En cas d'études préalables ayant fait l'objet d'une imputation de rémunération sur la concession tel que prévue à l'article 27 puis d'un abandon du projet sans que l'acquisition ait été menée à terme, le concédant versera au concessionnaire une somme couvrant cette rémunération ainsi que, le cas échéant, l'ensemble des dépenses de tiers associées et réglées par le concessionnaire.

Ces modalités de financement de l'opération pour la deuxième phase de la concession pourront être précisées à l'issue des études pré-opérationnelles, en lien avec le bilan prévisionnel qui sera établi à ce titre. Elles seront contractualisées dans le cadre de l'avenant à la concession définissant les modalités de l'engagement opérationnelle du projet dans sa phase opérationnelle à l'issue de la phase 1.

Article 29 - Impôts et charges

Tous les impôts et taxes, quels qu'ils soient, liés à l'acquisition, à la réalisation des travaux et à l'exploitation du bâtiment sont à la charge du concessionnaire et seront imputés dans le bilan des opérations. Le concessionnaire s'engage à justifier du paiement des impôts et taxes à la première demande du concédant.

Le concessionnaire acquittera ses contributions personnelles, la contribution économique territoriale, les taxes annexes et additionnelles aux précédentes, les taxes fiscales et parafiscales issues directement de l'activité propre de la présente concession (taxes sur les salaires, organic) etc., de façon que le concédant ne soit jamais recherché ni inquiété à ce sujet. Il pourra les imputer dans le bilan de l'opération (investissement ou exploitation).

Le concessionnaire contractera tous abonnements directs pour la fourniture d'électricité, eau, téléphone éventuellement nécessaires à la réalisation des travaux, à l'exploitation ou à l'entretien dans les lieux occupés et en règlera les quittances de manière à ce que le concédant ne puisse être recherché, ni inquiété à ce sujet.

PARTIE IV : MODALITES DE RESOLUTION ET RESILIATION DU CONTRAT

Article 30 - Principes généraux communs à tout motif de résiliation

Quel que soit le motif de résiliation, résolution ou annulation, les biens acquis par le concessionnaire ainsi que le terrain d'assiette et tous aménagements réalisés par lui, ainsi que toutes améliorations, deviendront la propriété du concédant.

Le concédant sera substitué au concessionnaire dans les droits et les obligations du propriétaire mis à la charge de ce dernier. Le concédant pourra notamment percevoir les loyers résultant des baux conclus avec les occupants des ouvrages.

Article 31 - Résiliation pour motif d'intérêt général ou en cas de force majeure,

31.1 Pour des motifs d'intérêt général

Le concédant pourra résilier le contrat moyennant un préavis de six mois. Le concessionnaire sera alors tenu de remettre au concédant les ouvrages en bon état d'entretien et d'utilisation.

Le concessionnaire aura droit à une indemnité destinée à compenser le préjudice matériel, direct et certain résultant pour lui de la résiliation et calculée comme suit :

- la valeur financière non amortie des ouvrages, installations et équipements au jour du versement de ladite indemnité, valeur financière qui s'entend comme étant composée du capital ayant été utilisé conformément à l'objet des contrats de financement et restant dû au titre desdits contrats, sauf reprise desdits contrats par le concédant. Les contrats de financement s'entendent comme ceux ayant été conclus pour le financement des investissements initiaux et des travaux de mise en conformité.
- le montant des indemnités liées à la résiliation anticipée des contrats de financement et des frais de dénouement des éventuels contrats de couverture sur taux d'intérêt, (en cas de soulte positive, celle-ci viendra en déduction du total de l'indemnité), sauf reprise desdits contrats par le bailleur.
- les frais liés à la rupture du contrat.
- Une indemnité égale à 10 % du montant prévisionnel HT des recettes de loyers qui auraient dû être réalisées jusqu'au terme normal de la concession sur la base des loyers en vigueur à la date de résiliation.
- le montant de la TVA dont serait redevable le preneur au titre de la résiliation et le montant de la TVA antérieurement déduite ou remboursée qu'il devrait reverser du fait de la résiliation.

Les contrats souscrits pour assurer l'exécution de la présente convention et notamment les contrats de financement des constructions et d'aménagements ainsi que les contrats de location devront comporter des clauses permettant leur transfert éventuel, sans surcoût, en faveur du concédant.

31.2 Rupture consécutive à un évènement de force majeure

En cas de survenance d'un événement de force majeure et dans le cas où la poursuite d'exploitation s'avère impossible pour le concessionnaire, celui-ci percevra du concédant une indemnité correspondant aux premier, deuxième, troisième et cinquième tiret de l'article 31-1 déduction faite le cas échéant de l'ensemble des indemnités perçues par le concessionnaire au titre des polices d'assurances souscrites par lui et couvrant l'évènement de force majeure considéré.

Article 32 - Résiliation pour faute ou pour défaut d'exécution des clauses et conditions du contrat de concession

32.1 Résiliation à l'initiative du concédant

Le présent contrat pourra être résilié pour défaut d'exécution de l'une ou l'autre des charges et conditions prévues aux présentes, ainsi que dans le cas de manquement aux textes légaux et réglementaires applicables et un mois après un simple commandement ou une sommation d'exécuter restée en tout ou en partie sans effet pendant ce délai, et contenant déclaration du concédant de son intention de procéder à la résiliation, dans les conditions prévues par les textes en vigueur.

La résiliation sera notifiée par le concédant au concessionnaire par lettre recommandée avec accusé de réception et prendra effet dans un délai d'un mois suivant la notification.

La résiliation devra être précédée d'un préavis de deux mois notifié au concessionnaire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, avant la date de prise d'effet de la résiliation.

La décision de résiliation doit préciser que cette dernière est prononcée aux torts du concessionnaire.

En cas de résiliation pour faute, l'ouvrage fait l'objet d'un retour immédiat au concédant et le concessionnaire ne peut prétendre à aucune indemnisation.

La résiliation de la convention ne fait pas obstacle à l'exercice des actions civiles ou pénales contre le concessionnaire.

La résiliation pour faute du concessionnaire ne donne droit à paiement d'aucune indemnité, sans préjudice du droit pour le concessionnaire de poursuivre le recouvrement de toute somme pouvant lui être due par ailleurs.

32.2 Résiliation à l'initiative du concessionnaire

En cas de non respect par le concédant de ses obligations, notamment celles visées à l'article 28 relatives au financement de l'opération, le concessionnaire sera en droit de résilier la présente convention moyennant un préavis de deux mois suivant l'envoi par lettre recommandée avec accusé de réception, d'une mise en demeure restée sans effet.

Le concessionnaire aura droit à être indemnisé dans les conditions fixées à l'article 31.1 supra.

32.3 Résiliation à l'amiable

La concession de services peut être résiliée d'un commun accord, notamment dans le cas où les parties n'auraient pu parvenir à une solution permettant de maintenir le présent contrat. Un avenant précisera les conditions et conséquences de cette résiliation amiable.

Article 33 - Résiliation en cas d'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire

Si le concessionnaire est placé en redressement judiciaire, le contrat ne pourra être résilié, conformément à la réglementation applicable, que sur renonciation expresse ou tacite par l'administrateur judiciaire à la poursuite du contrat.

En revanche, le contrat sera résilié de plein droit en cas de mise en liquidation judiciaire du concessionnaire ou en cas de liquidation amiable régulièrement décidée par son assemblée générale.

En cas de résiliation anticipée de la convention, si le concessionnaire refusait d'évacuer les lieux, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé, exécutoire par provision, tous frais exposés restant à sa charge.

PROJET

PARTIE V : DISPOSITIONS DIVERSES

Article 34 - Arrivée du terme de la convention

34.1 Bilan de Clôture

A l'expiration de la convention, un bilan de clôture est arrêté par le concessionnaire et approuvé par le concédant. Dans la dernière année et au plus tard au terme de la convention, les Parties devront procéder aux opérations ci-après décrites.

34.2 Etat des Lieux

Avant leur remise au concédant en fin de convention, les ouvrages acquis et réalisés dans le cadre de la présente convention seront soumis à des vérifications et à un état des lieux contradictoire destiné à constater qu'ils répondent aux stipulations prévues dans la présente convention.

Le concédant avise au préalable le concessionnaire des jours et heure fixés pour les vérifications — état des lieux.

A défaut pour le concessionnaire de répondre à la convocation notifiée par le concédant, ce dernier réitère sa notification par lettre recommandée avec accusé de réception en convoquant le concessionnaire pour la visite de vérification. Dans le cas où le concessionnaire ne répond pas à cette deuxième convocation, la visite réalisée et les constatations lui seront néanmoins opposables.

Le concessionnaire devra présenter tous les documents d'entretien, livres de bord adéquats permettant de vérifier l'entretien normal et le bon déroulement des contrôles périodiques des ouvrages dans un délai d'un mois à compter de la visite.

A défaut, le concédant commandera aux frais du concessionnaire toutes les mesures utiles de diagnostics, réparations ou de remplacements des ouvrages.

34.3 Décisions après état des lieux

- Les biens appartenant au Concessionnaire pourront être rétrocédés au Concédant dans les conditions prévues aux avenants
- Les biens détenus par bail emphytéotique retourneront de plein droit au Concédant

A l'issue de l'état des lieux, le concédant prononce la réception ou l'ajournement de cette réception dûment justifié par les réserves.

La décision prise par le concédant doit être notifiée au concessionnaire par écrit avant l'expiration du délai de deux mois. Si le concédant ne notifie pas sa décision dans ce délai, le concessionnaire devra le mettre en demeure de se prononcer.

La réception sans réserve entraîne les opérations nécessaires au retour des ouvrages et aménagements du concessionnaire au concédant, à titre gratuit, en l'état où ils se trouvent à la date de la décision.

Toutefois, les ouvrages remis avant le terme normal de la convention non amortis, et les ouvrages nouveaux réalisés en cours de convention non amortis sur la durée de la convention restant à courir, seront remis à leur valeur nette comptable.

Lorsque le concédant juge que l'ouvrage peut être rendu conforme à l'objet de la convention moyennant certains compléments, améliorations ou mises au point, il prononce l'ajournement qui est motivé et assorti d'un délai pour parfaire les travaux.

Le concessionnaire dispose d'un délai de quinze jours pour présenter ses observations.

En cas de refus ou de silence à l'expiration du délai de quinze jours, ou à défaut d'un nouvel état des lieux dans le délai imparti à cet effet par la décision d'ajournement, les parties pourront faire appel à un expert choisi à l'amiable.

Après ajournement de la réception ou décision de l'expert, le concédant dispose à nouveau, pour procéder aux vérifications et notifier sa décision, à l'issue du délai fixé pour parfaire les travaux, d'un délai de deux mois.

En cas de résiliation anticipée pour un motif non imputable au Concessionnaire, celui-ci a droit à une indemnisation couvrant :

- la valeur nette comptable des biens acquis ou réalisés,
- les frais financiers restant à courir,
- ainsi que les coûts directement liés à la cessation anticipée du contrat.

Cette indemnisation ne peut être inférieure au préjudice réellement subi par le Concessionnaire.

Article 35 - Conséquences juridiques et financières pour l'avenir, de l'expiration de la convention

Le concessionnaire est tenu par ses engagements jusqu'au terme de la présente convention.

Au terme de la convention, le concessionnaire doit indiquer le ou les contentieux intervenus ou à intervenir. Il prendra soin de provisionner les sommes nécessaires à leur règlement sur un compte bancaire spécialement créé à cet usage. Ces provisions serviront à garantir le concédant mis en cause en lieu et place du concessionnaire du fait de la remise des ouvrages. La somme ainsi bloquée sera démobilisée dans les douze mois de la clôture définitive du dernier contentieux connu.

A l'expiration de la convention de concession, à terme ou anticipée, pour quelque cause que ce soit, il sera procédé aux opérations et versements suivants.

35.1 Arrêté des comptes de la convention

A l'expiration de la concession pour quelque motif que ce soit, le concessionnaire établira un arrêté des comptes de la concession permettant aux parties de prendre acte de la situation financière et comptable définitive de la concession et d'arrêter le solde d'exploitation cumulé.

Toutes sommes liées à l'exécution de la mission du concessionnaire jusqu'à l'expiration de la concession, dont le concessionnaire pourrait être personnellement redevable vis-à-vis des tiers ou de l'Administration fiscale, et dont le montant n'est pas déterminé à la date de l'arrêté des comptes, doivent être inscrites en provision dans cet arrêté des comptes.

Le solde d'exploitation sera établi de la façon suivante:

EN PLUS : L'ensemble des produits, hors TVA, perçus d'une part avant l'expiration de la concession, inclus les subventions et les participations éventuelles ainsi que les éventuelles cessions d'ouvrages, les produits financiers perçus jusqu'au règlement final,

EN MOINS: L'ensemble des charges, hors TVA déductible, exposées par le concessionnaire du fait de l'exécution de sa mission, payées ou exigibles avant l'expiration de la concession, inclus notamment les frais financiers et les charges transférées par le concessionnaire au titre de la conception, de la réalisation et de l'exploitation de l'ensemble.

Le résultat de chaque année, qu'il soit positif ou négatif, sera imputé au report à nouveau de l'opération qui constituera à l'expiration de la concession le résultat de celle-ci. Ce résultat est constitué des sommes cumulées des reports à nouveau. Si le résultat est positif celui-ci sera restitué par la collectivité, si le résultat est négatif, la collectivité devra compenser le résultat négatif par un versement à l'opération.

35.2 Opérations de liquidation

Après l'expiration de la présente convention, le concessionnaire a l'obligation de procéder aux opérations de liquidation : arrêtés de comptes, résiliation des contrats le cas échéant, sauf demande expresse du concédant de maintenir les contrats en cours et de les lui transférer. Toutefois, en cas de mise en redressement judiciaire ou de liquidation de biens du concessionnaire, ces tâches seront assurées sous le contrôle ou par l'administrateur judiciaire ou, en cas de liquidation amiable par ou sous le contrôle de son liquidateur.

35.3 Rétrocession des immeubles

Conformément à l'article L. 3132-4 du code de la commande publique :

« Lorsqu'une autorité concédante de droit public a conclu un contrat de concession de travaux ou a concédé la gestion d'un service public :

1° Les biens, meubles ou immeubles, qui résultent d'investissements du concessionnaire et sont nécessaires au fonctionnement du service public sont les biens de retour. Dans le silence du contrat, ils sont et demeurent la propriété de la personne publique dès leur réalisation ou leur acquisition ;

2° Les biens, meubles ou immeubles, qui ne sont pas remis au concessionnaire par l'autorité concédante de droit public et qui ne sont pas indispensables au fonctionnement du service public sont les biens de reprise. Ils sont la propriété du concessionnaire, sauf stipulation contraire prévue par le contrat de concession ;

3° Les biens qui ne sont ni des biens de retour, ni des biens de reprise, sont des biens propres. Ils sont et demeurent la propriété du concessionnaire ».

Pendant toute la durée de la concession, les biens acquis lors de la phase 2 du présent contrat sont des biens de reprise.

Au terme normal ou anticipé de la concession, et à moins que les Parties ne conviennent d'un avenant de prolongation du Contrat, le Concédant s'engage à indemniser le concessionnaire à la Valeur Nette Comptable (VNC), suivant modalités de calculs plus après précisées, des biens de reprise, nette des subventions et participations non amorties, dont la propriété lui sera alors transférée.

Les Parties conviennent de se rencontrer au moins 2 (DEUX) ans avant l'échéance contractuelle du Contrat aux fins de vérifier et anticiper dans les meilleures conditions les modalités d'exécution du présent article, notamment au regard de l'état du Bâtiment à cette échéance.

Avant leur remise au concédant en fin de convention, les ouvrages réalisés dans le cadre de la présente convention seront soumis à des vérifications et à un état des lieux contradictoire destiné à constater qu'ils répondent aux stipulations prévues dans la présente convention.

Le Concessionnaire proposera au Concédant d'amorcer ces diligences et constatations au moins deux (2) ans avant l'arrivée du terme contractuel.

La VNC telle que définie ci-dessus dont le Concédant est débiteur au titre du prix sera acquitté au profit du Concessionnaire. En parallèle, un reversement sera réalisé par le Concessionnaire au profit du concédant du résultat cumulé issu de l'exploitation des biens.

Le stock cumulé du résultat d'exploitation en fin de concession sera ainsi soit restitué au Concédant dans le cas où il serait positif ou soit couvert par le Concédant, en cours d'exploitation ou à l'issue de celle-ci, si celui-ci était négatif, au regard de l'économie du Contrat.

Le solde versé par le Concédant au Concessionnaire ou par le Concessionnaire au Concédant procède du rapprochement de la dette du Concédant au titre de la VNC et de la dette du Concessionnaire au titre du reversement du résultat cumulé de l'exploitation des biens.

Le solde sera ajusté à l'issue à terme ou anticipée du Contrat, en fonction du montant de la couverture financière qui aura été appelé par le Concessionnaire auprès du Concédant durant l'exécution du Contrat.

Ce prix correspond au solde positif ou négatif résultant de la formule suivante :

(VNC égale à la valeur de bilan – subventions et participations non amorties)

MOINS

(Résultat stocké par le Concessionnaire sur la durée de de l'exploitation)

= Solde à verser par le Concessionnaire

Les projections financières permettant de définir les montants prévisionnels de ces valeurs seront établies dans le cadre de la phase 1 et seront actées par l'avenant engageant la phase opérationnelle.

35.4 Indemnités pour cessation anticipée de la concession de services :

35.4.1 En cas de résiliation de la concession de services pour une autre cause que la liquidation judiciaire du concessionnaire

La Collectivité devra en outre indemniser parfaitement et intégralement le concessionnaire du préjudice subi du fait de la cessation anticipée du contrat. L'indemnisation portera à la fois :

- sur les dépenses utiles à l'opération exposées par le concessionnaire à la date de la résiliation et n'ayant pu être amorties en raison de la cessation anticipée du contrat ;
- sur le manque à gagner subi par le concessionnaire en raison de cette cessation anticipée. Cette partie de l'indemnité sera égale à 50 % des sommes prévues à l'article 27 dont le

Concessionnaire se trouve privé du fait de la cessation anticipée du contrat, calculée sur la base des dépenses et des recettes attendues d'après le dernier bilan prévisionnel approuvé.

35.4.2 En cas de résiliation pour liquidation judiciaire du concessionnaire

L'indemnité due par la Collectivité concédante à le concessionnaire en cas de résiliation anticipée du présent contrat au motif de la mise en liquidation judiciaire de le concessionnaire correspondra à la valeur des biens acquis ou réalisés par le Concessionnaire figurant dans le patrimoine de l'opération, déduction faite, le cas échéant, des participations financières de la Collectivité pour la partie non utilisée de celles-ci et des paiements correspondant à l'exécution d'une garantie accordée pour le financement de l'opération.

35.4.3 En cas de résiliation pour faute prévue à l'article 35

Le concessionnaire n'aura pas le droit à l'indemnité spéciale de liquidation prévue à l'article 35.4 ci-dessus. Il n'y aura lieu qu'à arrêté des comptes comme indiqué à l'article 35.1 ci-dessus.

35.5 Rémunération de clôture

Le concessionnaire percevra une rémunération de clôture forfaitaire de 15 000 € à l'expiration de la concession. Cette rémunération couvre les frais administratifs, comptables et juridique de fin de contrat.

Cette rémunération sera indexée sur l'indice ING, le mois de départ étant celui de notification du présent contrat.

Article 36 - Intérêts moratoires

Toute somme due par le concédant au concessionnaire, comme toute somme due par le concessionnaire au concédant qui ne serait pas réglée à l'échéance, portera automatiquement intérêts en application du taux national de l'intérêt légal en vigueur majoré de deux points.

Le concédant mettra le concessionnaire (ou inversement) en demeure de mettre un terme au manquement incriminé dans un délai de 15 jours à compter de la notification de sa mise en demeure, adressée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Article 37 - Sanctions - pénalités

Sans préjudice des pénalités prévues par ailleurs, en cas de faute commise par le concessionnaire ou de mauvaise exécution de la convention de son fait, le concédant pourra demander la réparation de son préjudice.

Sans préjudice des pénalités prévues par ailleurs, le concessionnaire supportera personnellement les dommages intérêts qui pourraient être dus à des tiers relevant de sa responsabilité pour faute dans l'exécution de sa mission ou pour tout dommage qu'il aurait causé soit aux tiers soit au concédant, engageant ainsi sa responsabilité.

En cas de faute grave du concessionnaire, le concédant pourra prendre toutes les mesures nécessaires aux frais et aux risques du concessionnaire.

Cette mise en régie provisoire interviendra après une mise en demeure de deux mois restée sans effet, sauf circonstances exceptionnelles dûment justifiées.

Article 38 - Cession de la convention

La présente convention fait l'objet d'un droit de cession. La cession ne vaut que pour la durée de validité du contrat qui reste à courir.

Toute cession totale ou partielle (en vue d'une utilisation compatible avec l'affectation du domaine occupé) de la présente convention devra être soumise par le concessionnaire à l'accord préalable du concédant sous peine de résiliation du contrat, dans les conditions prévues à l'article 32 de la présente convention.

La demande d'autorisation de cession sera signifiée par le concessionnaire au concédant par lettre recommandée avec avis de réception. Faute de cette autorisation, notifiée au concessionnaire dans un délai de quatre mois à compter de sa demande, celle-ci sera réputée refusée.

Article 39 - Modification des statuts du concessionnaire

En cas de modification des statuts du concessionnaire (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, etc.) celui-ci devra signifier au concédant son intention de modifier ses statuts et l'informer au plus tard dans le mois de la modification, du changement survenu, sous peine de résiliation des présentes.

Article 40 - Modifications de la convention

Toute modification du présent contrat ne pourra résulter que d'un document écrit et ce, sous forme d'avenant. Cette modification ne pourra, en aucun cas, être déduite soit de la passivité de l'une ou de l'autre des Parties, soit même de simples tolérances quelles qu'en soient la fréquence et la durée, le concédant et le concessionnaire restant toujours libres d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse ou écrite.

Article 41 - Propriété des documents et obligations de discrétion

Toutes les études et tous les documents établis en application de la présente convention deviennent à son expiration, la propriété du concédant qui peut les utiliser sous réserve des droits d'auteur qui y seraient attachés.

Article 42 - Enregistrement et publicité foncière

Le concessionnaire supporte tous les frais inhérents à la présente convention.

Article 43 – Règlement des litiges

Le présent contrat constitue un contrat administratif.

Tout litige relatif à la validité, l'interprétation, l'exécution ou la résiliation du présent contrat relèvera de la compétence du tribunal administratif territorialement compétent.

Article 44 - Règlement amiable des différends

Les parties s'engagent à rechercher un règlement amiable pour tous les différends relatifs à l'interprétation, l'exécution ou la résiliation de la présente convention.

La partie souhaitant la résolution d'un différend adressera une demande écrite à l'autre partie, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Les frais engagés pour la résolution amiable des différends seront répartis également entre les parties.

Article 45 — Evolution du contrat

La présente concession pourra faire l'objet d'une décision conjointe des parties, notamment dans les cas suivants :

- Intégration de nouveaux biens
- Délégation du droit de préemption
- Conclusion d'un bail emphytéotique

Le présent contrat pourra faire l'objet d'avenants, notamment dans les cas suivants :

- Mise en œuvre d'une expropriation
- Évolution du programme
- Evolution du contrat de concession
- Ajustement de la durée ou de l'équilibre financier

Chaque avenant précisera son incidence sur l'économie générale de la concession.

Article 46 – Coopération du Concédant

Le Concédant s'engage à apporter au Concessionnaire toute coopération nécessaire à la bonne exécution de la concession, notamment en facilitant l'obtention des autorisations administratives, permis et décisions relevant de sa compétence.

Article 47 - Pièces annexes

Outre le présent texte, la convention sera complétée par les pièces suivantes :

- Annexe 1 : Plan du périmètre de la concession
- Annexe 2 : Décision conjointe type des parties pour identifier chaque projet

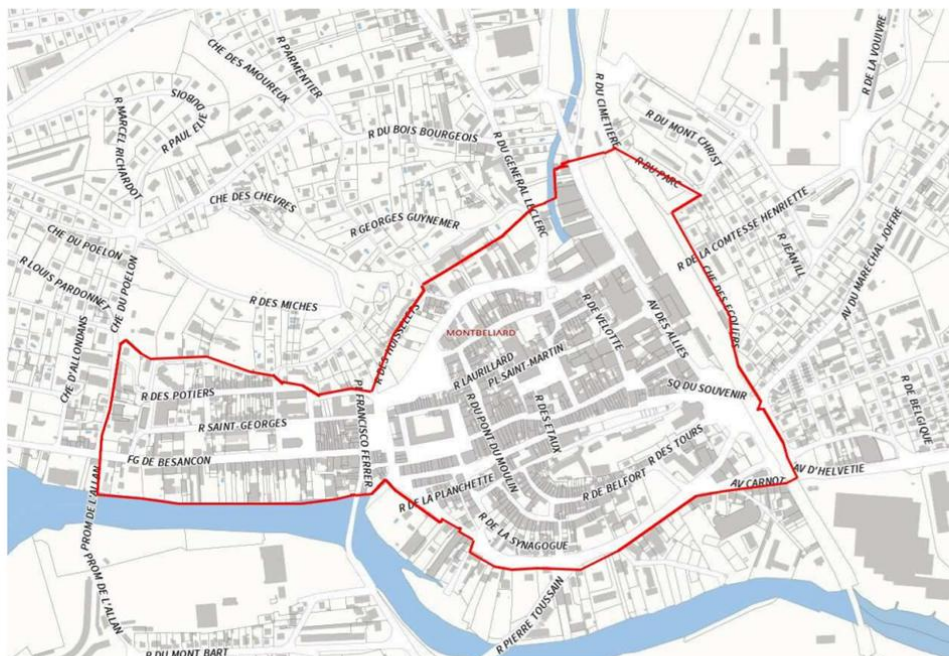
Fait le.....à, en 2 exemplaires originaux,

Signatures

ANNEXE 1 : PLAN DU PERIMETRE D'INTERVENTION

Le périmètre de la concession est le périmètre figurant sur le plan suivant.

PERIMETRE D'INSTAURATION DU DROIT DE PREEMPTION SUR LES FONDS ARTISANAUX, LES FONDS DE COMMERCE, LES BAUX COMMERCIAUX ET LES TERRAINS FAISANT L'OBJET DE PROJETS D'AMENAGEMENT COMMERCIAL AU CENTRE VILLE DE MONTBELIARD



ANNEXE 2 : MODELE DECISION CONJOINTE

Objet du contrat : concession de service du Cœur de ville de Montbéliard

ADRESSE DU BIEN :

L'ensemble des articles du traité de concession signé le s'applique en intégralité au bien identifié dans la présente décision conjointe des parties.

Conformément à l'article 2 du traité de concession, il a été décidé l'acquisition du bien suivant :

SITUATION DU BIEN

- Références cadastrales

Le plan de situation figure en annexe 1 au présent avenant.

- Propriété

Le concessionnaire s'engage à acquérir :

- Situation locative

Le concédant déclare que les biens ci-dessus désignés sont libres de toute location, occupation ou réquisition quelconque.

- Situation hypothécaire

Le concédant déclare que les biens ci-dessus désignés sont libres de toute inscription de charge, privilège ou hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale.

- Servitudes grevant le terrain

Le concédant certifie que les terrains ne sont pas grevés d'aucune servitude passive, apparente ou occulte, continue ou discontinue incompatible avec la réalisation du projet.

- Dispositions d'urbanisme applicables

DESCRIPTION DES OUVRAGES :

Le programme porte sur l'acquisition de biens comprenant :

BILAN D'EXPLOITATION

Fait à, en 4 exemplaires originaux, le

Pour le Concédant,

Pour le Concessionnaire,