



MAIRIE de LAVOUR

Nombre de conseillers

En exercice : 33

Présents : 19

Procurations : 8

Excusé : 5

Absente : 1

Votants : 27

N° 37/2024

**DÉPARTEMENT DU TARN
ARRONDISSEMENT DE CASTRES
COMMUNE DE LAVOUR**

OBJET DE LA DÉLIBÉRATION : Contrat de partenariat pour la construction d'un complexe cinématographique. Choix de la procédure.

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
SÉANCE DU 10 avril 2024**

L'an deux mille vingt-deux, le dix avril, à dix-huit heures, s'est réuni le conseil municipal de LAVOUR, légalement convoqué le avril deux mille vingt-quatre, dans la salle du conseil de l'Hôtel de Ville, sous la présidence de Monsieur Bernard CARAYON, le Maire.

Étaient présents :

MM. CARAYON, LAMOTTE, Mme IMBERT, M. VIDAL, Mme GUIDEZ, M. FÈVRE, Mme MARIGNOL, M. LARUE, Mmes BALAT, DOURTHE, Adjoints, MM. BONHOMME, RENAULT, GAMBIER, Mme LESPINARD MM. POMARÈDE, DELORD, Mmes DECOUX-POINDRELLE, TAILHADES, Mme LE NY.

Avaient donné pouvoir :

M. LABORDE à M. DELORD
Mme RÉMY à Mme MARIGNOL
M. VANTAUX à Mme BALAT
Mme ESPARBIÉ à Mme DECOUX-POINDRELLE
M. BÉLINGAND à M. LARUE
Mme GUIRAUD à M. LAMOTTE
Mme LEY à Mme GUIDEZ
Mme BONNIFACY à Mme IMBERT

Était excusé :

M. NAVELLOU
M. DAVID
Mme ALBOUY POMPONNE
Mme MOUGIN
Mme FAURE

Était absente :
Mme DEFAIS

Madame DOURTHE est nommée secrétaire de séance.

La Ville de Lavaur, dans le cadre de ses politiques de développement culturel et, en matière d'aménagement urbain, de consolidation et pérennisation du centre-ville, initie un projet de construction d'un complexe cinématographique qui comprend 3 salles auditorium auquel est associé un espace de convivialité de type « rooftop ». L'exploitation dudit espace fera l'objet d'une procédure d'appel public à concurrence distincte.

La Ville est actionnaire de la SPL ARAC Occitanie, en application de la délibération du 9 juillet 2021 :

- Un contrat de prestations intellectuelles a été approuvé par délibération du 3 décembre 2021 ;
- Une convention de mandat pour le désamiantage et la démolition du bâtiment de l'ancien cinéma a été approuvé par délibération en date du 13 mars 2023.

Pour poursuivre la phase opérationnelle et mener ledit projet jusqu'à son terme, il apparaît opportun de mettre en œuvre avec l'ARAC Occitanie le contrat de partenariat tel qu'annexé à la présente. Aussi à l'aune d'une évaluation préalable des modes de réalisation du projet et d'une étude de soutenabilité budgétaire, il est demandé à l'assemblée délibérante d'entériner ledit contrat de partenariat et d'autoriser le Maire à signer le document afférent.

La commission de consultation des services publics locaux s'est réunie le 3 avril 2024 à 17 heures.

Elle a examiné ledit dossier et n'a pas émis d'objection.

Pour mémoire, l'exploitation de ce complexe cinématographique a été confiée à un groupement professionnel à l'issue d'une procédure de délégation de service public.

Le Conseil Municipal, entendu l'exposé du conseiller municipal délégué aux bâtiments et projets d'équipements, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

APPROUVE le contrat de partenariat avec l'ARAC Occitanie pour la construction d'un complexe cinématographique, tel qu'annexé à la présente.

AUTORISE le Maire à signer ledit contrat.

Fait et délibéré les jours, mois et an susdits.

Le Maire,

Bernard CARAYON



La secrétaire de séance,

Corinne DOURTHE

Envoyé en préfecture le 15/04/2024

Reçu en préfecture le 15/04/2024

Publié le 15/04/2024

ID : 081-218101400-20240410-2072_DL37100424-DE



LAVOUR



MARCHE DE PARTENARIAT

CINEMA DE LAVOUR

Entre

LA COMMUNE DE LAVOUR

et

la SPL ARAC

affiché en mairie le

transmis à la Préfecture le

Envoyé en préfecture le 15/04/2024

Reçu en préfecture le 15/04/2024

Publié le 15/04/2024

ID : 081-218101400-20240410-2072_DL37100424-DE

S²LOW

Table des matières

Titre 1. Dispositions générales	9
Article 1. Définitions et interprétations	9
1.1. Définitions.....	9
1.2. Interprétations	11
Article 2. Objet.....	12
Article 3. Désignation et prise de possession du Site.....	12
3.1. Désignation et destination du Site.....	12
3.2. Prise de possession du Site	13
3.3. Etat du site	13
3.4. Servitudes	14
Article 4. Entrée en vigueur et durée du Contrat.....	14
4.1. Date d'Entrée en Vigueur du Contrat	14
4.2. Durée	14
Article 5. Conditions résolutoires	15
5.1. Principes généraux.....	15
5.2. Non-obtention des Autorisations Administratives nécessaires à la réalisation du Projet	15
5.3. Recours contre le Contrat, les actes détachables, et, le cas échéant, les conventions multipartites	17
5.4. Non-obtention des Financements	18
Article 6. Cession du Contrat.....	18
Article 7. Partage des responsabilités et assurances	18
7.1. Responsabilités	18
7.2. Assurances	19
Article 8. Causes exonératoires de responsabilité	20
8.1. Cause Légitime.....	21
8.2. Fait du Prince	23
8.3. Imprévision	23
8.4. Force Majeure.....	24
Article 9. Propriété, redevances et constitution de droits réels	25
Article 10. Conditions générales du Contrat.....	25
10.1. Droits et obligation du Titulaire	25
10.2. Droits et obligations de la Commune	26
Titre 2. Conception et réalisation des travaux.....	26
Article 11. Situation environnementale du Site	26

11.1.	Diagnostics techniques	26
11.2.	Archéologie	26
Article 12.	Conception de l’Ouvrage	26
Article 13.	Caractéristiques du Projet	27
13.1.	Documents Techniques.....	27
13.2.	Certifications techniques et environnementales.....	27
Article 14.	Modification du Projet	28
14.1.	Principes généraux.....	28
14.2.	Modification à la demande du Titulaire.....	28
14.3.	Modification à la demande de la Commune.....	29
14.4.	Modification imposée par la réglementation	29
Article 15.	Réalisation de l’Ouvrage	29
15.1.	Qualité de maitre d’ouvrage du Titulaire	29
15.2.	Accès au chantier	30
15.3.	Déroulement des travaux	30
Article 16.	Revue du Projet	31
Article 17.	Réception et achèvement des travaux	31
Article 18.	Obligation d’achèvement de l’Ouvrage	32
18.1.	Engagement d’achever.....	32
18.2.	Définition de l’achèvement.....	32
18.3.	Délai d’exécution des travaux	33
18.4.	Réalisation des voiries et réseaux divers	33
18.5.	Parachèvement des abords et des espaces verts	33
18.6.	Formalités administratives.....	33
Article 19.	Constatation de l’achèvement – Mise à Disposition – Levée des Réserves	34
19.1.	Modalités de la Mise à Disposition	34
19.2.	Quatre hypothèses envisageables	35
19.3.	Procédure d’expertise	36
19.4.	Levée des réserves.....	36
Article 20.	Dossier de l’Ouvrage exécuté	37
Article 21.	Dossier d’intervention ultérieure sur l’Ouvrage.....	37
Article 22.	Responsabilités du Titulaire en Phase de Conception et Construction.....	37
Titre 3.	Entretien et maintenance.....	38
Article 23.	Maintenance à la charge du Titulaire	38
23.1.	Cadre général des prestations dues par le Titulaire	38
23.2.	Programme d’entretien et de maintenance.....	39

Article 24.	Compte de GER.....	39
24.1.	Dispositions générales	39
24.2.	Traçabilité des flux relatifs au GER au travers un compte ad hoc	39
Article 25.	Réunion de fin de Contrat	40
Article 26.	Maintenance à la charge de la Commune	41
Article 27.	Responsabilité du Titulaire en Phase d'Entretien et Maintenance.....	41
Article 28.	Interface avec l'Exploitant commercial de l'Ouvrage	41
Article 29.	Respect des exigences du service public – Ordre public – Police – Environnement.....	41
Titre 4. Régime financier et fiscal		42
Article 30.	Coût d'Investissement.....	42
Article 31.	Financement des investissements	42
31.1.	Participation de la Commune à l'effort d'investissement	42
31.2.	Préfinancement.....	43
Article 32.	Rémunération du Titulaire	43
32.1.	Loyer Travaux (L1)	44
32.2.	Loyer GER (L2).....	44
32.3.	Loyer Fonctionnement et Gestion du Contrat (L3)	44
32.4.	Modalités d'évolution des Loyers	45
32.5.	Modalités de versement des Loyers	46
Article 33.	Cession de créances	46
Article 34.	Fiscalité	47
34.1.	Impôts liés à l'exécution du Contrat.....	47
34.2.	Taxe foncière	47
34.3.	Impôts et taxes non liés à l'Ouvrage	48
34.4.	Taxe sur la valeur ajoutée (TVA).....	48
Titre 5. Contrôle – Sanction – Fin de Contrat.....		48
Article 35.	Contrôle qualitatif	48
Article 36.	Contrôle comptable et financier	49
Article 37.	Contrôle de la Commune	50
37.1.	Droit d'information	50
37.2.	Comité de coordination	50
Article 38.	Pénalités	51
38.1.	Dispositions générales	51
38.2.	Retard lors de la Mise à Disposition de l'Ouvrage	51
38.3.	Pénalités pour retard dans la levée des Réserves.....	52
38.4.	Pénalités pour manquement aux règles de sécurité	52

38.5.	Pénalités en cas de défaut de réalisation des prestations d'entretien et de maintenance	
	52	
38.6.	Pénalités de retard dans la remise des documents nécessaires au contrôle de la Commune	52
38.7.	Pénalités applicables en cas de non-respect des dispositions du code du travail relatives à l'interdiction du travail dissimulé.....	52
Article 39.	Mise en régie.....	53
Article 40.	Mesures urgentes	53
Article 41.	Résiliation pour motif d'intérêt général et force majeure	53
41.1.	Résiliation pour motif d'intérêt général.....	53
41.2.	Résiliation pour cas de Force Majeure.....	55
41.3.	Dispositions communes.....	56
Article 42.	Dchéance.....	56
Article 43.	Résiliation d'un commun accord.....	58
Article 44.	Fin de Contrat.....	58
Titre 6.	Clauses diverses.....	59
Article 45.	Passation des marchés par le Titulaire	59
Article 46.	Règlement des différends.....	59
Article 47.	Election du domicile	60
Article 48.	Non-renonciation	60
Article 49.	Divisibilité	60
Article 50.	Annexes	60

CONTRAT

ENTRE :

1. **La Commune de Lavour**, située dans le département du Tarn dont la mairie est située à LAVAUUR (81500) Place du Général Sudre, identifiée au SIREN sous le numéro 218101400 , représentée par M. Bernard CARAYON, Maire de la commune, élu par le conseil municipal de la ville en date du 25 mai 2020 et spécialement autorisé aux présentes en vertu de la délibération du conseil municipal du 10 avril 2024, transmise à la préfecture d'Albi le XX xxx 2024 et publiée sur le site de la Ville le XX xxx 2024.

Une copie des délibérations figure en Annexe 1 (*Pouvoirs de la Commune*)

Ci-après dénommée la « **Commune** »,

ET

2. **La SPL Agence Régionale de l'Aménagement et de la Construction Occitanie (ARAC)**, société publique locale au capital de 1.830.000 €, dont le siège est à Toulouse (31400), 55 avenue Louis Breguet, identifiée au SIREN sous le numéro 533969457 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Toulouse, représentée par Monsieur Aurélien JOUBERT, son Directeur Général, fonction à laquelle il a été nommé par décision du Conseil d'administration de la société du 11 mars 2020, dont un extrait du procès-verbal est annexé aux présentes, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des articles 2 et 22 des statuts de la société et d'une résolution du Conseil d'administration du dont un extrait figure en Annexe 2 (*Pouvoirs du Titulaire*)

Ci-après dénommée le « **Titulaire** » ou la « **SPL** »,

La Commune et le Titulaire sont ci-après dénommés individuellement une « **Partie** » et ensemble les « **Parties** ».

PREAMBULE :

- (A) La Commune est propriétaire d'un terrain situé à LAVAUUR (81) et cadastré section AE 1156, 103, 104, 105, 106, 107, 108 actuellement désaffecté suite à la démolition des bâtiments existants qui étaient à usage de cinéma. Il appartient au domaine public de la Commune. Dans le cadre de la création d'un nouvel équipement culturel structurant, la Commune a décidé de reconstruire un complexe cinématographique à cet emplacement.
- (B) Afin de déterminer le cadre juridique propre à cette opération, la Commune a réalisé une évaluation du mode de réalisation du projet ainsi qu'une étude de soutenabilité budgétaire.
- (C) La Commune s'est ainsi rapprochée de la SPL ARAC dont elle est actionnaire, afin de conclure avec elle le présent marché de partenariat pour la réalisation de l'opération de construction d'un complexe cinématographique (le « **Projet** »), sur le fondement de l'article L. 2511-1 du code de la commande publique (le « **Contrat** »).
- (D) En effet, la Commune est actionnaire de la SPL ARAC conformément à la délibération du Conseil Municipal du 9 juillet 2021 devenue définitive, dont un extrait des délibérations figure en Annexe 3. La Commune exerce sur la SPL un contrôle analogue à celui qu'elle exerce sur ses propres services.
- (E) L'ensemble des conditions définies à l'article L. 2511-1 du code de la commande publique étant remplies, le Contrat bénéficie de l'exception de la quasi-régie descendante.
- (F) Par conséquent, le Contrat est seulement soumis aux règles définies au titre II du Livre V du code de la commande publique (articles L. 2121-1 et suivants).
- (G) Le Contrat bénéficiant de l'exception de la quasi-régie descendante, il n'est pas soumis aux règles relatives à la préparation des marchés de partenariat, notamment les articles L. 2211-1 à L. 2212-4 du code de la commande publique relatifs aux conditions de recours au marché de partenariat ni aux règles de publicité et de mise en concurrence préalable.
- (H) Une fois le Projet achevé, il sera mis à la disposition de la Commune afin qu'elle puisse le mettre en exploitation. Pour ce faire, la Commune a lancé une procédure de consultation et a retenu la candidature du groupement SAGEC CINEMA société par actions simplifiée dont le siège est situé à EGLETONS (19300), rue de Sarrans, immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le SIREN 326770054 et L'YRE CINEMAS SARL (ci-dessous l'« **Exploitant** »), suivant délibération du 9 mai 2023. Un contrat de concession a été signé le 8 juin 2023 pour une durée de 12 ans.
- (I) Dans ces conditions, les Parties ont décidé de conclure le Contrat.

LES PARTIES ONT CONVENU CE QUI SUIT :

Titre 1. Dispositions générales

Article 1. Définitions et interprétations

1.1. Définitions

Sauf stipulation expresse contraire du Contrat, les termes apparaissant dans le Contrat avec une première lettre en majuscule ont le sens qui leur est donné dans le présent Article.

Ces termes peuvent être employés indifféremment au singulier ou au pluriel, au féminin ou au masculin lorsque le sens ou le contexte l'exigeront.

« Annexe »	désigne une annexe du Contrat ; les Annexes ont valeur contractuelle et font partie intégrante du Contrat.
« APS »	désigne l'avant-projet sommaire qui précise la composition générale en plan et en volume du Projet à réaliser.
« APD »	désigne l'avant-projet détaillé qui détermine les surfaces détaillées de tous les éléments du Projet et comprend les plans, coupes et façades définitives.
« Article »	désigne un article du Contrat.
« Autorisations Administratives »	désigne l'ensemble des accords, déclarations, permis, certificats, licences ou autres autorisations obtenues ou à obtenir pour permettre la réalisation du Projet.
« Calendrier »	désigne le calendrier de réalisation du Projet figurant en Annexe 4 (<i>Calendrier prévisionnel du Projet</i>).
« Causes Légitimes »	désigne les événements définis à l'Article 8.1 (<i>Cause Légitime</i>).
« Contrat »	désigne le présent marché de partenariat, ses annexes, y compris leurs avenants éventuels ultérieurs.
« Contribution financière »	désigne l'indemnité due en cas de non levée des conditions résolutoires dans les délais impartis et de constatation de la non-existence du Contrat par les Parties, figurant à l'Article 5 (<i>Conditions résolutoires</i>).
« Coût d'Investissement »	désigne les coûts d'investissement au sens de l'Article 30 (<i>Coût d'Investissement</i>).
« Critères de Performance »	désigne le niveau de performance attendu par la Commune de la part du Titulaire et défini à l'Article 23.1 (<i>Cadre général des prestations dues par le Titulaire</i>) et à l'Annexe 5 (<i>Programme général de l'opération</i>).
« Date d'Entrée en Vigueur du Contrat »	désigne la date de prise d'effet du Contrat visée à l'Article 4.1 (<i>Date d'Entrée en Vigueur du Contrat</i>).
« Date de Prise de Possession du Site »	désigne la date à laquelle la Commune permet au Titulaire de prendre possession du Site.
« Date Prévisionnelle de Mise à Disposition »	désigne la date prévisionnelle à laquelle la Commune déclare prendre possession de l'Ouvrage, définie à l'Article 18.3 (<i>Délai d'exécution des travaux</i>).

« Dette »	désigne tout endettement du Titulaire.
« Documents Techniques »	désigne les documents techniques listés à l'Article 13.1 (<i>Documents Techniques</i>) qui caractérisent le Projet.
« Dossier de Projet »	désigne les documents établis par le Titulaire dans le cadre de la conception du Projet conformément à l'Article 12 (<i>Conception de l'Ouvrage</i>).
« Equipements »	désigne les équipements listés en Annexe 5 (<i>Programme général de l'opération</i>) dont le Titulaire doit tenir compte dans la conception de l'Ouvrage et dont le Titulaire assure le GER selon les dispositions de l'Annexe 6 (<i>Tableau de répartition GER</i>).
« Exploitant »	a le sens qui lui est donné dans le Préambule.
« Fait du Prince »	désigne les événements définis à l'Article 8.2 (<i>Fait du Prince</i>).
« Financement »	désigne le ou les financements mis en place par le Titulaire par la Dette et/ou Fonds Propres.
« Fonds Propres »	désigne les fonds apportés par le Titulaire.
« Force Majeure »	désigne les événements définis à l'Article 8.4 (<i>Force Majeure</i>).
« Gros Entretien et Renouvellement » ou « GER »	désigne les travaux nécessaires au gros entretien et au renouvellement de l'Ouvrage, mis à la charge du Titulaire par le Contrat conformément au tableau de répartition Annexe 6.
« Imprévision »	désigne les événements définis à l'Article 8.3 (<i>Imprévision</i>).
« Instrument de Dette »	désigne tout contrat relatif à une Dette.
« Jour »	désigne un jour calendaire.
« Jour Ouvré »	désigne un Jour, à l'exception des samedis, dimanches et jours fériés.
« Loyers »	désigne les sommes dues par la Commune au Titulaire au titre de l'Article 32 (<i>Rémunération du Titulaire</i>) en contrepartie de l'exécution par ce dernier de ses obligations au titre du Contrat.
« Matrice des risques »	désigne le document contractuel figurant en Annexe 7 (<i>Matrice des risques</i>) définissant le partage des risques inhérents au Contrat.
« Mise à Disposition »	désigne l'acte par lequel la Commune déclare prendre possession de l'Ouvrage avec ou sans Réserve en application de l'Article 19.1 (<i>Modalités de la Mise à Disposition</i>).
« Ouvrage »	désigne le Projet après achèvement des travaux réalisés par le Titulaire selon les termes du Contrat.
« Partie » et « Parties »	ont les sens qui leur sont donnés dans les comparutions du Contrat.
« Pénalités de Retard »	désigne les pénalités visées à l'Article 38 (<i>Pénalités</i>).
« Phase de Conception et Construction »	désigne la période comprise entre la signature du Contrat et la Mise à Disposition de l'Ouvrage.



« Phase d'Entretien et Maintenance »	désigne la période à compter de la Mise à Disposition jusqu'à la fin du Contrat.
« PRO »	désigne les études de projet qui précisent par des plans, coupes et élévations, les formes des différents éléments de la construction, la nature et les caractéristiques des matériaux et les conditions de leur mise en œuvre.
« Programme général de l'opération »	désigne le programme définissant les fonctionnalités de l'Ouvrage à réaliser et figurant en Annexe 5 (<i>Programme général de l'opération</i>).
« Projet »	a le sens qui lui est donné dans le préambule du Contrat.
« Réserves »	désigne les non-conformités de l'Ouvrage par rapport aux obligations contractuelles du Titulaire n'empêchant pas la Mise à Disposition.
« Site »	désigne les terrains et les biens mis à la disposition du Titulaire par la Commune tels que désignés à l'Article 3.1 (<i>Désignation et destination du Site</i>) et décrits aux Annexes 5 (<i>Programme général de l'opération</i>) et 9 (<i>Fiches cadastrales</i>).
Tableau de limite des Prestations	Désigne le tableau dans lequel figure la liste des prestations à réaliser par le Titulaire et les prestations relevant de la responsabilité de la Commune ou de l'Exploitant et figurant en Annexe 12.

1.2. Interprétations

Les documents contractuels sont :

- le présent Contrat ;
- les Annexes au présent Contrat numérotées de 1 à 15.

Les Annexes du Contrat font intégralement partie de celui-ci et auront la même valeur juridique. Toute référence au Contrat inclut ses Annexes.

En cas de contradiction entre une stipulation du corps du Contrat et une stipulation d'une Annexe les stipulations du corps du Contrat prévalent.

En cas de contradiction entre les Annexes, les stipulations particulières prévalent sur les stipulations générales.

Les renvois faits dans le Contrat à tout autre document sont réputés comprendre également les modifications ou avenants dont ce document ferait l'objet.

Toutes les références faites dans le Contrat à une personne comprennent ses successeurs, ayants droit et ayants cause.

Les renvois faits dans le Contrat à des articles ou des annexes doivent s'entendre, à moins qu'il n'en soit spécifié autrement, de renvois à des Articles ou Annexes du Contrat.

Article 2. Objet

La Commune confie au Titulaire, qui l'accepte, une mission globale consistant :

- à financer, concevoir et réaliser les travaux de construction d'une coque commerciale à destination d'un cinéma, conformément au Programme général de l'opération figurant en Annexe 5 (*Programme général de l'opération*) ;
- assurer les prestations d'entretien, de maintenance et de gros entretien renouvellement de l'Ouvrage et des équipements, conformément aux conditions et performances décrits à l'Annexe 5 (*Programme général de l'opération*).

En contrepartie, la Commune s'engage à rémunérer le Titulaire à compter de la Mise à Disposition de l'Ouvrage, dans les conditions prévues du Contrat.

Le Contrat confère des droits réels au Titulaire qui bénéficie ainsi des prérogatives et obligations du propriétaire, dans les conditions et les limites définies par le Contrat.

Article 3. Désignation et prise de possession du Site

3.1. Désignation et destination du Site

Le Site se situe à LAVAU (81) allées Ferréol Mazas,

Nom du Site	Identification cadastrale	Surface
Complexe cinématographique	AE 1156, 103, 104, 105, 106, 107, 108	1558 m ²

Un plan cadastral figure en Annexe 8.

3.1.1. Division cadastrale

Sans objet.

3.1.2. Organisation juridique

La Commune déclare que le Bien n'est pas situé dans un lotissement, une zone d'aménagement concertée, une division en volumes, une copropriété, une association syndicale libre ou autre.

3.1.3. Accès

La Commune déclare que le Bien est directement accessible de la voie publique dénommée « Allées Ferréol Mazas ».

3.1.4. Etat du Bien – situation locative

La Commune déclare que le Bien est libre de toute location, occupation ou encombrement.

Le TITULAIRE déclare connaître l'état du BIEN pour l'avoir vu et visité bien avant ce jour, le trouver propre à la réalisation de l'Ouvrage auquel il le destine.

3.1.5. Origine de propriété

La COMMUNE déclare avoir acquis le Bien du Département du Tarn suivant acte administratif du Préfet du Tarn du 6 juin 1946, publié au service de la publicité foncière de Castres le 20 juillet 1946, volume 1899 n°71.

3.1.6. Situation hypothécaire

La Commune déclare que le Bien ne fait pas l'objet d'inscriptions, hypothèque, privilège ou de toute charge susceptible d'empêcher la signature du Marché.

3.2. Prise de possession du Site

La Commune remet au Titulaire le Site à la Date de Prise de Possession du Site, à savoir un (1) Jour Ouvré avant la date effective de commencement des travaux fixée par le Titulaire dans le Calendrier figurant en Annexe 4 (*Calendrier prévisionnel du Projet*).

Le Titulaire est autorisé par la Commune à accéder au Site avant la Date de Prise de Possession du Site afin de procéder, sous sa responsabilité, aux études et sondages nécessaires à la bonne exécution du Contrat.

3.3. Etat du site

La Commune déclare et garantit que le Site est un terrain nu et exempt, d'une part de toute pollution des sols et sous-sols et, d'autre part, et de tout vestige archéologique et ouvrages enterrés.

La Commune déclare et garantit :

- qu'à sa connaissance, il n'a jamais été exercé, sur le Site et les parcelles voisines, d'activité entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (notamment air, eaux superficielles et souterraines, sols et sous-sols) ;
- qu'il n'a été déposé, enfoui, ni utilisé sur le Site de déchets ou substances quelconques, directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé et l'environnement ;
- que le Site n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation.

La Commune remet gratuitement au Titulaire tous les documents en sa possession, utiles à la connaissance du Site.



Le Titulaire déclare avoir une parfaite connaissance du Site.

Le Titulaire prend le Site dans l'état dans lequel il se trouve, tel que cela résulte de l'état des lieux et des déclarations ci-dessus.

Le Titulaire reconnaît avoir eu la possibilité de procéder, avant la Date d'Entrée en Vigueur du Contrat, aux visites, analyses et études complémentaires relatives au Site qu'il a jugé nécessaires.

Le Titulaire prend à sa charge l'ensemble des risques de pollution, sauf fait générateur trouvant sa source et sa cause antérieurement à la Date de Prise de Possession du Site par le Titulaire et étranger à sa responsabilité. En cas de pollution trouvant sa source et sa cause postérieurement à la Date de Prise de Possession du Site, le Titulaire prend à sa charge les coûts liés à la remise en état du Site ainsi que l'ensemble des conséquences financières directes et indirectes qui en résulteraient pour l'exécution du Contrat.

La Commune supporte seule l'ensemble des conséquences notamment financières, directes et indirectes, qui pourraient résulter de la présence de vestiges archéologiques dans le sous-sol du Site.

Un procès-verbal contradictoire, formalisant l'état du Site et des contraintes identifiées, est établi contradictoirement huit (8) Jours après la mise à disposition du Site. Ce procès-verbal fera partie intégrante du Contrat et sera annexé en Annexe 10 (*Procès-Verbal contradictoire de l'état du Site*).

3.4. Servitudes

Le Titulaire souffre des servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le Site, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans recours contre la Commune. A cet effet la Commune déclare qu'à sa connaissance il n'existe aucune servitude grevant le Bien ou lui profitant.

Article 4. Entrée en vigueur et durée du Contrat

4.1. Date d'Entrée en Vigueur du Contrat

Le Contrat prend effet à compter de sa date de notification par la Commune au Titulaire, entendu comme la date de réception, par ce dernier, du Contrat, après accomplissement des formalités de transmission en préfecture. Le Contrat sera notifié par lettre recommandée avec accusé de réception (LRAR).

4.2. Durée

Le Contrat est conclu, à compter de la Date d'Entrée en Vigueur du Contrat, pour une durée de **trente (30) ans**, à laquelle s'ajoute le délai nécessaire pour l'obtention des Autorisations Administratives purgées de tout recours des tiers et de retrait administratif, ainsi que le délai nécessaire pour la réalisation de l'Ouvrage.

A l'expiration de la durée du Contrat, le Titulaire ne pourra en aucun cas se prévaloir d'un quelconque droit au maintien dans les lieux ou au renouvellement.

Article 5. Conditions résolutoires

5.1. Principes généraux

Sauf délai plus précoce stipulé ci-dessous, les Parties conviennent de résoudre le Contrat si une ou plusieurs des conditions résolutoires visées aux Articles 5.2 à 5.4 se réalisent avant le 31 mars 2025.

Les Parties conviennent que le Contrat est définitif après cette date si les conditions énoncées aux 5.2 et 5.3 ne se sont pas réalisées et que le Contrat n'a pas été résolu avant cette date en application de l'Article 5.4. La constatation du caractère définitif du Contrat résulte d'un échange de courriers ou de courriels entre la Commune et le Titulaire.

La réalisation d'une des conditions résolutoires est constatée et notifiée par la partie la plus diligente à l'autre Partie par lettre recommandée avec accusé de réception.

Au-delà de l'échéance mentionnée au premier alinéa du présent Article, les conditions résolutoires sont réputées levées, sauf renonciation conjointe par les Parties au bénéfice de tout ou partie de ces conditions résolutoires.

Dans l'hypothèse où l'une de ces conditions résolutoires se réalisait un (1) mois avant le délai fixé ci-dessus, les Parties conviennent de se rencontrer afin de rechercher la solution la plus adaptée au Projet et de fixer le cas échéant par avenant les conditions de versement de la Contribution Financière.

En cas de résolution du Contrat, le Titulaire est indemnisé selon les modalités fixées à l'Article 41.2.1, ou à l'Article 42.1.2, en cas de faute du Titulaire.

5.2. Non-obtention des Autorisations Administratives nécessaires à la réalisation du Projet

5.2.1. *Obtention des Autorisation administratives*

En sa qualité de maître d'ouvrage, le Titulaire fait son affaire de toutes les démarches nécessaires à l'obtention des permis de démolir, des permis de construire, des récépissés de déclaration de travaux et des autres Autorisations Administratives nécessaires à la réalisation du Projet, et ce dans les délais permettant le respect du Calendrier figurant en Annexe 4 (*Calendrier prévisionnel du Projet*).

Les frais de dépôt des dossiers de permis de construire, en ce inclus les frais d'affichage et de communication, sont à la charge du Titulaire.

Le Titulaire est seul responsable de l'obtention et du maintien en vigueur de l'ensemble des Autorisations Administratives et ce, dans des délais permettant le respect du Calendrier figurant en Annexe 4 (*Calendrier prévisionnel du Projet*).

La Commune fait ses meilleurs efforts pour faciliter l'obtention des Autorisations Administratives. L'éventuelle intervention de la Commune ne saurait avoir pour effet d'engager sa responsabilité ni de décharger le Titulaire de la sienne.

5.2.2. *Retard dans l'obtention d'une Autorisation Administrative*

Toutes les conséquences d'un retard dans l'exécution du Projet qui résulteraient d'un retard dans l'obtention d'une Autorisation Administrative nécessaire à sa réalisation, sont supportées par le Titulaire.

Si le retard est la conséquence d'une cause exonératoire en application de l'Article 8 (*Causes exonératoires de responsabilité*), il n'entraîne pas l'application de Pénalités prévues à l'Article 38 (*Pénalités*).

Si le retard est imputable au Titulaire, les Pénalités prévues à l'Article 38 (*Pénalités*) du Contrat s'appliquent.

5.2.3. Non-obtention des Autorisations administratives

Le Contrat est résolu de plein droit et le Titulaire indemnisé selon les modalités fixées à l'Article 41.2.1, si le Titulaire n'obtient pas la ou les Autorisations Administratives nécessaires à la réalisation du Projet purgées de tous recours et retrait avant le 31 mars 2025.

Si la non-obtention d'une Autorisation Administrative ne rend pas impossible de manière irrémédiable la poursuite de l'exécution du Contrat, le Titulaire entame, dans les meilleurs délais, des démarches visant à l'obtention d'une nouvelle Autorisation Administrative. Le retard causé par l'élaboration du nouveau dossier et par les délais d'instruction de cette nouvelle Autorisation Administrative constituera un cas de Cause Légitime conformément à l'Article 8.1 (*Cause Légitime*).

5.2.4. Recours et retrait affectant les Autorisations Administratives

En cas de recours administratif ou contentieux contre l'une des Autorisations Administratives ou en cas de retrait de ces mêmes Autorisations Administratives, les Parties examinent conjointement, dans les meilleurs délais, le risque contentieux afférent audit recours ou les motivations de ce retrait afin de permettre à la Commune de décider, en toute connaissance de cause, de procéder, ou non, à la résolution du Contrat.

À cet effet, la Partie qui est informée de l'existence d'un recours ou d'un retrait en informe sans délai l'autre Partie et lui notifie les éléments et pièces soutenant le recours ou la décision de retrait. Les Parties conviennent de se rencontrer au plus tard quinze (15) Jours après la réception de la notification de l'existence d'un recours ou d'un retrait, afin d'en examiner ensemble les conséquences sur l'exécution du Contrat et d'étudier notamment toutes les possibilités de régularisation. A compter de cette première rencontre, démarre une période de concertation d'une durée de deux (2) mois. Pendant la concertation entre les Parties, le Titulaire poursuit l'exécution du Contrat. La Commune peut toutefois décider la suspension totale ou partielle de l'exécution du Contrat. Cette période de suspension constitue une Cause Légitime conformément à l'Article 8.1 (*Cause Légitime*).

Au terme de cette concertation, et faute d'accord entre les Parties sur les conditions de la poursuite du Contrat, trois cas de figure peuvent se présenter :

- la Commune peut décider de faire application de l'Article 41.1 (*Résiliation du Contrat pour motif d'intérêt général*) ;
- la Commune peut décider de faire application de l'Article 14 (*Modification du Projet*) ;
- la Commune peut imposer au Titulaire de poursuivre l'exécution du Contrat. La décision imposant au Titulaire de poursuivre l'exécution du Contrat lui est notifiée par lettre recommandée avec avis de réception.

Dans l'hypothèse où le recours administratif ou juridictionnel prospère et a pour conséquence d'empêcher définitivement l'exécution du Contrat, la Commune peut décider de faire application de l'Article 41.1 (*Résiliation pour motif d'intérêt général*) ou l'Article 14 (*Modification du Projet*).

En toute hypothèse, si les motifs de ces recours ou retraits sont exclusivement imputables au Titulaire, celui-ci en supporte seul l'intégralité des conséquences, en termes de coûts et de délais, sans préjudice

de la faculté pour la Commune d'appliquer les sanctions prévues à l'Article 38 (*Pénalités*), l'Article 39 (*Mise en régie*), l'Article 41 (*Résiliation pour motif d'intérêt général et force majeure*) et l'Article 42 (*Déchéance*) du Contrat.

5.3. Recours contre le Contrat, les actes détachables, et, le cas échéant, les conventions multipartites

Les Parties conviennent de régler ci-après le devenir du Contrat en cas de recours administratif ou contentieux d'un tiers à l'encontre du Contrat, des actes détachables y afférents et le cas échéant des éventuelles conventions multipartites ou en cas de retrait de l'un ou plusieurs de ces mêmes actes.

En cas de survenance de l'une de ces hypothèses, les Parties s'engagent à se rencontrer dans les meilleurs délais à la demande de l'une ou l'autre des Parties, et au plus tard dans un délai de quinze (15) Jours après la réception de la notification de l'existence d'un recours ou d'un retrait adressée par l'une ou l'autre des Parties, pour examiner conjointement la situation pour tenter de trouver ensemble une solution préservant les intérêts des Parties, et ce dans le respect de la commune intention des Parties qui a conduit à la signature du Contrat.

Les Parties pourront envisager d'un commun accord les solutions suivantes :

- la résolution immédiate du Contrat ;
- la suspension de l'exécution du Contrat, notamment dans l'attente des suites données au recours. Cette suspension constitue un cas de Cause Légitime dans les conditions de l'Article 8.1 (*Cause Légitime*) ;

Cette suspension ne peut pas dépasser le délai de réalisation des conditions résolutoires. Si tel est le cas, le Contrat est résolu et le Titulaire indemnisé selon les modalités fixées à l'Article 41.1 (*Résiliation du Contrat pour motif d'intérêt général*).

Si, à l'issue d'une période d'examen de deux (2) mois suivant la première rencontre visée au 2^{ème} alinéa du présent Article, les Parties ne sont pas parvenues à un accord, l'une ou l'autre des Parties pourra demander, par lettre recommandée avec accusé de réception, dans un nouveau délai de deux (2) mois suivant la fin de cette période d'examen, de mettre fin au Contrat.

Au cours de cette période d'examen et de concertation et au plus tard à l'issue du délai de deux (2) mois visé ci-dessus, la Commune peut prendre les décisions suivantes :

- la poursuite de l'exécution du Contrat : dans ce cas, la Commune assume l'intégralité des conséquences, notamment les conséquences financières, directes et indirectes de sa décision de poursuivre le Contrat. Si le recours prospère, le Titulaire est alors indemnisé de l'intégralité du préjudice subi en application de l'Article 41.1 (*Résiliation pour motif d'intérêt général*), à moins que l'annulation de l'acte attaqué ne trouve sa cause dans une faute du Titulaire, auquel cas le Titulaire est indemnisé dans les conditions de l'Article 41.2 (*Résiliation pour cas de Force Majeure*) ;
- la résiliation du Contrat : le Titulaire est alors indemnisé de l'intégralité du préjudice subi en application de l'Article 41.1 (*Résiliation pour motif d'intérêt général*), à moins que l'annulation de l'acte attaqué ne trouve sa cause dans une faute du Titulaire, auquel cas le Titulaire est indemnisé dans les conditions de l'Article 41.2 (*Résiliation pour cas de Force Majeure*) ;
- la suspension du Contrat : les délais d'exécution sont prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'événement considéré fait obstacle à l'exécution du Contrat. À tout moment, la Commune peut, unilatéralement ou après concertation avec le Titulaire, mettre fin à la

suspension du Contrat. Dès lors que la suspension dure plus de six (6) mois, la Commune peut prononcer la résiliation du Contrat dans les conditions prévues à l'alinéa précédent.

5.4. Non-obtention des Financements

- Les financements bancaires

Le Contrat est résolu si le Titulaire n'obtient pas à la date sus-indiquée les Financements suivants :

Montant	Durée maximale	Taux prévisionnel hors assurance
2 155 000€	20 ans	4.50%

La non-réalisation de la condition résolutoire sera justifiée par la production d'un refus de financement d'un organisme bancaire conformément aux caractéristiques ci-dessus énoncées.

- La participation de la Commune

- Le contrat sera résolu, si bon semble au Titulaire, si la Commune ne justifie pas d'une participation d'un montant total de un million huit cent vingt cinq mille euros (1 825 000 €) par la production du ou des accords de subventions devenus définitifs.
- Ces justifications devront être effectués au plus tard le 30 septembre 2024.

Article 6. Cession du Contrat

Le Contrat ayant été conclu en « quasi-régie », toute cession partielle ou totale du Contrat, à quelque titre ou sous quelque modalité que ce soit, est interdite.

Article 7. Partage des responsabilités et assurances

7.1. Responsabilités

Le Titulaire est responsable, dans le respect des dispositions législatives et réglementaires, des règles de l'art et des obligations résultant du Contrat, sauf cas de Force Majeure, Imprévision ou Causes Légitimes.

Le Titulaire, en tant que maître d'ouvrage, est responsable de tous les dommages causés aux biens et aux personnes, ainsi que des frais et indemnités qui en résultent, survenus à l'occasion de l'exécution, par le Titulaire ou sous sa responsabilité, des obligations mise à sa charge au titre du Contrat, à moins que ces dommages résultent d'une faute de la Commune ou d'un tiers.

Le Titulaire supporte seul les conséquences pécuniaires de ces dommages. Il ne peut exercer d'action contre la Commune à raison de ces dommages, et garantit la Commune contre toute action ou réclamation des tiers, ou toute condamnation susceptible d'être prononcée à son encontre, pour de tels dommages ou préjudices.

La Commune assume la responsabilité liée au déplacement, par ses soins, du mobilier éventuellement présent sur le Site.

La Commune et le Titulaire s'informent mutuellement, dès qu'ils en ont connaissance, de toute réclamation ou procédure diligentée, ou susceptible d'être diligentée, à leur encontre relative à ces dommages, ou de nature à porter préjudice à l'autre Partie.

La répartition de tous les risques identifiés pour l'exécution du Contrat est fixée dans la Matrice des risques, jointe figurant à l'Annexe 7 (*Matrice des risques*). Elle distingue les catégories suivantes :

- risques liés à la période préliminaire ;
- risques liés à la Phase de Conception et Construction ;
- risques liés à la Phase d'Entretien et Maintenance ;
- risques sanitaires ;
- risques d'obsolescence et mise à niveau des installations ;
- risques financiers et fiscaux ;
- risques de résiliation.

7.2. Assurances

7.2.1. Assurances à souscrire par le Titulaire en Phase de Conception et Construction

Le Titulaire souscrit ou fait souscrire avant l'ouverture du chantier matérialisée par le dépôt d'une déclaration d'ouverture de chantier :

- l'assurance de responsabilité (constructeur non réalisateur) prescrite par l'article L. 241-2 du code des assurances et L. 1792-1 du code civil ;
- l'assurance de « dommages ouvrages » prescrite par l'article L. 242-1 du code des assurances ;
- l'assurance responsabilité civile du Maître d'Ouvrage ;
- et, une assurance « tous risques chantiers » garantissant notamment l'Ouvrage à édifier contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux et les catastrophes naturelles.

7.2.2. Assurances à souscrire par le Titulaire en Phase d'Entretien et Maintenance

Après Mise à Disposition et pendant toute la durée du Contrat, le Titulaire doit assurer l'Ouvrage en qualité de propriétaire non occupant contre l'incendie et les risques spéciaux auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable.

Cette assurance revêt la forme d'une police « multirisques » et doit garantir l'Ouvrage ainsi que les divers aménagements immobiliers en valeur de reconstruction à neuf de manière à permettre la reconstruction de l'Ouvrage et des espaces ou leur remise en état ou la reconstruction des parties détruites.

Le Titulaire doit également bénéficier d'une assurance de responsabilité civile et d'une assurance de responsabilité professionnelle, tant à l'égard des agents de la Commune, des agents et usagers de l'Ouvrage et des tiers, pour les interventions notamment de maintenance et d'entretien, à hauteur du

SLOW

montant maximum généralement admis par les compagnies pour les dommages corporels, et pour les dommages matériels et immatériels consécutifs ou non.

Les primes et cotisations font l'objet d'une refacturation intégrale à la Commune dans le loyer L3 visé à l'Article 32.3 (*Loyer Fonctionnement et Gestion du Contrat (L3)*).

7.2.3. Assurances à souscrire par la Commune

La Commune souscrit une assurance couvrant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'elle peut encourir à raison des dommages causés aux tiers du fait ou à l'occasion de l'exploitation de l'Ouvrage.

La Commune (*ou son Exploitant*) souscrit une assurance couvrant les objets mobiliers, le matériel et les marchandises contenus dans l'Ouvrage et en général l'ensemble des biens situés dans les lieux notamment contre les risques incendie, explosions, dégâts des eaux et catastrophes naturelles.

La Commune informe le Titulaire, par lettre recommandée avec accusé de réception, de tout sinistre subi ou provoqué par l'Ouvrage, dans les quarante-huit (48) heures de l'évènement. La Commune fait toute déclaration aux compagnies d'assurances (*s'assure que l'Exploitant a fait toute déclaration aux compagnies d'assurances*).

7.2.4. Dispositions communes

Le Titulaire et la Commune (*ou son Exploitant*) justifient de leurs assurances et du bon paiement des primes.

Les augmentations des primes attachées aux polices d'assurance pendant la durée du Contrat restent à la charge la Commune.

En cas de sinistre, l'indemnité d'assurance versée est employée à la reconstruction de l'Ouvrage ou à sa remise en état par la reconstruction des parties détruites ou à la réparation des dommages causés à l'Ouvrage. La Commune doit poursuivre le règlement de ses Loyers et des charges.

Dans le cas exceptionnel où le Titulaire ne serait pas tenu de reconstruire ou si cette reconstruction n'était pas possible, l'indemnité allouée serait remise à un tiers séquestre dans l'attente d'une décision amiable ou judiciaire sur sa répartition entre la Commune et le Titulaire. Le tiers séquestre est désigné soit amiablement par les Parties, soit par ordonnance du Président du Tribunal Administratif compétent statuant à la requête de la partie la plus diligente. Cette ordonnance détermine l'étendue et les modalités de la mission de séquestre.

Article 8. Causes exonératoires de responsabilité

Le respect des obligations prévues au Contrat est impératif sauf :

- Cause Légitime,
- Fait du prince ;
- Imprévision ;
- Force Majeure.

8.1. Cause Légitime

Les Parties conviennent que sont considérées comme causes légitimes susceptibles d'exonérer le Titulaire de sa responsabilité, les évènements ci-dessous listés.

Est une Cause Légitime, l'évènement qui :

- en premier lieu, n'est pas la conséquence directe, même pour partie seulement, d'une faute ou d'une négligence avérée du Titulaire, en ce compris toute personne dont ce dernier est responsable, notamment les entreprises sélectionnées par ses soins pour réaliser une partie des prestations du Contrat ;
- en deuxième lieu, a eu pour effet d'affecter effectivement, sur le Projet, tout ou partie de l'exécution des obligations qui sont mises à la charge du Titulaire par le Contrat ;
- en troisième lieu, correspond à :
 - o la découverte d'amiante, au-delà de ce qui a été constaté à la Date d'Entrée en Vigueur du Contrat, dans les diagnostics présents dans l'Annexe 7 (*Diagnostics du site*) ou de vestiges archéologiques ;
 - o les journées d'intempéries et phénomènes climatiques, établis d'après le tableau climatologique mensuel publié par la station météorologique la plus proche de l'immeuble.

Pour être prises en compte, ces journées d'intempéries et phénomènes climatiques devront rendre les travaux sur le chantier dangereux ou impossibles au sens de l'article L. 5424-8 du code du travail.

Les intempéries telles que décrites ci-dessus, sont prises en compte uniquement si elles répondent aux caractéristiques ci-dessous énoncées :

<u>Causes</u>	<u>Catégorie</u>	<u>Critères</u>
GEL (Température minimale) Si à 7h00, la température extérieure était de -4°C, elle est encore à 10 h00 de +2°C	Terrassements Gros Œuvre Etanchéité	< +2°C < +2°C < +2°C
Barrière de dégel	TCE	
PRECIPITATIONS Entre 6h00 et 18h00 (Hauteur précipitations)	Terrassements Gros Œuvre Etanchéité	> 30 mm > 15 mm > 3 mm
RAFALES DE VENT Entre 6h et 18h00, pendant 4 heures consécutives (Vitesse moyenne)	Gros Œuvre (grue, charpente, pose de bac sec)	> 50 km/h
NEIGE Entre 6h et 18h00 (Hauteur d'enneigement)	Terrassements Gros Œuvre Charpente Etanchéité Bardage	> 5 cm > 2 cm > 2 cm > 2 cm > 2 cm

Elles sont justifiées par les relevés de la station météorologique la plus proche

- o une montée de la nappe phréatique sur le Site ;

- les modifications ou Ouvrages supplémentaires demandés par la Commune, ou les modifications ou Ouvrages supplémentaires proposés à l'initiative du Titulaire et acceptés par la Commune, ou les modifications ou Ouvrages supplémentaires rendus nécessaires en raison d'une modification de la réglementation ;
- les grèves générales et spécifiques aux secteurs du bâtiment ou aux transports routiers retardant l'approvisionnement du chantier (et donc à l'exception notamment des cas de grèves affectant le seul personnel du Titulaire et de ses cocontractants, directs et indirects, quels qu'ils soient) ;
- le placement en procédure collective d'une ou plusieurs entreprises effectuant les travaux sur le Site entraînant un arrêt des travaux pour lesquels la ou les entreprises sont missionnées ;
- les troubles résultant d'hostilités, cataclysme, révolution, émeute, incendie, acte de terrorisme, inondation, chute d'aéronef, pour autant qu'ils aient effectivement entraîné un retard dans la progression des travaux ;
- l'intervention pendant la durée du chantier de la Direction Régionale des Affaires Culturelles, de la Direction du Patrimoine du Ministère de la Culture, Direction des Monuments Historiques entraînant un arrêt du chantier ou une modification des conditions du travail sur le Site ;
- la découverte d'une pollution du sol ou sous-sol non révélée par le diagnostic pollution visé par le Contrat nécessitant la réalisation de travaux de dépollution ;
- les cas d'épidémie ou de pandémie ayant pour conséquence des restrictions d'activités et/ou de circulation et/ou d'approvisionnement et/ou la mise en œuvre de mesures spécifiques imposées par l'Etat ou les collectivités locales, affectant la poursuite du chantier ;
- les retards liés à une menace sanitaire ayant donné lieu à la déclaration de l'état d'urgence sanitaire en référence aux articles L. 3131-12 et suivants du code de la santé publique ;
- les retards dans l'instruction des demandes d'Autorisations Administratives non imputables au Titulaire ;
- les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter la totalité des travaux, sauf si lesdites injonctions sont fondées sur des fautes ou négligences imputables au Titulaire ou aux entreprises intervenant à la construction ;
- le retard lié aux concessionnaires de service public ou privé (ENEDIS, compagnie des eaux, téléphonie, ...), ou à la collectivité locale (Commune, Département, ...) en charge des travaux de voirie et de réseaux divers en vue de la desserte du Site ;
- la suspension de l'exécution du Contrat visée aux Articles 5.2.4 (*Recours et retrait affectant les Autorisations Administratives*) et 5.3 (*Recours contre le Contrat, les actes détachables, et, le cas échéant, les conventions multipartites*) ;
- des difficultés d'approvisionnement du chantier en matériel et matériaux, consécutives à un blocage des transports à l'échelle nationale ou régionale,
- tout retard provenant des difficultés d'approvisionnement du chantier en matériels et matériaux, consécutives à un désordre du marché à l'échelle nationale.

Dès la connaissance de la survenance d'un des évènements ci-dessus énoncés, le TITULAIRE devra en informer la COMMUNE par courriel, dans les meilleurs délais, accompagné de tout justificatif permettant d'attester de la réalité de la cause, son incidence sur le chantier et le calendrier des travaux.

La Cause Légitime est prise en compte dès l'instant où elle a une incidence sur tout ou partie du Contrat et entraîne les conséquences suivantes :

- les dates prévues dans le Calendrier affectées par cet événement sont différées pour une période double de celle pendant laquelle l'évènement considéré et ses conséquences ont fait obstacle à la réalisation des travaux ;
- le cas échéant, le délai de Mise à Disposition de l'Ouvrage est différé d'une période double de celle pendant laquelle est survenue l'évènement qui a, directement et effectivement, fait obstacle à la poursuite des travaux. Ce report de délai est calculé en Jours.
- les Parties se rencontrent pour arrêter les mesures financières et/ou d'exécution permettant le maintien de l'équilibre économique du Contrat.

En cas de désaccord persistant sur la qualification de l'évènement considéré et/ou sur ses conséquences financières ou ses conséquences en termes de délai, ou si les Parties ne sont pas parvenues à un accord quant à la qualification de l'évènement considéré il est fait application de l'Article 46 (*Règlement des différends*).

8.2. Fait du Prince

Un Fait du Prince est un acte ou une décision de la Commune agissant au titre de pouvoirs ou de compétences autres que ceux dont elle dispose au titre du Contrat, qui présente cumulativement et au sens de la jurisprudence administrative, un caractère d'imprévisibilité au moment de la conclusion du Contrat ou dont les effets ne pouvaient être raisonnablement prévus au moment de la conclusion du Contrat et qui a pour objet ou pour effet d'affecter ou de rendre plus difficile ou onéreuse l'exécution du Contrat.

En cas de survenance d'un acte constitutif d'un Fait du Prince, le Titulaire applique la procédure prévue à l'Article 8.1 (*Cause Légitime*). Les désordres résultant d'un cas de Fait du Prince sont constitutifs d'une Cause Légitime telle que prévue à l'Article 8.1 (*Cause Légitime*).

La résiliation du Contrat résultant d'une cause imputable à un Fait du Prince est traitée conformément aux dispositions de l'article 41.1 (*Résiliation pour motif d'intérêt général*).

En tout état de cause, la survenance d'un Fait du Prince ne délie par les Parties de leurs obligations de réaliser les prestations dont l'exécution n'est pas directement empêchée par la survenance dudit Fait du Prince.

8.3. Imprévision

L'imprévision désigne, au sens de la jurisprudence administrative française, un événement présentant cumulativement les conditions suivantes :

- indépendant de la volonté des Parties ;
- imprévisible lors de la signature du Contrat ou dont les effets ne pouvaient être raisonnablement prévus lors de la signature du Contrat ;
- entraînant un bouleversement de l'économie générale du Contrat.

Si le Titulaire invoque un cas d'imprévision, le Titulaire doit en informer la Commune, par lettre recommandée avec accusé de réception, dans un délai maximum de huit (8) Jours à compter de sa

connaissance et lui fournir dans les trente (30) Jours suivant sa connaissance, toutes explications et justificatifs et mettre en œuvre tous moyens pour réduire l'impact de l'évènement considéré, en termes de délais et de coûts.

La lettre mentionnée à l'alinéa précédent comporte :

- l'identification de l'évènement constitutif d'un évènement d'imprévision ;
- l'évaluation de l'impact de l'évènement d'imprévision sur le Contrat et, notamment, sur le Calendrier ;
- les mesures éventuellement envisageables pour limiter les conséquences de l'évènement sur le Contrat ; et
- l'évaluation des conséquences financières liées à la survenance de l'évènement.

La Commune dispose d'un délai de trente (30) jours à compter de cette notification pour faire part au Titulaire de sa décision quant à la qualification de l'évènement considéré. A défaut de réponse dans le délai ainsi imparti, la Commune est réputée accepter la qualification donnée par le Titulaire à l'évènement considéré.

L'évènement d'imprévision est pris en compte dès l'instant où il a une incidence sur tout ou partie du Contrat et entraîne les conséquences suivantes :

- les Parties se rencontrent dans les meilleurs délais pour envisager toutes les mesures utiles ;
- les désordres résultant d'un évènement d'imprévision sont constitutifs d'une Cause Légitime telle que prévue à l'Article 8.1 (*Cause Légitime*) ;
- les Parties ne sont pas déliées de leurs obligations de réaliser les prestations dont l'exécution n'est pas directement empêchée par la survenance dudit évènement d'imprévision ;
- chacune des Parties a l'obligation de prendre, dans les meilleurs délais, toutes les mesures raisonnablement envisageables pour en atténuer les conséquences sur l'exécution du Contrat. La Partie qui, par action ou omission, aurait sérieusement aggravé les conséquences d'un cas d'imprévision n'est fondée à l'invoquer que dans la mesure des effets que l'évènement aurait provoqués si cette action ou omission n'avait pas eu lieu ;
- en contrepartie de la poursuite de ses obligations par le Titulaire, ce dernier a droit au versement d'une indemnité d'imprévision en application de l'article L. 6 du code de la commande publique et de la jurisprudence du Conseil d'Etat.

En cas de désaccord persistant sur la qualification de l'évènement considéré et/ou sur ses conséquences financières ou ses conséquences en termes de délai, ou si les Parties ne sont pas parvenues à un accord quant à la qualification de l'évènement considéré il est fait application de l'Article 46 (*Règlement des différends*).

8.4. Force Majeure

La force majeure désigne, au sens de la jurisprudence administrative française, un évènement extérieur aux Parties, imprévisible et irrésistible.

Aucune Partie n'encourt de responsabilité envers l'autre Partie pour n'avoir pas accompli, ou avoir accompli avec retard, une obligation du Contrat dès lors qu'un tel manquement ou retard résulte d'un événement présentant les caractéristiques de la force majeure.

Lorsque le Titulaire invoque la survenance d'un événement de force majeure, le Titulaire doit, d'une part, en informer la Commune, par lettre recommandée avec accusé de réception, dans un délai maximum de huit (8) Jours à compter de sa connaissance et lui fournir dans les trente (30) Jours suivant sa connaissance, toutes explications et justificatifs et, d'autre part, mettre en œuvre tous moyens pour réduire l'impact de l'événement considéré, en termes de délais et de coûts.

La lettre mentionnée à l'alinéa précédent comporte :

- l'identification de l'évènement constitutif d'un cas de Force Majeure ;
- l'évaluation de l'impact du cas de Force Majeure et, notamment, sur le Calendrier ;
- les mesures éventuellement envisageables pour limiter les conséquences de l'évènement sur le Contrat ; et
- l'évaluation des conséquences financières liées à la survenance de l'évènement.

Les désordres résultant d'un cas de Force Majeure sont constitutifs d'une Cause Légitime telle que prévue à l'Article 8.1 (*Cause Légitime*).

En cas de survenance d'un cas de Force Majeure, le Contrat peut être résilié dans les conditions et selon les modalités prévues à l'Article 41.2 (*Résiliation pour cas de Force Majeure*).

En cas de désaccord persistant sur la qualification de l'évènement considéré et/ou sur ses conséquences financières ou ses conséquences en termes de délai, ou si les Parties ne sont pas parvenues à un accord quant à la qualification de l'évènement considéré il est fait application de l'Article 46 (*Règlement des différends*).

Article 9. Propriété, redevances et constitution de droits réels

La Commune déclare que le Site est situé dans son domaine public.

Conformément à l'article L. 2125-1 dernier alinéa du code général de la propriété des personnes publiques, ce droit d'occupation ne donne pas lieu au paiement d'une redevance, compte tenu de l'économie générale du Contrat, et du fait qu'il s'exécute au seul profit de la Commune.

Article 10. Conditions générales du Contrat

10.1. Droits et obligation du Titulaire

Le Titulaire est responsable à ses frais et risques de la conception, de la construction (en ce compris les prestations définies à l'Annexe 12 (*Tableau de limite des prestations*)), du Financement, de la maintenance et du Gros Entretien et Renouvellement de l'Ouvrage défini à l'Annexe 6 (*Tableau de répartition GER*), dans le respect des dispositions législatives et réglementaires, des règles de l'art et des obligations contractuelles résultant du Contrat.

Vis-à-vis des tiers, le Titulaire est responsable, dans les conditions de droit commun, des dommages causés aux personnes et aux biens à l'occasion de l'exécution, personnelle ou sous sa responsabilité, de ses obligations au titre du Contrat.

Le Titulaire devra consacrer le Site à la destination du Projet.

10.2. Droits et obligations de la Commune

La Commune est responsable à ses frais et risques d'une partie de la maintenance conformément à l'Article 26 (*Maintenance à la charge de la Commune*) et de l'entretien et des réparations de l'Ouvrage conformément à l'Annexe 6 (*Tableau de répartition GER*). Elle doit prendre toutes les mesures nécessaires pour assurer un certain niveau de Maintenance durant toute la durée du Contrat.

Vis-à-vis des tiers, la Commune est responsable, dans les conditions de droit commun, des dommages causés aux personnes et aux biens à l'occasion, personnelle ou sous sa responsabilité, de ses obligations relatives à l'entretien, la Maintenance et d'une partie du Gros Entretien et Renouvellement de l'Ouvrage conformément à l'Annexe 6 (*Tableau de répartition GER*), y compris durant la Phase de Conception et Construction.

Titre 2. Conception et réalisation des travaux

Article 11. Situation environnementale du Site

11.1. Diagnostics techniques

Sans objet.

11.2. Archéologie

Suivant courrier du 17 mai 2023, le service régional de l'archéologie d'Occitanie au sein de la Direction régionale des affaires culturelles a répondu ce qui suit : « *après examen du dossier je vous informe que, en l'état des connaissances archéologiques sur le secteur concerné, de la nature et de l'impact des travaux projetés, ceux-ci ne semblent pas susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique. Ce projet ne donnera pas lieu à une prescription d'archéologie préventive* ».

Article 12. Conception de l'Ouvrage

La conception est établie sous l'entière responsabilité du Titulaire.

Le Titulaire conçoit l'Ouvrage conformément aux stipulations des Documents Techniques ainsi que, de manière générale, en conformité avec les normes et obligations prévues par le code de la commande publique (notamment l'article L. 2213-3) et conformément aux règles de l'art. Il veille à la qualité architecturale, technique et réglementaire de l'Ouvrage et à leur insertion dans le paysage et le site.

En qualité de maître d'ouvrage, le Titulaire ne saurait se prévaloir du caractère éventuellement erroné ou incomplet des documents, études et schémas de toute nature, relatifs notamment aux caractéristiques de l'Ouvrage, qui lui ont été remis par la Commune et annexés au Contrat.

Toute étude nécessaire à la réalisation de l'Ouvrage et postérieure à la Date d'Entrée en Vigueur du Contrat est établie sous l'entière responsabilité du Titulaire.

Ces études comprennent au minimum les missions de maîtrise d'œuvre définies par l'article R. 2171-4 du code de la commande publique.

Le Titulaire fait également son affaire de la désignation des bureaux de contrôle, coordonnateurs sécurité, et plus généralement de tous contrats permettant d'assurer la maîtrise d'œuvre du Projet.

Les éléments de conception, avant-projets sommaires (APS), avant-projets détaillés (APD), projet (PRO), dénommé le « **Dossier de Projet** » sont établis sous l'entière responsabilité du Titulaire en sa qualité de maître d'ouvrage et dans les délais prévus au Calendrier.

Durant toute la durée de la Phase de Conception et Construction de l'Ouvrage, la Commune est destinataire de tous les dossiers APS, APD, PRO. Ces documents lui sont communiqués dans un délai compatible avec le respect du Calendrier par le Titulaire pour, le cas échéant, permettre à la Commune de formuler toutes observations qu'elle juge utile, dans un délai de quinze (15) Jours Ouvrés, notamment sur la conformité desdits documents aux Documents Techniques.

Les observations ou l'absence d'observation de la Commune sur les documents de conception qui lui sont communiqués par le Titulaire ne peuvent en aucun cas dégager le Titulaire de ses responsabilités en sa qualité de maître de l'Ouvrage et au titre de ses engagements contractuels.

Article 13. Caractéristiques du Projet

13.1. Documents Techniques

Les caractéristiques générales de l'Ouvrage sont décrites dans :

- le Programme général de l'opération figurant en Annexe 5 ;
- le Tableau de limite des prestations figurant en Annexe 12.

Ces documents sont annexés au Contrat.

Les documents ci-dessus visés constituent les Documents Techniques.

13.2. Certifications techniques et environnementales

Les cinémas n'entrent pas dans le champ d'application de la réglementation environnementale visée aux articles R172-1 et suivants et R172-10 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

13.2.1. Etablissement recevant du Public

Le Titulaire s'engage à ce que l'Ouvrage réponde en totalité aux exigences d'un établissement recevant du public (ERP) de type L pour les niveaux RDC et R+1 et avec une activité de type N au niveau R+1 et devra être dimensionné pour une capacité globale d'accueil de 530 personnes. Il est entendu que la localisation des activités pourra être adaptée selon le projet architectural.

Pour ce faire, il s'engage à obtenir au plus tard dans le mois suivant la Mise à Disposition :

- un avis favorable de la commission départementale de sécurité avant aménagement ; et
- l'arrêté d'ouverture au public.

Article 14. Modification du Projet

14.1. Principes généraux

Sont considérées comme des modifications au sens du présent Article, les modifications portant sur la conception, la réalisation de travaux, la fourniture d'équipements, les prestations de maintenance, modifiant, supprimant ou substituant celles prévues au Contrat et à ses Annexes.

Les modifications apportées au Contrat pourront :

- être proposées par le Titulaire à la Commune si le Titulaire le juge utile à la réussite ou à l'optimisation du Projet, étant rappelé que l'approbation de la Commune ne saurait engager sa responsabilité ;
- être demandées par la Commune, la Commune ayant toute latitude pour demander des modifications des ouvrages, notamment afin d'en améliorer la qualité et les performances. Dans ce cas, le Titulaire ne pourra refuser d'exécuter ladite modification sans raison valable dûment justifiée ;
- être imposées par un changement de législation ou de réglementation.

L'impact des modifications sur les coûts d'exploitation et de GER est également analysé et les Loyers adaptés en conséquence, dans les conditions définies par le code de la commande publique.

Les modifications doivent bénéficier des mêmes garanties que le Projet. Le Titulaire informe la compagnie d'assurance auprès de laquelle il a souscrit les polices d'assurance des modifications apportées au Projet et sollicite, en tant que de besoin, leur intégration aux polices qu'il a souscrites.

Cet éventuel surcoût est intégré dans le Coût d'Investissement et répercuté sur le montant du Loyer (L1). Cette modification fera l'objet d'un avenant au Contrat.

14.2. Modification à la demande du Titulaire

Le Titulaire peut proposer à la Commune des modifications dans les conditions suivantes.

Toute modification doit, préalablement à sa mise en œuvre, être transmise à la Commune par courriel accompagnée de tous les documents permettant de l'informer sur les causes et les caractéristiques de cette modification :

- une notice explicative donnant les motifs qui conduisent à cette modification, précisant l'incidence sur le coût global (en plus ou en moins) et sur le Calendrier ;
- sur les plans techniques (construction, délais, maintenance), organisationnels, architecturaux ;
- sur les modalités de mise en œuvre envisagées, l'impact sur les Loyers ainsi que les conditions de maintenance/entretien et sur la répartition des risques.

A compter de la réception par la Commune de la proposition de modification, cette dernière dispose d'un délai de trente (30) Jours, pour :

- approuver cette proposition ;
- refuser cette proposition ;
- formuler des observations ou poser des conditions pour la réalisation de cette modification.

Si dans ce délai la Commune n'a pas fait connaître sa réponse, cette dernière est réputée avoir refusé la modification.

Si la Commune formule des observations ou pose des conditions, le Titulaire disposera d'un délai de huit (8) Jours pour tenir compte des observations ou conditions posées par la Commune et transmettre une proposition modifiée à la Commune à la suite de quoi cette dernière dispose d'un délai de vingt (20) Jours pour accepter ou refuser cette proposition modifiée.

En cas d'acceptation, un avenant est formalisé entre les Parties.

14.3. Modification à la demande de la Commune

La Commune a toute latitude pour demander au Titulaire des modifications, afin de répondre notamment à des nouveaux besoins pour le service public, à une évolution technologique ou afin d'améliorer la qualité et la performance de l'Ouvrage.

Dans les vingt (20) Jours suivants la réception d'une demande de modification adressée par lettre recommandée, le Titulaire établit et remet un mémoire détaillé comportant un avis motivé sur les avantages et inconvénients que présente la modification envisagée :

- sur les plans techniques (construction, délais, maintenance/exploitation technique), organisationnel et architectural ;
- en précisant les modalités de mise en œuvre envisagées et l'impact financier sur le Loyer, ainsi que sur la répartition des risques ;
- tout autre point jugé utile par la Commune ou le Titulaire, notamment tous les éléments permettant de justifier des coûts.

La Commune dispose d'un délai de dix (10) Jours Ouvrés pour accepter ou refuser les conditions financières proposées. L'absence de réponse vaut refus.

En cas d'acceptation, un avenant est formalisé entre les Parties.

14.4. Modification imposée par la réglementation

Le Titulaire réalise, pendant toute la durée du Contrat, les travaux supplémentaires ou modificatifs rendus obligatoires par un texte législatif et/ou réglementaire et d'application immédiate.

Les conséquences financières résultant de toute modification de nature législative ou réglementaire sont à la charge de la Commune et doivent faire l'objet d'un avenant préalablement à leur réalisation.

Article 15. Réalisation de l'Ouvrage

15.1. Qualité de maître d'ouvrage du Titulaire

Pour la conception et l'exécution de l'ensemble des travaux du Contrat, le Titulaire a seul la qualité de Maître d'Ouvrage et pourra exercer sans aucune restriction l'ensemble des prérogatives que lui confère cette qualité.

À ce titre, le Titulaire s'engage à exécuter, à ses frais et risques, l'ensemble des études, développements, travaux et démarches administratives nécessaires à la Mise à Disposition de manière à ce qu'il atteigne les Critères de Performance figurant dans les Documents Techniques, et ce, conformément aux lois, règlements et normes en vigueur.

Dans l'exercice de cette mission, le Titulaire associe la Commune en amont des décisions d'engagement.

Le Titulaire est autorisé à conclure un marché de conception-réalisation ou des contrats nécessaires à l'exécution des prestations relatives aux différentes phases du Contrat, y compris pour le Gros Entretien et Renouvellement dans le cadre d'un marché de GER. Ce ou ces contrats sont distincts du Contrat.

La Commune s'interdit de s'immiscer dans la réalisation des travaux à la charge du Titulaire et de se prévaloir de la qualité de propriétaire pour donner des instructions aux architectes et entrepreneurs et aux divers intervenants à l'opération de construction, y compris pour l'exécution des travaux ci-après visés.

15.2. Accès au chantier

A la date effective de démarrage des travaux, le Titulaire transmet à la Commune pour information le plan d'organisation de chantier faisant apparaître l'emprise de chantier, les circulations et accès au chantier.

Les représentants de la Commune ont accès au chantier à tout moment moyennant le respect d'un délai de prévenance raisonnable auprès du Titulaire avant la date prévue pour la visite, un tel accès ne pouvant en aucun cas s'apparenter à l'exercice des prérogatives liées à la maîtrise d'ouvrage, ni à une direction des travaux.

15.3. Déroulement des travaux

Le Titulaire exécute, à ses frais et sous sa responsabilité, l'ensemble des travaux nécessaires à la réalisation de l'Ouvrage conformément au Calendrier figurant en Annexe 4 (*Calendrier prévisionnel de l'opération*), conformément aux spécifications du Contrat, notamment aux dispositions des Documents Techniques et dans le respect de la réglementation en vigueur et des règles de l'art, étant entendu qu'il ne peut commencer la réalisation qu'après avoir élaboré et transmis le Dossier de Projet mentionné à l'Article 12 (*Conception de l'Ouvrage*).

Le Titulaire assume les risques et les responsabilités liés à la réalisation des travaux, sous les réserves des cas de Force Majeure et des Causes Légitimes.

Le Titulaire tient informé la Commune de tout événement susceptible d'affecter de manière notable la réalisation et l'exploitation ultérieure de l'Ouvrage, et ce, dès qu'il en a connaissance.

Le Titulaire assure l'ensemble des démarches nécessaires auprès des tiers concernant les raccordements aux réseaux et les mises en service des nouvelles installations et supporte les coûts inhérents, Le Titulaire assure, sous sa seule responsabilité et en particulier en vue de respecter le Calendrier, la coordination de ses interventions avec tous tiers concernés.

Le Titulaire assure, sous son entière responsabilité, la garde du chantier, en ce compris les conséquences des actes de vandalisme, jusqu'à la Mise à Disposition dans les conditions prévues à l'Article 19.1 (*Modalités de la Mise à Disposition*).

Le Titulaire assure, sous sa seule responsabilité et en particulier en vue de respecter le Calendrier, la coordination de ses interventions avec tous tiers concernés.

Article 16. Revue du Projet

Des revues de Projet (la « **Revue de Projet** ») sont organisées entre le Titulaire et la Commune, assistés le cas échéant de leurs conseillers techniques. Elles sont organisées par le Titulaire à chaque fois qu'il le juge nécessaire et *a minima* tous les deux (2) mois.

La Revue de Projet a pour objet de :

- valider ensemble les solutions retenues pour élaborer les éléments de conception du Projet (APS, APD, PRO),
- tenir la Commune informée de l'avancement des travaux, des événements susceptibles d'entraîner un retard dans la Date Prévisionnelle de Mise à Disposition et des mesures prises ou à prendre pour remédier à ce retard ;
- tenir la Commune informée des évolutions non significatives du Projet et de recueillir ses éventuelles observations ;
- permettre à la Commune de faire vérifier le respect des conditions du Contrats et des Documents Techniques ;
- instruire les demandes de modification du Projet ;
- étudier les travaux d'aménagement et d'organiser les interventions des entreprises et prestataires ;
- en fin de chantier, définir les modalités de Mise à Disposition (notamment : calendrier des preuves des essais et contrôles réalisés par le Titulaire, essais et contrôles réalisés par la Commune le cas échéant, documents à remettre) ;
- après la Mise à Disposition, suivre la levée des Réserves et définir les modalités d'interventions du Titulaire et de ses entreprises et prestataires et organiser la période de garantie de parfait achèvement.

La Commune est informée au moins dix (10) Jours à l'avance par courrier électronique de la date de chacune des Revues de Projet, contenant l'ordre du jour de la réunion.

La Commune peut, au moins 48 heures ouvrées avant la réunion, adresser un ordre du jour complémentaire sur toute question qu'elle souhaite voir évoquer lors de la Revue de Projet.

Chaque Revue de Projet fait l'objet d'un compte rendu qui est adressé par le Titulaire à la Commune dans les huit (8) Jours de sa tenue.

La participation de la Commune à la Revue de Projet ne peut en aucun cas lui conférer une quelconque responsabilité dans la réalisation des travaux et des études et/ou dans les choix techniques qui sont retenus par le Titulaire et qui restent de la seule responsabilité de ce dernier.

La Commune, éventuellement accompagnée de tous conseils de son choix, peut, accompagnée du Titulaire et/ou de ses représentants, visiter le chantier pendant les heures d'ouverture, sous réserve d'en avoir fait la demande au Titulaire au moins deux (2) Jours Ouvrés à l'avance.

La mission de la Revue de Projet ne prend fin qu'à l'expiration de la garantie de parfait achèvement

Article 17. Réception et achèvement des travaux

Le Titulaire, en sa qualité de maître d'ouvrage, procède en son nom et sous sa seule et entière responsabilité à la réception de l'Ouvrage avec ses entrepreneurs de travaux.

Le Titulaire fait son affaire de la levée des éventuelles réserves.

Le Titulaire invite la Commune, dans le cadre du Comité de coordination prévu à l'Article 37.2 (*Comité de coordination*), à assister aux opérations de réception et à formuler ses observations. Ces réserves ou observations ne valent ni réserves, ni acceptation ou non acceptation de l'Ouvrage au sens de l'Article 19 (*Constatation de l'achèvement – Mise à Disposition – Levée des Réserves*).

Le Titulaire s'oblige également à obtenir et à retourner à la Commune la déclaration attestant l'achèvement (DAACT) et l'attestation de non contestation de la conformité des travaux prévus à l'article R. 462-1 du code de l'urbanisme.

Article 18. Obligation d'achèvement de l'Ouvrage

18.1. Engagement d'achever

Le Titulaire s'engage à achever l'Ouvrage au sens ci-après défini et à installer les équipements prévus par les Documents Techniques, conformément aux règles de l'art.

18.2. Définition de l'achèvement

L'achèvement s'entend, outre du respect des dispositions de l'article R. 261-1 du code de la construction et de l'habitation, de la réalisation de l'Ouvrage, à la date précisée à l'Article 18.3 (*Délai d'exécution des travaux*) conformément aux Documents Techniques, qui auront le cas échéant été modifiés conformément aux modalités énoncées à l'Article 14 (*Modification du Projet*), ce qui suppose notamment que :

- l'Ouvrage est conforme aux Autorisations Administratives de construire obtenues par le Titulaire, aux réglementations en vigueur et notamment celles afférentes à la sécurité, aux normes DTU (Documents Techniques Unifiés), aux règles de l'art et aux préconisations du bureau de contrôle mandaté par le Titulaire ;
- les éléments visés aux Documents Techniques seront terminés ;
- les équipements de sécurité et les équipements obligatoires au titre de toute réglementation et notamment celle qui gouverne l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, fonctionnent ;
- l'Ouvrage et ses éléments d'équipement doivent être en parfait état de fonctionnement et raccordés aux réseaux et voies de dessertes de manière à permettre un accès normal et adéquat et une utilisation en toute sécurité ;
- les abords de l'Ouvrage soient propres (le cas échéant et que les voies de desserte du site soient achevées).

Le tout de manière à permettre l'aménagement intérieur par l'Exploitant conformément au Tableau de limite des Prestations, et à sa destination .

Par ailleurs, pour l'appréciation de l'Achèvement de l'Ouvrage, ne sont pas pris en considération :

- les malfaçons et/ou défauts de conformité qui ne font pas obstacle à l'exploitation normale de l'Ouvrage conformément à sa destination ainsi qu'à sa jouissance normale ;
- les défauts mineurs et le non-achèvement des abords extérieurs qui ne gênent pas l'exploitation et la jouissance normales de l'Ouvrage, dès lors que de par leur nombre, leur

nature et la réalisation des travaux nécessaires pour y remédier ne constituent pas un obstacle à l'exploitation et à la jouissance normales ;

- les aménagements intérieurs qui sont laissés à la charge de l'Exploitant désigné par elle conformément au tableau de limites des prestations figurant en Annexe 12 (*Tableau de limite des prestations*).

18.3. Délai d'exécution des travaux

Le Titulaire devra mener les travaux conformément au Calendrier de telle manière que l'Ouvrage soit achevé et puisse être mis à disposition de la Commune au plus tard à la Date Prévisionnelle de Mise à Disposition le : 1^{er} octobre 2025, sauf cas de prorogation de délai pour constater la non-réalisation des conditions résolutoires, tels que prévus à l'Article 5 (*Conditions résolutoires*).

18.4. Réalisation des voiries et réseaux divers

Le Titulaire s'oblige également à réaliser les voiries et réseaux divers de l'Ouvrage prévus aux Documents Techniques nécessaires à sa desserte pour sa Mise à Disposition.

18.5. Parachèvement des abords et des espaces verts

Le parachèvement des abords immédiats de l'Ouvrage et des espaces verts situés sur le site est exclu de la missions du Titulaire.

18.6. Formalités administratives

Le Titulaire s'engage à établir, lors de l'achèvement, la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) prescrite par les dispositions du code de l'urbanisme (article R. 462 10) et de l'adresser, dûment remplie, aux services compétents de la Commune.

A compter de la date de la réception en mairie de la DAACT, la Commune dispose d'un délai de trois (3) mois (ou cinq mois en cas de recollement de travaux obligatoire en application de l'article R. 462-7 du code de l'urbanisme) suivant le dépôt de la déclaration d'achèvement des travaux, pour contester la conformité des travaux à l'autorisation d'urbanisme de référence.

- 1) A défaut de contestation dans le délai ci-dessus, le Titulaire s'engage à demander à l'autorité compétente l'attestation de non contestation prévue par l'article R. 462-10 du code de l'urbanisme, laquelle doit être délivrée sous quinzaine. Le Titulaire s'engage à transmettre cette attestation à la Commune.

A défaut de délivrance de cette attestation dans le délai (silence ou refus), le Titulaire s'engage à requérir du Préfet la délivrance de cette attestation de non contestation de la conformité des travaux. Le Vendeur s'engage à transmettre sans délai à l'Acquéreur la copie de cette requête.

A défaut de délivrance de cette attestation par le Préfet dans le délai de vingt (20) Jours Ouvrés de la demande, le Titulaire fournira à la Commune une attestation aux termes de laquelle ce dernier garantira que la conformité des travaux avec le Permis de Construire, et tous autres modificatifs postérieurs éventuels, n'a pas été contestée.

- 2) En cas de contestation dans le délai ci-dessus, de la conformité des travaux aux autorisations d'urbanisme de référence, le Titulaire s'oblige à effectuer, à ses frais, toutes démarches et travaux qui seraient nécessaires pour la délivrance de l'attestation de non contestation de la conformité.

De son côté, la Commune s'interdit de faire effectuer dans l'Ouvrage, après sa prise de possession, tous travaux pouvant mettre obstacle à la délivrance de l'attestation de non contestation de la conformité à peine d'avoir à remettre en l'état initial et de tous dommages et intérêts.

La Commune autorise le Titulaire à déposer toute demande de modificatif au permis de construire nécessaire à l'obtention de l'attestation de non contestation de la conformité.

Article 19. Constatation de l'achèvement – Mise à Disposition – Levée des Réserves

19.1. Modalités de la Mise à Disposition

L'Ouvrage ne peut être mis à disposition par le Titulaire à la Commune que lorsque son achèvement aura été constaté.

Le Titulaire invite la Commune par lettre recommandée avec accusé de réception adressé à :

Bernard CARAYON

Maire de Lavour

Place du Général Sudre

81500 LAVOUR

Double d'un courriel à l'adresse suivante :

sg@ville-lavour.fr

A prendre possession de l'Ouvrage à jour et heure fixes, au moins vingt (20) Jours à l'avance.

Cette notification est accompagnée d'une attestation du maître d'œuvre d'exécution confirmant que :

- l'Ouvrage est achevé au sens du Contrat ; et
- l'Ouvrage est prêt à recevoir les aménagements intérieurs à réaliser par l'Exploitant, conformément au Tableau de Limite des Prestations.

Etant ici précisé que la Mise à Disposition ne peut intervenir que pour la totalité de l'Ouvrage.

Audit jour, il est procédé contradictoirement à la constatation de l'Achèvement et un procès-verbal de Mise à Disposition signé des Parties est établi pour valoir prise de possession de l'Ouvrage.

Le Titulaire doit remettre à la Commune les notices de fonctionnement et d'entretien de l'Ouvrage nécessaires à la mise en service.

19.2. Quatre hypothèses envisageables

19.2.1. Première hypothèse

La Commune constate l'achèvement sans formuler aucune Réserve : elle prend possession des lieux, l'Achèvement est constaté par un procès-verbal contradictoire, le Procès-Verbal de constatation d'achèvement de l'Ouvrage.

C'est à cette date que la Mise à Disposition est réputée être intervenue.

19.2.2. Deuxième hypothèse

La Commune constate que l'état de l'Ouvrage ne fait pas obstacle à la constatation de son achèvement au sens de l'Article 18.2 (*Définition de l'achèvement*) et à sa Mise à Disposition.

Un procès-verbal contradictoire de Mise à Disposition est établi pour constater l'achèvement.

Aux termes de ce procès-verbal, la Commune accepte la Mise à Disposition en formulant des Réserves.

Ces Réserves seront acceptées ou contredites par le Titulaire dans ledit procès-verbal. En cas de désaccord des Parties sur l'existence de certaines Réserves, la Partie la plus diligente peut saisir un Expert conformément à l'Article 19.3 (*Procédure d'expertise*).

Les clés sont remises à la Commune qui prend possession des lieux.

Le Titulaire doit effectuer les travaux nécessaires pour la levée des Réserves émises lors de la Mise à Disposition à la Commune dans un délai maximal de soixante (60) Jours.

Il est établi un procès-verbal de levée des Réserves.

19.2.3. Troisième hypothèse

La Commune refuse la Mise à Disposition, considérant que l'Ouvrage n'est pas achevé conformément à l'Article 18.2 (*Définition de l'achèvement*) et ne permet pas une exploitation normale conforme aux règles et normes imposées pour cet équipement.

Un procès-verbal de refus de constatation de l'achèvement de l'Ouvrage est établi sur lequel figure les motivations de la Commune.

Dans ce cas et à défaut d'accord entre les Parties dans les dix (10) Jours de ce procès-verbal sur les travaux dont la réalisation est indispensable à l'Achèvement et à une exploitation normale de l'Ouvrage, la Commune et le Titulaire, dans les dix (10) Jours de la constatation de ce désaccord, conviennent d'un commun accord de désigner un expert selon la procédure de l'Article 19.3 (*Procédure d'expertise*).

Dans ce cas, l'expert détermine le délai nécessaire à l'achèvement de l'Ouvrage.

- si l'Expert conclut à la réalité de l'achèvement, avec ou sans réserve, l'achèvement ainsi que la Mise à Disposition sont réputés être intervenus à la date de Mise à Disposition indiquée dans la première convocation de la Commune, et tous les frais résultants de l'intervention de l'expert sont mis à la charge de la Commune. Le cas échéant, la liste des réserves établie par l'Expert est annexée à son avis ;
- si l'expert conclut au défaut d'Achèvement conforme à sa définition contractuelle, le Titulaire doit procéder ou faire procéder à ses frais et risques exclusifs aux travaux prescrits par l'expert pour parvenir à l'achèvement, dans les délais impartis par l'expert. Il convoque à nouveau la

Commune dans les mêmes forme et délai que pour la première convocation, en présence de l'expert. L'expert vérifie que les travaux prescrits pour parvenir à l'achèvement ont bien été réalisés. L'achèvement ainsi que la Mise à Disposition sont alors constatés aux termes du procès-verbal d'achèvement et de Mise à Disposition. Les frais résultants de l'intervention de l'Expert sont alors mis à la charge du Titulaire. Le procès-verbal liste les éventuelles réserves émises par la Commune conformément à ce qui est indiqué à l'Article 19.2.2 (*Deuxième hypothèse*).

Dans tous les cas, le rapport de l'expert indépendant est définitif et non susceptible de recours.

19.2.4. Quatrième hypothèse

Au cas où la Commune ne répondrait pas à la convocation adressée par le Titulaire, celui-ci procède à une seconde convocation conformément aux dispositions de l'Article 19.1 (*Modalités de la Mise à Disposition*) ; à défaut pour la Commune de se présenter à cette nouvelle convocation, celle-ci est réputée avoir reconnu de manière irrévocable l'achèvement de l'Ouvrage et ce, sans Réserve.

Le procès-verbal de constatation de l'achèvement est alors valablement établi par le Titulaire seul ; il est signifié par huissier de justice à la Commune auquel il est opposable.

La Mise à Disposition est réputée avoir eu lieu à la date de la convocation à la Mise à Disposition conformément aux dispositions de l'article 19.1.

19.3. Procédure d'expertise

L'expert est désigné parmi les bureaux de contrôle technique notoirement connus, d'un commun accord entre les Parties dans un délai de vingt-et-un (21) Jours à compter de la constatation de leur désaccord, à défaut de quoi, chacune des Parties a la faculté de saisir le juge des référés du Tribunal Judiciaire le plus proche afin de nomination d'un expert.

L'expert agit en qualité de mandataire commun des Parties. L'expert doit rendre son avis, écrit et motivé, dans les quinze (15) Jours de son intervention sur le site.

Les frais d'expertise sont pris en charge par la Partie qui a succombé à la décision de l'expert.

Sa décision, réputée être celle des Parties elles-mêmes, est définitive et sans recours.

19.4. Levée des réserves

Toutes les Réserves formulées par la Commune aux termes du procès-verbal de Mise à Disposition ou par l'expert doivent être levées dans un délai maximum de soixante (60) Jours (hors plantations et espaces verts), à compter de la date d'établissement dudit procès-verbal ou de la réception par le Titulaire du rapport de l'expert.

A l'expiration de ce délai, les Parties se rencontrent, sur convocation préalable adressée au moins une semaine à l'avance par le Titulaire, pour constater leur exécution ou leur défaut d'exécution.

En cas de désaccord du Titulaire sur les Réserves formulées par la Commune ou sur le fait qu'elles soient levées au non, les Parties désignent un Expert conformément à la procédure visée à l'Article 19.3 (*Procédure d'expertise*) aux fins de se prononcer sur la réalité des Réserves formulées par la Commune et de prescrire les travaux éventuellement nécessaires à leur levée ainsi que leur délai de réalisation.

Si l'Expert conclut à la réalité des Réserves formulées par la Commune, celles-ci devront être levées par le Titulaire, au plus tard dans les soixante (60) Jours à compter de la constatation par l'Expert de la réalité des Réserves.

La Commune s'oblige à laisser le Titulaire accéder librement au Site pour lui permettre d'effectuer les travaux de levée des Réserves. Elle s'assure du respect de cette obligation par l'Exploitant.

A défaut, après mise en demeure adressée à la Commune par courrier recommandé avec accusé de réception restée sans effet les Réserves seront considérées comme levées.

Article 20. Dossier de l'Ouvrage exécuté

Le Titulaire doit transmettre à la Commune le dossier de l'Ouvrage exécuté dans un délai de trois (3) mois à compter de la Mise à Disposition de l'Ouvrage.

Article 21. Dossier d'intervention ultérieure sur l'Ouvrage

Pour l'application de l'article R. 4532-95 et suivants du code du travail, le Titulaire déclare que l'Ouvrage est édifié dans le cadre d'une opération de construction entrant dans le champ d'application de la loi n°93-1418 du 31 décembre 1993.

En conséquence, un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage tel que visé par l'article L. 4532-16 du code du travail, dans sa forme définitive, est remis par le Titulaire à la Commune dans les trois (3) mois suivant la Mise à Disposition.

Article 22. Responsabilités du Titulaire en Phase de Conception et Construction

Le Titulaire est responsable sur toute la durée du Contrat des vices de conception qui pourraient affecter l'Ouvrage, dans les limites des garanties légales. Il est tenu de procéder à ses frais à la reconstruction de l'Ouvrage et il supporte l'ensemble des coûts induits par les travaux de reconstruction en cas de vices de conception constatés par les Parties.

Le Titulaire est responsable des dommages causés aux tiers, survenus à l'occasion de l'exécution de ses obligations au titre du Contrat, par lui-même ou sous sa responsabilité, notamment par tout Prestataire, à la seule exception des dommages permanents de travaux publics.

Compte tenu de la situation des Ouvrages à construire et avant réalisation des travaux, le Titulaire saisira le tribunal judiciaire compétent, afin, conformément aux articles 145 et 835 du code de procédure civile, de désigner, en référé, tel expert ayant pour mission de prescrire toutes mesures conservatoires qui s'imposent, afin de prévenir un dommage pouvant résulter des travaux sur les avoisinants (référé préventif).

En cas de survenance de dommages permanents dans la réalisation de l'Ouvrage, la responsabilité du Titulaire ne peut être engagée que dans le cas où son exécution fautive a aggravé le trouble résultant de l'existence de l'Ouvrage et dans la limite de la part du préjudice résultant de cette aggravation.

Dans le cas où la responsabilité de la Commune est recherchée, le Titulaire s'engage à intervenir dans la cause dès lors que le litige porte sur la réparation d'un préjudice pouvant résulter, directement ou indirectement, d'un fait imputable en tout ou partie au Titulaire.

La Commune et le Titulaire s'informent mutuellement, dès qu'ils en ont connaissance, de toute réclamation ou procédure diligentée, ou susceptible d'être diligentée, à leur encontre et relative à ces dommages, ou de nature à porter préjudice à l'une des Parties. Ils s'apportent raisonnablement assistance dans leur défense contre de telles réclamations ou procédures.

Titre 3. Entretien et maintenance

Article 23. Maintenance à la charge du Titulaire

23.1. Cadre général des prestations dues par le Titulaire

A compter de la Mise à Disposition de l'Ouvrage, le Titulaire assure à ses frais et risques, les prestations d'entretien et de maintenance de l'Ouvrage, dont les obligations de gros entretien et de renouvellement, telles que définies dans l'Annexe 6 (*Tableau de répartition GER*), ainsi que, le cas échéant, les travaux de mise en conformité réglementaire afférents à cet Ouvrage, de sorte que celui-ci puisse :

- répondre aux performances techniques, environnementales, aux exigences de sécurité, d'hygiène et de continuité du service;
- être remis à la Commune à l'expiration du Contrat en bon état d'entretien et de fonctionnement.

Au titre de cette mission, le Titulaire est ainsi chargé, dans les conditions définies à l'Annexe 6 (*Tableau de répartition GER*), des prestations de Gros Entretien et Renouvellement de l'Ouvrage.

Le programme de Gros Entretien et Renouvellement figurant à l'Annexe 6 (*Tableau de répartition GER*) a pour objet de définir les moyens que met en œuvre le Titulaire pour satisfaire à l'obligation de moyens et les actions nécessaires au Gros Entretien et Renouvellement.

Le Titulaire s'engage en particulier à respecter les Critères de Performance précisées à l'Annexe 5 (*Programme général de l'opération*) :

- l'exécution des prestations dans les conditions décrites à l'Annexe 6 (*Tableau de répartition GER*);
- la mise à disposition des ressources financières, des moyens techniques et du personnel qualifié nécessaires pour l'exécution de ses obligations au titre exclusif des prestations ;
- l'intervention d'un personnel qualifié ou de ses partenaires disposant de l'outillage nécessaire à l'ensemble des opérations contractuelles. Ce personnel ou ces partenaires doivent respecter le règlement intérieur et l'ensemble des procédures mis en place le cas échéant par la Commune ;
- le respect des règles en matière d'hygiène, santé et sécurité du travail.

Le Titulaire :

- constitue et maintient une réserve financière suffisante pour exécuter les obligations prévues par le présent Article ;

- s'engage à mettre en œuvre l'ensemble des moyens techniques, humains et financiers nécessaires ;
- est responsable de l'obtention de l'ensemble des Autorisations Administratives nécessaires à l'exécution desdites prestations.

23.2. Programme d'entretien et de maintenance

Le programme d'entretien et de maintenance figurant à l'Annexe 5 (*Programme général de l'opération*) a pour objet de définir les interventions nécessaires à l'atteinte des performances auxquels l'Ouvrage doit répondre et prévoir les plages de renouvellement par équipements ou catégories d'équipements, ainsi que les durées de vie des équipements.

Toutefois, le Titulaire peut, avec accord de la Commune et sous réserve d'en apporter la justification, éventuellement prolonger la durée de vie de l'équipement en question au-delà de la limite de durée de vie prévue si celui-ci répond aux exigences et performances requises.

Article 24. Compte de GER

24.1. Dispositions générales

A compter de la Mise à Disposition de l'Ouvrage et jusqu'au terme du Contrat, le Titulaire assure à ses frais et risques les prestations de renouvellement décrites à l'Annexe 5 (*Programme général de l'opération*), de façon à garantir, jusqu'au terme du Contrat, un niveau de sécurité, de qualité et de disponibilité de l'Ouvrage compatible avec le respect des Critères de Performance et le respect des exigences posées par la réglementation en vigueur.

Les modalités de réalisation et de programmation de ces opérations de renouvellement par le Titulaire sont précisées dans le programme de renouvellement – GER figurant à l'Annexe 5 (*Programme général de l'opération*).

Faute pour le Titulaire d'exécuter les prestations mises à sa charge au titre du programme de renouvellement – GER, la Commune le fait exécuter aux frais et risques du Titulaire.

Le Titulaire provisionne, ou, le cas échéant fait provisionner par son prestataire en charge du renouvellement, les montants nécessaires pour faire face aux obligations visées au présent Article. Les modalités de constitution, de suivi et de dévolution du solde de ce compte sont décrites à l'Article 24.2 (*Traçabilité des flux relatifs au GER au travers un compte ad hoc*).

Au terme du Contrat, le Titulaire remet à la Commune, gratuitement et en état normal d'entretien et de fonctionnement, les immobilisations et les stocks qui auront été financés sur le compte de gros entretien et de renouvellement.

24.2. Traçabilité des flux relatifs au GER au travers un compte ad hoc

Pour les dépenses de GER, le Titulaire constitue ou fait constituer par son prestataire, des provisions sur un compte de réserve, le Compte GER, afin de garantir le paiement desdites dépenses.

Le compte GER mentionne :

- les sommes reçues chaque année au titre du paiement des prestations de GER (Loyer L2) ;

- les sommes dépensées par le Titulaire chaque année au titre du GER ;
- les sommes résiduelles restant en réserve.

Chaque année, un état des dépenses GER est fourni par le Titulaire à la Commune, par courriel, dans les trente (30) Jours suivant la date d'anniversaire de la Mise à Disposition de l'Ouvrage. Il fait apparaître :

- une description des travaux ;
- les éléments justifiant les dépenses : factures fournisseurs (remise comprise), temps passé, taux horaire, coefficient sur déboursés ;
- les sommes reçues chaque année au titre du paiement des prestations de GER ;
- les sommes dépensées chaque année ;
- les sommes résiduelles restant en réserve (annuellement et de façon cumulée).

L'état annuel du compte GER fait apparaître le solde annuel et le solde cumulé du compte par différence des recettes et dépenses.

L'état du compte GER est adressé à la Commune dans le cadre du rapport prévu à l'Article 36 (*Contrôle comptable et financier*).

Le contrôle par la Commune (ou toute personne ou entité à laquelle la Commune se sera librement substituée) porte sur le respect des prestations de Gros Entretien et Renouvellement telles que décrites à l'Annexe 6 (*Tableau de répartition GER*).

Au terme normal du Contrat, le Titulaire réalise les prestations de Gros Entretien et Renouvellement telles que décrites à l'Annexe 6 (*Tableau de répartition GER*), dans la limite de la provision du Compte GER. En cas de solde positif, celui-ci sera reversé à la Commune.

En cas de fin anticipée du Contrat, le Titulaire est redevable des sommes de GER non employées, déduction faites des éventuelles dépenses justifiées par un renouvellement bénéficiant à la Commune.

Article 25. Réunion de fin de Contrat

Les Parties conviennent de se réunir au moins un (1) an avant la fin normale du Contrat ou, en cas de fin anticipée, quarante-cinq (45) Jours avant le terme prévu, afin d'assurer la restitution de l'Ouvrage réalisé, au bénéfice de la Commune, dans les meilleures conditions.

Les Parties établiront un état précis et contradictoire de l'Ouvrage afin d'apprécier les travaux à exécuter. Le Titulaire devra exécuter les travaux correspondants avant l'expiration du Contrat, quel que soit le solde du compte de Gros Entretien Renouvellement (GER) disponible.

A défaut d'exécution, par le Titulaire, des travaux de remise en état visés aux alinéas qui précèdent, les frais de remise en état correspondants seront couverts par le solde du compte GER et en cas d'insuffisance, remboursés par le Titulaire notamment, sur le loyer GER.

Les sommes dues par le Titulaire à la Commune en application des alinéas qui précèdent devront impérativement lui être versées dans un délai de quarante-cinq (45) Jours à compter de la demande qui en sera faite par la Commune.

Article 26. Maintenance à la charge de la Commune

Au titre de la maintenance et de la partie de l'entretien et des réparations attribuée à la Commune, transférable à l'Exploitant et prévus à l'Annexe 6 (*Tableau de répartition GER*), la Commune fait son affaire de toute usure normale ou anormale de l'Ouvrage et de ses équipements, et à ce titre réalise les travaux nécessaires au maintien de l'Ouvrage en bon état de fonctionnement ainsi que les réparations de tous les dommages éventuellement causés à ces installations ou à ce qui en dépend.

Le Titulaire sera dégagé de sa responsabilité lorsque les dommages visés ci-dessus résulteront d'une utilisation par la Commune ou de l'Exploitant contraire aux usages et aux règles de l'art, ou d'une maintenance réalisée par ce dernier non-conforme aux règles de l'art, ou d'une action fautive des agents publics de la Commune ou de l'Exploitant, responsables des dégradations.

A l'expiration du Contrat, le Titulaire doit remettre à la Commune l'Ouvrage en bon état de fonctionnement. A cet effet, il devra constituer ou faire constituer régulièrement dans sa comptabilité ou dans celle de son prestataire chargé des Prestations des provisions perçues au titre de sa rémunération correspondant aux sommes nécessaires pour l'exécution de ses prestations de Gros Entretien et Renouvellement.

Article 27. Responsabilité du Titulaire en Phase d'Entretien et Maintenance

Le Titulaire est entièrement responsable de la bonne exécution des prestations prises en charge conformément aux stipulations du Contrat.

Faute de remplir les obligations et les performances qui lui sont imposées par le Contrat, et sauf cause exonératoire définie à l'Article 8 (*Causes exonératoires de responsabilité*), le Titulaire peut se voir appliquer des Pénalités dans les conditions fixées à l'Article 38 (*Pénalités*).

Article 28. Interface avec l'Exploitant commercial de l'Ouvrage

L'Ouvrage fera l'objet d'une exploitation par l'Exploitant.

Le Titulaire et l'Exploitant n'entretiennent aucune relation contractuelle. Seule la Commune est responsable vis-à-vis de l'un et de l'autre de ses cocontractants.

La concession de service public prend effet au plus tôt après la Mise à Disposition.

Les aménagements intérieurs et les équipements sont à la charge du Titulaire, dans les limites de prestations décrites à l'Annexe 12 (*Tableau de limite des prestations*).

En cas de dommages techniques imputables à l'Exploitant, le Titulaire est dégagé de toute responsabilité.

Article 29. Respect des exigences du service public – Ordre public – Police – Environnement

Le Titulaire respecte dans l'exercice des missions qui lui sont confiées les exigences du service public auquel il contribue, et notamment le principe de continuité du service public culturel selon les termes et conditions du Contrat.

Le Titulaire réalise les missions mises à sa charge au titre du Contrat dans le respect des prescriptions relatives à la protection de l'environnement et au développement durable qui figurent à l'Annexe 5 (*Programme général de l'opération*).

Titre 4. Régime financier et fiscal

Article 30. Coût d'Investissement

Le Titulaire supporte l'ensemble des coûts et risques liés à l'exercice des missions qui lui sont confiées dans les conditions prévues au Contrat, conformément au Coût d'investissement figurant en Annexe 15 (*Bilan investisseur*).

Il assume le Coût d'Investissement comprenant :

- Les honoraires du Titulaire pour un montant de 180.000,00 € (cent quatre-vingt mille euros). Ces honoraires seront imputés à 95% au prorata temporis de l'avancement du projet de la signature du présent marché de partenariat jusqu'à la livraison de l'ouvrage, et le solde à la fin du parfait achèvement ;
- les frais d'implantation de l'Ouvrage, de raccordements aux différents réseaux (assainissements, EP et EU, électrique, gaz, eau et téléphone) ;
- le coût des constructions, des voirie et réseau divers et des équipements tels que définis dans les Documents Techniques ;
- le montant des primes et polices d'assurances stipulées à l'Article 7.2 (*Assurances*) ;
- les honoraires techniques (Maîtrise d'œuvre, BET, Assurances de maîtrise d'Ouvrage, Bureau de contrôle, conduite d'opération, coordinateur SPS, coordonnateur SSI) ;
- les taxes de construction ;
- le mobilier.

Le Coût d'Investissement est réputé comprendre tous les travaux, études et sujétions requis pour les besoins de la réalisation des études et travaux relatifs à l'Ouvrage, conformément aux stipulations du Contrat.

Le Coût d'Investissement exclut les dépassements des coûts dus à une cause exonératoire définie à l'Article 8 (*Causes exonératoires de responsabilité*).

A la Date d'Entrée en Vigueur du Contrat, le Coût d'Investissement sur lequel s'engage le Titulaire est d'un montant de 3 980 000 euros HT.

D'une manière générale, toutes les dépenses non incluses dans le Coût d'Investissement prévu ci-dessus seront à la charge de la Commune.

Article 31. Financement des investissements

31.1. Participation de la Commune à l'effort d'investissement

La Commune participe au financement du Coût d'Investissement en apportant la somme d'un million huit cent vingt-cinq mille euros (1.825.000,00 €).



Cette participation est versée au Titulaire au fur et à mesure des subventions pour la commune, étant entendu que la commune doit justifier sa participation dans les conditions décrites à l'article 5.4.

Dans tous les cas, les sommes dues par la Commune (subventions et ou participation) devront être versées par ladite Commune au plus tard dans les six (6) mois à compter de la Mise à Disposition de l'Ouvrage.

La participation constitue une partie de la rémunération au titre des coûts d'investissement et des coûts de financement pour l'application de l'article L. 313-29-1 du code monétaire et financier.

La Commune participe à cet effort d'investissement dans le but d'alléger le poids financier à long terme des Loyers L1.

31.2. Préfinancement

Le préfinancement correspond au portage financier de l'investissement jusqu'à la date effective de Mise à Disposition de l'Ouvrage.

Sous réserve de ce qui précède concernant la participation de la Commune, le Titulaire assume le préfinancement et les frais associés au préfinancement.

Les conditions relatives au préfinancement sont précisées en l'Annexe 13 (*Annexes financières*).

Les Parties conviennent qu'en cas de modification de quelque sorte que ce soit du plan de financement figurant à l'Annexe 13 (*Annexes financières*), elles se rencontreront à l'initiative de la plus diligente et dans les meilleurs délais afin de décider ensemble de la suite à donner au Contrat.

Article 32. Rémunération du Titulaire

Le Titulaire est rémunéré, à partir de la Mise à Disposition, pendant une durée de 30 ans par le paiement d'un Loyer qui couvre les dépenses d'investissement, de financement ainsi que les coûts liés à l'exploitation maintenance (GER et maintenance courante).

Le Loyer dû au Titulaire correspond à la somme des Loyers L1, L2 et L3 déterminés de la façon suivante :

Termes composant le loyer	Caractéristiques
L1 - Loyer Travaux	Ce loyer correspond au remboursement de l'investissement principal, aux intérêts, dividendes et à l'impôt sur les sociétés
L2 - Loyer Gros Entretien renouvellement	Ce loyer correspond à la part de la rémunération liée aux obligations de grosses réparations et de renouvellement mises à la charge du Titulaire, conformément à l'Annexe 5 (<i>Programme général de l'opération</i>) et à l'Annexe 6 (<i>Tableau de répartition GER</i>).

L3 - Loyer Fonctionnement et Gestion du Contrat	Ce loyer correspond à la part de la rémunération du Titulaire correspondant, aux frais de gestion du Contrat (émission des factures, tenue de comptabilité, réalisation des comptes-rendus périodiques,) et d'assurance.
--	--

La composition détaillée des Loyers L1 à L3 figure à l'Annexe 13 (*Annexes Financières*).

32.1. Loyer Travaux (L1)

Le Loyer Travaux est forfaitaire et non indexé. Il couvre le Coût d'Investissement (L1.1) et les coûts de financement (L1.2).

Le Loyer Travaux est estimé à 3 274 301€ HT pour un montant total d'investissement de 3 980 000€ HT tel que prévu à l'article 30. , (*Coût d'Investissement*). Un échéancier prévisionnel des loyers annuels figure en annexe 13 (*Annexes financières*)

Son montant sera définitivement fixé à la date effective de Mise à Disposition, en fonction notamment de la cristallisation du taux d'intérêt applicable à la dette garantie. Un échéancier des loyers annuels sera transmis à la Commune par le Titulaire.

Le Loyer Travaux constitue une dette financière de la Commune à l'égard du Titulaire et une créance du Titulaire sur la Commune, née de l'exécution des obligations de conception, de financement et de réalisation de l'Ouvrage, et résultant de la Mise à Disposition.

Dans le cas où la participation de la collectivité d'un montant de 1 825 000€ ne serait pas totalement versée à la date de la remise de l'ouvrage, les frais financiers et bancaires supportés par le Titulaire seront ajoutés au loyer L1.

32.2. Loyer GER (L2)

Le loyer GER est estimé à 1 299 423€ HT, correspondant au montant des GER estimés.

Le loyer du Gros Entretien et Renouvellement (GER) est forfaitaire en euros constants et est indexé selon les modalités prévues à l'Article 32.4 (*Modalités d'évolution des Loyers*).

32.3. Loyer Fonctionnement et Gestion du Contrat (L3)

Le loyer Fonctionnement et Gestion du Contrat est composé de la part de la rémunération correspondant aux frais d'administration du Contrat, à savoir :

- les frais de gestion et pilotage du projet (L3.1 et L3.4) ;
- les frais d'assurance propriétaire (L3.2) ;
- le remboursement de la taxe sur le foncier bâti (L3.3).

32.4. Modalités d'évolution des Loyers

Au plus tard à la Mise à Disposition, le Loyer L1 est définitivement arrêté en fonction du montant à financer définitif qui tient compte de l'évolution des coûts d'investissement et du montant des frais financiers en Phase de Conception et Construction.

L'éventuel solde du montant prévisionnel pour aléas bénéficiera à la Commune et justifiera une diminution du Loyer L1 à due concurrence.

Si à la Mise à Disposition, le Coût d'Investissement, hors provision pour aléas est supérieur à celui prévu à l'Article 30 (*Coût d'Investissement*), les Parties conviennent de se réunir afin de déterminer l'augmentation du Loyer L1 de manière à couvrir le surcoût constaté.

Dans cette hypothèse, les Parties formaliseront le nouvel accord par un avenant au Contrat.

Une fois figé, le Loyer L1 est déterminé pour toute la durée du remboursement. Le Loyer L1 ne sera pas indexé sur toute la durée de remboursement.

Le loyer Taxe foncière L3.3 et le loyer Assurance L3.2 seront payés au Titulaire sur présentation des justificatifs concernés, au montant exact y figurant.

Les autres loyers L3 seront, eux, indexés une première fois à la Mise à Disposition, puis à la fin de chaque Année civile par application de la formule d'indexation définies ci-après.

Les Loyers L3.1 et L3.4 sont révisés annuellement selon la formule :

$$L3 = L3_0 [0,15 + 0,85 \text{ SYN}/\text{SYN}_0]$$

Où :

- SYN : indice Syntec des coûts de prestations intellectuelles
- SYN₀ : Indice Syntec des coûts de prestations intellectuelles connu à la Date d'Entrée en Vigueur du Contrat

Le Loyer GER (L2) est révisé trimestriellement à chaque paiement selon la formule d'indexation suivante :

$$L2_a = 0,30 \times \text{ICHTSS1}_i / \text{ICHTS1}^\circ + 0,70 \times \text{BT 50}_i / \text{BT50}^\circ$$

Où :

- Ichtts1 : indice des salaires, valeur de l'indice (INDICE)
- BT50 : Entretien rénovation tout corps d'état, valeur de l'indice (INDICE)
- Indice i : valeur de l'indice au moment de la facturation
- Indice ° : valeur de l'indice valeur de l'offre (INDICE)

En cas de suppression de l'indice ou dans l'hypothèse où la formule d'indexation ne serait plus représentative des coûts réels, les Parties se rapprocheront afin de leur substituer de bonne foi un indice équivalent assurant le juste équilibre du Contrat, dans les trois (3) mois suivant la demande de la Partie la plus diligente, par voie d'avenant.

32.5. Modalités de versement des Loyers

Les Loyers sont facturés trimestriellement à terme à échoir, au 1^{er} jour de chaque trimestre civil, à compter de la Mise à Disposition. Le premier loyer sera facturé au prorata temporis en fonction de la date de Mise à Disposition.

La Commune procède au mandatement et au paiement de ces factures dans un délai global de trente (30) Jours à compter de la réception des factures et de l'ensemble des pièces justificatives.

Il est rappelé que le montant de ces factures émises sera réduit du montant d'éventuelles Pénalités dues au titre du trimestre ou, des trimestres précédents.

Les avis d'échéance afférents au paiement porteront, outre les mentions légales, les indications suivantes :

- le nom et l'adresse du Titulaire ;
- le numéro d'immatriculation SIRET du Titulaire ;
- la désignation de la Commune ;
- le numéro d'engagement comptable ;
- le numéro de l'avis d'échéance et la date d'établissement ;
- la période d'exécution du Contrat concernée ;
- le numéro du compte bancaire ou postal du Titulaire ;
- la valeur des taux et les indices ou paramètres d'indexation ;
- les prestations effectuées ;
- les montants respectifs HT correspondant :
 - o à chacune des composantes de la Rémunération ;
 - o aux éventuelles Pénalités, celles-ci n'étant pas soumises à TVA ;
- le montant total HT de l'avis d'échéance révisé ;
- le(s) taux et le(s) montant(s) de la TVA ;
- le montant total de l'avis d'échéance TTC, en chiffres et en lettres.

Article 33. Cession de créances

Conformément aux dispositions des articles L. 313-23 et suivants du code monétaire et financier, le Titulaire a la possibilité de céder les créances pécuniaires (les loyers versés par la Commune), qu'il détient sur la Commune au titre du Contrat, à un ou plusieurs établissement(s) de crédit, après information préalable de la Commune.

Le Titulaire est autorisé à céder à un établissement de crédit une part de la créance qu'il détient sur la Commune, représentant 100% de la somme du coût des investissements initiaux et les frais de Financement (L1).

Après constatation par la Commune que les investissements ont été réalisés, la part de la créance ainsi cédée sera définitivement acquise au cessionnaire sans pouvoir être affectée par aucune compensation.

La Commune aura l'obligation de se libérer des sommes ainsi cédées directement entre les mains de l'établissement de crédit cessionnaire ou du représentant des établissements de crédit cessionnaires, à compter de la réception par lui de la notification de l'acte de cession.

En cas de fin anticipée du Contrat, l'acte de cession ayant été notifié, la Commune se libérera des créances régulièrement cédées par le Titulaire en payant, à l'établissement de crédit cessionnaire la part de Loyer d'investissement et du Loyer financier correspondante, à chaque échéance annuelle et jusqu'au terme normal du Contrat.

La Commune, si elle le souhaite, pourra se libérer de l'obligation ci-dessus énoncée en versant directement au cessionnaire, à compter de la date de fin anticipée du Contrat, un montant équivalent à la valeur actuelle nette des Loyers cédés restant dus à cette date, actualisée selon les modalités précisées dans l'acte d'acceptation.

Le montant de ces créances cédées, non encore payé par la Commune aux établissements de crédit cessionnaires, sera pris en compte dans le calcul de l'indemnité de résiliation due éventuellement au Titulaire.

Article 34. Fiscalité

34.1. Impôts liés à l'exécution du Contrat

Le Titulaire acquitte pendant toute la durée du Contrat les impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature relatif à l'Ouvrage au titre notamment de sa conception, sa construction, son entretien, sa maintenance, son renouvellement et sa mise à disposition par la Commune.

La répercussion sur la Commune des impôts, contributions, taxes et redevances visés à l'alinéa précédent se fait pour chacun d'entre eux sous la forme d'une refacturation à l'euro-euro, sur justificatifs.

Cette refacturation est, le cas échéant, augmentée de la TVA selon les dispositions fiscales en vigueur.

La Commune s'acquitte des sommes dues dans un délai de trente (30) Jours à compter de la présentation par le Titulaire du justificatif du montant à payer.

Toute réduction obtenue par le Titulaire des impôts, contributions, taxes et redevances ainsi refacturés à la Commune doit intégralement bénéficier à cette dernière dans les mêmes proportions.

34.2. Taxe foncière

Le Titulaire s'acquittera pendant toute la durée du Contrat des impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature auxquels il sera assujéti à raison de l'existence de l'Ouvrage. Ces impositions ou taxes sont refacturées à la Commune, à l'échéance qui suit leur demande de mise en recouvrement, sur présentation des justificatifs nécessaires établissant le paiement préalable au trésor public desdites impositions par le Titulaire et constituent le Loyer 3 visé ci-dessus à l'Article 32.3 (*Loyer Fonctionnement et Gestion du Contrat (L3)*).

Toute modification, création ou suppression d'un impôt ou d'une taxe, après l'Entrée en vigueur du Contrat est supportée par la Commune ou lui bénéficie dès lors que ces dernières concernent l'Ouvrage.

34.3. Impôts et taxes non liés à l'Ouvrage

Les impôts, taxes, contributions et redevances existants ou créés après la Date d'Entrée en Vigueur du Contrat non liés directement à l'Ouvrage mais liés à la structure de portage du Contrat qu'aura choisie le Titulaire, sont à la charge exclusive du Titulaire.

Il en va notamment ainsi de :

- l'impôt sur les sociétés et, le cas échéant, les contributions additionnelles calculées sur cet impôt, ainsi que tout autre impôt de nature équivalente venant s'y substituer ou s'y ajouter ;
- la contribution sociale de solidarité des sociétés (C3S), ainsi que tout autre impôt de nature équivalente venant s'y substituer ou s'y ajouter ;
- la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE), ainsi que tout autre impôt de nature équivalente venant s'y substituer ou s'y ajouter.

34.4. Taxe sur la valeur ajoutée (TVA)

Le montant de la rémunération du Titulaire est majoré du montant de la TVA qui sera applicable, ou de toute autre taxe complémentaire ou de substitution selon les conditions d'assiette et de taux en vigueur à la date du fait générateur.

Titre 5. Contrôle – Sanction – Fin de Contrat

Article 35. Contrôle qualitatif

Pour permettre le contrôle de la bonne exécution du Contrat, le Titulaire remet à la Commune au plus tard à la [moitié de la durée du Contrat] et à la fin du Contrat, un compte-rendu technique décrivant :

- l'état détaillé de chaque Ouvrage ;
- les opérations de renouvellement et de maintenance réalisées sur chacun des Ouvrages en application du Contrat et de ses Annexes sur l'exercice écoulé ;
- les opérations de renouvellement et de maintenance de l'année à venir de façon détaillée pour chacun des Ouvrages, des cinq (5) prochaines années ;
- les incidents d'exploitation technique ;
- le niveau des performances des Ouvrages au regard des Critères de Performance ;
- la part, pour chacun des Ouvrages, de travaux et prestations confiées aux petites et moyennes entreprises et artisans en application de l'Article 45 (*Passation des marchés par le Titulaire*).

La Commune contrôle les informations dont elle a connaissance en application du présent Article, sans que son intervention à ce titre ait pour effet de dégager le Titulaire de ses responsabilités au titre du Contrat ni, parallèlement, d'engager celle de la Commune.

En cas de manquement du Titulaire aux obligations mises à sa charge par le Contrat en matière de transmission de documents et informations, ou en cas de transmission d'informations incomplètes, la

Commune peut imposer au Titulaire, après mise en demeure restée infructueuse dans le délai fixé par ladite mise en demeure, une Pénalité conformément à l'Article 38 (*Pénalités*).

Outre ce contrôle, la Commune peut également procéder, à sa discrétion, à des contrôles et mesures sur place et sur pièces, dès lors que de tels contrôles et mesures ne perturbent pas l'exécution par le Titulaire des Prestations d'entretien maintenance et des Prestations de GER. Le Titulaire s'engage à faciliter le déroulement de tels contrôles par la Commune et à lui fournir, dans les délais impartis, tous documents, pièces ou justificatifs raisonnablement requis par la Commune.

Article 36. Contrôle comptable et financier

Afin de permettre le suivi de l'exécution du Contrat, et à compter de la date de Mise à Disposition, le Titulaire produit un rapport annuel et l'adresse à la Commune chaque année, au plus tard le 1er septembre.

Ce rapport annuel doit être conforme aux dispositions de l'article R. 2234-2 et 3 du code de la commande publique et doit permettre la comparaison entre l'année qu'il retrace et les précédentes. Il comprend notamment :

- le compte annuel de résultat de l'exploitation de l'opération objet du Contrat, rappelant les données présentées l'année précédente au même titre et présentant les données utilisées pour les révisions et indexations contractuelles et les justifications des prestations extérieures facturées à l'exploitation ;
- une présentation des méthodes et des éléments de calcul économique retenus pour la détermination des produits et charges imputés au compte de résultat de l'exploitation, avec, le cas échéant, la mention des changements, exceptionnels et motivés, intervenus au cours de l'exercice dans ces méthodes et éléments de calcul ;
- un état des variations du patrimoine immobilier intervenues dans le cadre du Contrat et le tableau d'amortissement de ce patrimoine ;
- un compte-rendu de la situation des autres biens et immobilisations nécessaires à l'exploitation de l'Ouvrage, mise en comparaison le cas échéant avec les tableaux relatifs à l'amortissement et au renouvellement de ces biens et immobilisations ;
- un état des autres dépenses de renouvellement réalisées dans l'année ;
- les engagements à incidences financières liés au Contrat et nécessaires à la continuité du service public ;
- les ratios annuels de rentabilité économique et de rentabilité interne du Contrat ainsi que la répartition entre le coût des Fonds Propres et le coût de la dette afférents au financement des biens et activités objets du Contrat ;
- un état du compte GER.

Le rapport annuel comprendra également le suivi des indicateurs correspondant :

- aux Critères de Performance prévus à l'Annexe 5 (*Programme général de l'opération*) ;
- à la part d'exécution du Contrat confiée à des petites et moyennes entreprises ou à des artisans en application de l'article L. 2213-14 du code de la commande publique ;
- aux Pénalités demandées par la Commune et à celles acquittées par le Titulaire.

L'absence de production du compte-rendu annuel, ou sa production tardive, soit au-delà du 2 septembre, donne lieu au versement par le Titulaire d'une somme d'un montant forfaitaire de cinquante (50) euros par Jour de retard, applicable après une mise en demeure préalable de dix (10) Jours demeurée infructueuse.

Le Titulaire communique, au plus tard dans les six (6) mois de la clôture de l'exercice, la liasse fiscale certifiée par le(s) commissaire(s) aux comptes et le rapport du(des) commissaire(s) aux comptes visé(s) par l'article L. 823-9 du code de commerce, comprenant systématiquement le détail complet des comptes annuels (système développé).

Article 37. Contrôle de la Commune

37.1. Droit d'information

Outre sa qualité d'actionnaire et d'administrateur du Titulaire, la Commune dispose de droits d'information et de contrôle permanents sur l'exécution des prestations confiées par le Contrat au Titulaire.

La Commune se réserve le droit de contrôler, ou faire contrôler, les renseignements fournis par le Titulaire tout au long de l'exécution du Contrat.

La Commune peut demander la communication de tout justificatif et tous les documents complémentaires si elle l'estime nécessaire à sa bonne information.

La Commune peut confier l'exécution de son droit à l'information soit à ses propres agents, soit à des organismes qu'elle choisit, à condition de préciser au Titulaire, le cadre d'intervention de ces organismes. Elle informe le Titulaire de la désignation des agents ou organismes désignés à cet effet.

Les personnes que la Commune désigne à cet effet ont libre accès aux zones concernées par l'exécution des prestations prévues par le Contrat, dans le respect des consignes de sécurité prévues pour le différent Site. Ces personnes ont également accès à l'ensemble des documents relatifs à l'exécution du Contrat détenus par le Titulaire.

Les agents ou organismes désignés par la Commune, dans les limites des attributions confiées, peuvent se faire présenter toutes pièces – notamment contractuelle, technique ou de comptabilité - nécessaires à leur vérification. Ils peuvent procéder à toutes vérifications utiles pour s'assurer que les prestations sont réalisées dans les conditions du Contrat.

37.2. Comité de coordination

Afin d'organiser un contrôle analogue efficient, il est créé un comité de coordination entre les Parties avec pour mission :

- d'étudier les conditions d'exécution du Contrat, tant dans ses aspects techniques que financiers ;
- d'étudier les comptes-rendus techniques et financiers remis par le Titulaire en application du présent Contrat ;
- d'une manière générale, d'évoquer les difficultés et rapprocher les points de vue du Titulaire et de la Commune sur les conditions d'exécution du Contrat, en ce compris les éventuelles

difficultés pouvant apparaître dans l'exécution des marchés confiés par le Titulaire à des tiers au titre de l'exécution du présent Contrat.

Le comité de coordination peut procéder à toutes analyses et vérifications nécessaires au contrôle analogue.

Ce comité de coordination est composé de représentants de la Commune et du Titulaire. La composition du comité sera définie après la signature du Contrat et au plus tard à la Date d'Entrée en Vigueur du Contrat. Elle est susceptible d'évoluer sur simple information du Titulaire.

Le comité de coordination peut faire appel, pour avis consultatif, à toute personnalité extérieure qualifiée.

Le comité de coordination se réunit *a minima* une fois par an et en tant que de besoin sur simple demande des Parties.

Chaque réunion du comité de coordination donne lieu à l'établissement par le Titulaire d'un compte-rendu. La Commune dispose d'un délai de quinze (15) Jours pour faire connaître ses éventuelles remarques sur ce compte-rendu.

Article 38. Pénalités

38.1. Dispositions générales

Tout manquement du Titulaire à ses obligations au titre du Contrat peut donner lieu à l'application des Pénalités ci-après, sauf cas de Force Majeure, Imprévision, Fait du Prince ou Cause Légitime.

Par ailleurs, toute pénalité perçue par le Titulaire dans le cadre du ou des marchés qu'il a conclus pour assurer les prestations du Contrat est reversée à la Commune (sans double décompte).

Les Pénalités sont libératoires de tous dommages et intérêts envers la Commune s'agissant des manquements qu'elles sanctionnent.

Les Pénalités ne sont pas cumulables entre elles pour un même motif.

Le montant total des Pénalités qui serait dû par le Titulaire au titre du Contrat ne peut excéder DEUX (2) % du montant du Coût d'Investissement.

Les Pénalités s'imputent sur les Loyers dus en vertu du Contrat. Leur paiement ne dispense en aucune manière le Titulaire de ses obligations au titre du Contrat.

38.2. Retard lors de la Mise à Disposition de l'Ouvrage

Si le Titulaire ne respecte pas son obligation de mettre à disposition l'Ouvrage dans le délai visé à l'Article 18.3 (*Délai d'exécution des travaux*), éventuellement prorogé en cas de survenance d'une Cause Légitime, les Parties conviennent que :

- le Titulaire est redevable à l'égard de la Commune d'une Pénalité journalière, forfaitaire et libératoire de tous dommages et préjudices en relation avec le retard de Mise à Disposition, d'un montant par Jour de retard de :
 - o CENT EUROS (100,00 €) en cas de retard compris entre 1 et 30 Jours ;
 - o CENT CINQUANTE EUROS (150,00 €) en cas de retard au-delà de 30 Jours.

- la Pénalité est plafonnée à la somme de 10% du Coût d'Investissement de l'Ouvrage.

Ces Pénalités sont encourues sur simple constat du retard par la Commune.

38.3. Pénalités pour retard dans la levée des Réserves

En cas de non-respect du délai de levée des Réserves à l'acceptation de l'Ouvrage prévu à l'Article 19.4 (*Levée des réserves*), le Titulaire encourt, sur simple constat du retard par la Commune, une Pénalité de cinquante (50) euros par Jour.

38.4. Pénalités pour manquement aux règles de sécurité

Tout manquement du Titulaire aux règles de sécurité constaté par la Commune entraîne l'application d'une Pénalité de cinquante (50) euros par infraction et par Jour Ouvré.

38.5. Pénalités en cas de défaut de réalisation des prestations d'entretien et de maintenance

Si le Titulaire ne réalise pas une ou plusieurs des prestations d'entretien et de maintenance conformément à l'Annexe 6 (*Tableau de répartition GER*), la Commune peut, après mise en demeure de les réaliser par courrier recommandé avec accusé de réception restée infructueuse pendant trente (30) Jours, exiger du Titulaire le paiement d'une Pénalité de cinquante (50) euros par Jour pendant lequel, après cette mise en demeure, une ou plusieurs Prestations ne sont pas réalisées.

La Pénalité est plafonnée à la somme de MILLE euros (1000,00 €) annuel.

38.6. Pénalités de retard dans la remise des documents nécessaires au contrôle de la Commune

En cas de retard dans la remise de l'ensemble des documents nécessaires au contrôle stipulé à l'Article 35 (*Contrôle qualitatif*), à l'Article 36 (*Contrôle comptable et financier*) et à l'Article 37 (*Contrôle de la Commune*), la Commune applique de plein droit une Pénalité de cinquante (50) euros par Jour de retard.

38.7. Pénalités applicables en cas de non-respect des dispositions du code du travail relatives à l'interdiction du travail dissimulé

Le Titulaire s'acquiesce des formalités mentionnées aux articles L. 8221-3 à L. 8221-5 du code du travail.

Le Titulaire s'engage à fournir à la Commune, au plus tard le Jour de la signature du Contrat, et tous les six (6) mois à compter de cette date, les documents mentionnés à l'article D. 8222-5 du code du travail.

Conformément à l'article L. 8222-6 du code du travail, en cas de non-respect par le Titulaire des formalités mentionnées aux articles L. 8221-3 à L. 8221-5 du code du travail, la Commune pourra infliger au Titulaire une Pénalité d'un montant égal à celui des amendes encourues en application des articles L. 8224-1, L. 8224-2 et L. 8224-5 du code du travail, dans la limite de cinq mille euros (5 000 €) par infraction, avec un plafond global sur la durée du Contrat égal à soixante-quinze mille euros (75 000 €).

Par exception, ces pénalités sont payées directement par le Titulaire.

Article 39. Mise en régie

La Commune pourra prononcer la mise en régie provisoire, qui pourra être totale ou partielle, dans le cas où le Titulaire manquerait de manière grave ou répétée à une ou plusieurs de ses obligations issues du Contrat.

Pour ce faire, la Commune mettra en demeure le Titulaire de remédier au manquement considéré, par notification d'huissier de justice, dans un délai qui ne peut être inférieur à soixante (60) Jours.

Dans l'hypothèse où le Titulaire ne déférerait pas à la mise en demeure dans le délai imparti, la Commune pourra procéder, par lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse pendant trente (30) jours à compter de sa première présentation, à la mise en régie provisoire.

Cette mise en régie consiste pour la Commune à exécuter ou faire exécuter tout ou partie des obligations incombant au Titulaire au titre du Contrat, et ce aux frais et risques du Titulaire.

Les frais de mise en régie provisoire du service, majorés de trois (3) % en raison des frais supportés par la Commune pour la mise en œuvre de la procédure, sont immédiatement exigibles auprès du Titulaire.

Si la durée de la mise en régie excède six (6) mois cumulativement, la Commune peut décider de résilier le Contrat dans les conditions de l'Article 42 (*Déchéance*).

La Commune agit au nom du Titulaire pour l'exécution des tâches mises en régie.

La mise en régie prend fin dès lors qu'il aura été remédié au manquement considéré et lorsque le Titulaire est à nouveau en mesure de reprendre l'exécution du Contrat conformément à ses obligations.

Article 40. Mesures urgentes

En cas de situation mettant en péril la sécurité ou la sûreté des personnes et des biens, ou de défaut dans l'exécution des travaux, notamment en ce qui concerne la protection du chantier, le Titulaire peut prendre toute mesure d'urgence ou conservatoire nécessaire, y compris l'interruption provisoire de ses missions. Il en informe immédiatement la Commune. Cette hypothèse constitue un cas de Cause Légitime pour le Titulaire

De même, la Commune peut prendre toute mesure d'urgence. Elle en informe immédiatement le Titulaire.

Article 41. Résiliation pour motif d'intérêt général et force majeure

41.1. Résiliation pour motif d'intérêt général

La Commune peut, à tout moment, résilier totalement ou partiellement le Contrat pour tout motif d'intérêt général.

La résiliation pour motif d'intérêt général doit être précédée d'un préavis notifié au Titulaire par lettre recommandée avec accusé de réception au moins six (6) mois avant la prise d'effet de la résiliation.

41.1.1. Indemnités en cas de résiliation avant la Mise à Disposition

Avant la Mise à Disposition de l'Ouvrage, le Titulaire est indemnisé du préjudice subi, qui intègre les éléments suivants :

- a) l'encours des Instruments de Dette et des Fonds Propres arrêté à la date de prise d'effet de la résiliation, et correspondant à la somme des tirages effectués au titre de l'Ouvrage considéré, majorés des intérêts, commissions courus et non échus, échus et impayés, et des éventuels coûts de réemploi ;
- b) la totalité des dépenses engagées et/ou payées, et dûment justifiées, par le Titulaire, à compter de la prise d'effet du Contrat au titre des études et travaux engagés pour assurer l'exécution normale du Contrat ;
- c) les intérêts de préfinancement ainsi que les frais dûment justifiés liés à la rupture des contrats conclus par le Titulaire pour assurer l'exécution normale du Contrat. Le montant de ces frais de rupture, qui devront, pour être indemnisés, être accompagnés des justificatifs correspondants ;
- d) la rémunération du Titulaire. calculée comme un montant correspondant à dix pour cent (10 %) des sommes non perçues ;
- e) les impôts et taxes directement liés à ce Projet, et notamment ceux liés à la fin du Contrat y compris la TVA à acquitter ou à rembourser au Trésor Public dans les conditions réglementaires et législatives en vigueur ;
- f) le montant des Subventions.

Les Pénalités restant dues par le Titulaire à la Commune seront par ailleurs déduites du montant de l'indemnité.

Les contrats souscrits pour assurer l'exécution du Contrat et notamment les contrats de financement devront comporter des clauses permettant leur transfert éventuel, à des conditions de marges identiques, en faveur de la Commune.

41.1.2. Indemnités en cas de résiliation après la Mise à Disposition

Après la Mise à Disposition de l'Ouvrage, le Titulaire est indemnisé du préjudice subi, qui intègre les éléments suivants :

- a) la valeur du capital restant dû au titre des Instruments de Dette et des Fonds Propres au titre de l'Ouvrage considéré à la date de la résiliation majorés des intérêts, commissions courus et non échus, échus et impayés, selon l'échéancier prévisionnel de remboursement des emprunts déterminé à la date de fixation définitive des Rémunérations conformément à l'Annexe 13 (*Annexes financières*) ;
- b) les intérêts de préfinancement ainsi que les frais dûment justifiés liés à la rupture des contrats conclus par le Titulaire pour assurer l'exécution normale du Contrat. Le montant de ces frais de rupture, qui devront, pour être indemnisés, être accompagnés des justificatifs correspondants ;
- c) le manque à gagner du Titulaire. Ce manque à gagner est calculé comme un montant correspondant à Dix pour cent (10 %) du montant des Fonds Propres déjà injectés par le Titulaire au titre de l'Ouvrage considéré par mois écoulé depuis la Date d'Entrée en Vigueur du Contrat ;

- d) les impôts et taxes directement liés à ce Projet, et notamment ceux liés à la fin du Contrat y compris la TVA à acquitter ou à rembourser au Trésor Public dans les conditions règlementaires et législatives en vigueur.

Le Titulaire reversera à la Commune le solde éventuel des provisions constituées, le cas échéant, à l'Article 24 (*Compte de GER*).

41.2. Résiliation pour cas de Force Majeure

Lorsqu'un cas de force majeure se prolonge au-delà de six (6) mois à compter du constat contradictoire entre les Parties de l'évènement constituant un tel cas, la résiliation du Contrat est de plein droit.

41.2.1. Indemnités en cas de résiliation avant la Mise à Disposition

Avant la Mise à Disposition de l'Ouvrage, le Titulaire est indemnisé du préjudice subi, qui intègre les éléments suivants :

- a) l'encours des Instruments de Dette et des Fonds Propres arrêté à la date de prise d'effet de la résiliation, et correspondant à la somme des tirages effectués au titre de l'Ouvrage considéré, majorés des intérêts, commissions courus et non échus, échus et impayés, et des éventuels coûts de réemploi ;
- b) la totalité des dépenses engagées et/ou payées y compris toutes indemnités de résiliation qui seraient dues, et dûment justifiées, par le Titulaire, à compter de la prise d'effet du Contrat au titre des études et travaux engagés pour assurer l'exécution normale du Contrat ;
- c) les intérêts de préfinancement ainsi que les frais dûment justifiés liés à la rupture des contrats conclus par le Titulaire pour assurer l'exécution normale du Contrat. Le montant de ces frais de rupture, qui devront, pour être indemnisés, être accompagnés des justificatifs correspondants ;
- d) les impôts et taxes directement liés à ce Projet, et notamment ceux liés à la fin du Contrat y compris la TVA à acquitter ou à rembourser au Trésor Public dans les conditions règlementaires et législatives en vigueur ;

Si le montant de la Participation versée par la Commune excède le montant de l'indemnité due au Titulaire, la différence est reversée à la Commune.

41.2.2. Indemnités en cas de résiliation après la Mise à Disposition

Après la Mise à Disposition de l'Ouvrage, le Titulaire est indemnisé du préjudice subi, qui intègre les éléments suivants :

Lorsque la résiliation du Contrat est prononcée en raison d'un cas de Force Majeure, la Commune verse au Titulaire une indemnité réputée couvrir l'intégralité du préjudice subi par ce dernier égale à la somme des montants suivants :

- a) la valeur du capital restant dû au titre des Instruments de Dette et des Fonds Propres au titre de l'Ouvrage considéré à la date de la résiliation majorés des intérêts, commissions courus et non échus, échus et impayés, selon l'échéancier prévisionnel de remboursement des emprunts déterminé à la date de fixation définitive des Rémunérations conformément à l'Annexe 13 (*Annexes financières*) ;
- b) les intérêts de préfinancement ainsi que les frais dûment justifiés liés à la rupture des contrats conclus par le Titulaire pour assurer l'exécution normale du Contrat. Le montant de ces frais de

rupture, qui devront, pour être indemnisés, être accompagnés des justificatifs correspondants ;

- c) les impôts et taxes directement liés à ce Projet, et notamment ceux liés à la fin du Contrat y compris la TVA à acquitter ou à rembourser au Trésor Public dans les conditions réglementaires et législatives en vigueur.
- d) le cas échéant de la part des Loyers échus et non encore payés à la date de prise d'effet de la résiliation.

Il sera déduit de cette somme l'ensemble des indemnités perçues par le Titulaire au titre des polices d'assurance souscrites par lui et couvrant l'événement de Force Majeure considéré.

Le Titulaire reversera à la Commune le solde éventuel des provisions constituées, le cas échéant, à l'Article 24 (*Compte de GER*).

41.3. Dispositions communes

Les indemnités prévues aux Articles 41.1 (*Résiliation pour motif d'intérêt général*) et 41.2 (*Résiliation pour cas de Force Majeure*) sont versées dans un délai d'un (1) mois suivant la date de prise d'effet de la résiliation.

A défaut, elles feront courir des intérêts calculés conformément aux articles L. 2192-10 et suivants du code de la commande publique.

Article 42. Déchéance

La Commune peut prononcer la résiliation, totale ou partielle, du Contrat pour faute du Titulaire (déchéance), en cas de manquement grave ou de manquements répétés du Titulaire à tout ou partie de ses obligations contractuelles, et notamment :

- en cas d'abandon ou de non réalisation des travaux du fait du Titulaire sans motif valable d'une durée supérieure à trente (30) Jours ;
- en cas de cession des droits résultants du Contrat sans autorisation de la Commune ;
- en cas de non-exécution grave ou répétée des obligations de conception, construction et de Gros Entretien et Renouvellement, prévues par le Contrat ;
- en cas de retard par rapport à la Date de Mise à Disposition de l'Ouvrage de plus de neuf (9) mois ;
- en cas de fonctionnement dans des conditions mettant gravement en péril l'hygiène et la sécurité ;
- en cas d'impossibilité d'assurer l'exécution de ses obligations contractuelles, après une Mise en régie conformément aux stipulations de l'Article 39 (*Mise en régie*) ;

La Déchéance doit être précédée d'une mise en demeure, dûment motivée et notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception au Titulaire ou signification extrajudiciaire, restée sans effet à l'expiration d'un délai de quarante-cinq (45) Jours.

À l'expiration du délai fixé dans la mise en demeure, si le Titulaire ne s'est pas conformé à ses obligations, la Commune peut notifier au Titulaire le prononcé de la déchéance, ainsi que la date de prise d'effet de celle-ci.

Le Titulaire supporte les conséquences financières de la déchéance dans les conditions du Contrat.

Sans préjudice de l'application des éventuelles Pénalités dues, la Commune prend toutes mesures qu'elle estime utiles pour assurer la continuité du service public aux frais et risques du Titulaire et verse au Titulaire une indemnité telle que définies aux Articles 42.1.1 (*Indemnités en cas de résiliation avant la Mise à Disposition*) et 42.1.2 (*Indemnités en cas de résiliation après la Mise à Disposition*). Cette indemnité est versée dans un délai d'un (1) mois suivant la date de prise d'effet de la déchéance.

A défaut, elles feront courir des intérêts calculés conformément aux articles L. 2192-10 et suivants du code de la commande publique.

42.1.1. Indemnités en cas de résiliation avant la Mise à Disposition

En cas de déchéance, la Commune verse au Titulaire une indemnité égale à la somme des montants suivants :

- a) l'encours des Instruments de Dette et des Fonds Propres arrêté à la date de prise d'effet de la résiliation, et correspondant à la somme des tirages effectués au titre de l'Ouvrage considéré, majorés des intérêts, commissions courus et non échus, échus et impayés, et des éventuels coûts de réemploi ;
- b) la totalité des dépenses engagées et/ou payées, et dûment justifiées, par le Titulaire, à compter de la prise d'effet du Contrat au titre des études et travaux engagés pour assurer l'exécution normale du Contrat ;
- c) les intérêts de préfinancement ainsi que les frais dûment justifiés liés à la rupture des contrats conclus par le Titulaire pour assurer l'exécution normale du Contrat. Le montant de ces frais de rupture, qui devront, pour être indemnisés, être accompagnés des justificatifs correspondants ;
- d) les impôts et taxes directement liés à ce Projet, et notamment ceux liés à la fin du Contrat y compris la TVA à acquitter ou à rembourser au Trésor Public dans les conditions réglementaires et législatives en vigueur ;
- e) le cas échéant de la part des Loyers échus et non encore payés à la date de prise d'effet de la résiliation.

Seront déduites de cette indemnité, les Pénalités restantes dues en application de l'Article 38 (*Pénalités*), les sommes restantes dues par le Titulaire à la Commune au titre du Contrat et, le cas échéant, les frais de mise en régie de l'Article 39 (*Mise en régie*).

Cette somme sera diminuée d'une pénalité égale à 5 % de la somme des montants prévus au a., b. et c. ci-dessus.

42.1.2. Indemnités en cas de résiliation après la Mise à Disposition

En cas de déchéance, la Commune verse au Titulaire une indemnité égale à la somme des montants suivants :

- a) la valeur du capital restant dû au titre des Instruments de Dette et des Fonds Propres au titre de l'Ouvrage considéré à la date de la résiliation majorés des intérêts, commissions courus et non échus, échus et impayés, selon l'échéancier prévisionnel de remboursement des emprunts déterminé à la date de fixation définitive des Rémunérations conformément à l'Annexe 13 (*Annexes financières*) ;
- b) les intérêts de préfinancement ainsi que les frais dûment justifiés liés à la rupture des contrats conclus par le Titulaire pour assurer l'exécution normale du Contrat. Le montant de ces frais de

rupture, qui devront, pour être indemnisés, être accompagnés des justificatifs correspondants ;

- c) les impôts et taxes directement liés à ce Projet, et notamment ceux liés à la fin du Contrat y compris la TVA à acquitter ou à rembourser au Trésor Public dans les conditions réglementaires et législatives en vigueur.

Seront déduites de cette indemnité, les Pénalités restant dues en application de l'Article 38 (*Pénalités*), les sommes restantes dues par le Titulaire à la Commune au titre du Contrat et, le cas échéant, des frais de mise en régie de l'Article 39 (*Mise en régie*).

Cette somme sera minorée d'une pénalité égale à 1 % de la somme des montants prévus au a. et b. ci-dessus sous réserve des cessions à titre de garantie consenties pour le Financement du Projet.

Le Titulaire reverse à la Commune le solde éventuel des provisions constituées, le cas échéant, à l'Article 24 (*Compte de GER*).

Article 43. Résiliation d'un commun accord

La Commune et le Titulaire peuvent convenir de mettre fin au Contrat, d'un commun accord. Les modalités notamment financières, de la résiliation sont arrêtées conjointement par les Parties, ou à la demande des deux Parties, par un expert indépendant désigné à cet effet.

Article 44. Fin de Contrat

A la fin normale ou anticipée du Contrat, le Titulaire est tenu de remettre à la Commune, en bon état d'entretien et de fonctionnement conformément à ses obligations visées à l'annexe GER, l'ouvrage, les aménagements et les améliorations de quelque nature que ce soit, réalisés en exécution du Contrat.

L'Ouvrage réalisé par le Titulaire et mis à la disposition de la Commune devient gratuitement la propriété de la Commune.

Le Titulaire n'aura droit à aucune indemnité en cas de fin normale du Contrat et l'Ouvrage doit être libre de tout privilège et hypothèque.

Par exception, si des renouvellements, modifications ou exécutions d'ouvrages supplémentaires, réalisés d'un commun accord entre les Parties ne sont pas encore amortis, la restitution s'accompagne du versement par la Commune d'une indemnité financière égale à la valeur financière non amortie des renouvellements, modifications ou exécutions d'ouvrages supplémentaires.

Dans les douze (12) mois précédant la fin normale du Contrat ou dans les six (6) mois avant la prise d'effet de la résiliation, et afin d'assurer une bonne continuité du service, la Commune a la faculté, sans qu'il en résulte un droit à indemnité pour le Titulaire, de prendre toute mesure utile pour assurer la continuité du fonctionnement de l'Ouvrage, en évitant toute gêne pour le Titulaire.

Le Titulaire s'engage à ce que les conventions qu'il conclut pour l'exécution du Contrat comportent une clause permettant à la Commune de reprendre lesdits contrats, si elle considère que ces contrats sont nécessaires au fonctionnement de l'Ouvrage.

Titre 6. Clauses diverses

Article 45. Passation des marchés par le Titulaire

Le Titulaire est autorisé à confier contractuellement à des tiers la réalisation de tout ou partie des missions qui lui sont confiées dans le respect de la réglementation applicable.

Le Titulaire ne peut se dégager de ses obligations à l'égard de la Commune au titre du Contrat du fait de la conclusion de marchés avec des tiers.

À la Date de Prise de Possession du Site, le Titulaire communique à la Commune la liste de tous les marchés conclus par lui et par ses prestataires d'un montant supérieur à 40 000 euros HT. Cette liste est régulièrement mise à jour et transmise à la Commune.

La Commune peut se faire communiquer, sur simple demande, la copie de tout marché figurant sur cette liste.

Le Titulaire identifie, notamment au sein de la liste visée ci-dessus, les marchés attribués à des petites et moyennes entreprises et les artisans conformément aux articles L. 2213-14 et R. 2213-5 du code de la commande publique.

Le Titulaire fait distinctement apparaître le pourcentage que représente le montant de ces marchés par rapport à l'ensemble des prestations objet du Contrat, étant entendu que le Titulaire s'engage à ce que ce pourcentage soit supérieur ou égal à 5 % du Coût d'Investissement en Phase de Conception et Construction et 2 % du coût des GER en Phase d'Entretien et Maintenance.

Pour l'application du présent Article :

- « *petites et moyennes entreprises* » a le sens qui lui est donné par la recommandation 2003/361/CE de la Commission du 6 mai 2003 concernant la définition des micros, petites et moyennes entreprises. On entend ainsi par « *petites et moyennes entreprises* » les entreprises qui occupent moins de 250 personnes et dont le chiffre d'affaires annuel n'excède pas 50 millions d'euros ou dont le total du bilan annuel n'excède pas 43 millions d'euros étant précisé que le calcul de l'effectif et des montants financiers susvisés est opéré dans les conditions fixées par la recommandation 2003/361/CE de la Commission du 6 mai 2003 concernant la définition des micros, petites et moyennes entreprises ;
- « *artisans* » a le sens qui lui est donné par l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 relative au développement et à la promotion du commerce et de l'artisanat.

Dans l'hypothèse où la définition de « *petites et moyennes entreprises* » ou d'« *artisans* » serait modifiée, les Parties se rencontrent afin d'adapter les engagements du Titulaire sur ce point.

Article 46. Règlement des différends

Dans la mesure du possible, les Parties s'efforcent de régler amiablement les éventuels différends qui pourraient naître quant à l'exécution ou à l'interprétation du Contrat.

En cas de litiges relatifs à l'exécution ou à l'interprétation du Contrat, les Parties peuvent, sans préjudice de la possibilité pour la Commune ou le Titulaire d'introduire directement une action contentieuse devant le tribunal compétent, solliciter l'avis du Comité de coordination.

En cas de désaccord persistant entre les Parties, le litige peut être porté, à l'initiative de la Partie la plus diligente, devant le Tribunal administratif de Toulouse.

Article 47. Election du domicile

Pour la mise en œuvre du Contrat élisent domicile en leur siège.

Pour toute correspondance énoncée dans le Contrat :

- la Commune déclare que :
 - o les courriers doivent lui être adressés à l'adresse suivante : Monsieur le Maire de Lavaur
Place du Général Sudre 81500 LAVAUUR
 - o les courriels doivent lui être adressés à l'adresse suivante : sg@ville-lavaur.fr
- le Titulaire déclare que :
 - o les courriers doivent lui être adressés à l'adresse suivante : [...]
 - o les courriels doivent lui être adressés à l'adresse suivante : [...]

Les Parties s'obligent à s'informer réciproquement sans délai de toute modification dans ces adresses. A défaut, les courriers et courriels sont réputés avoir été reçus par la partie défaillante.

Article 48. Non-renonciation

Sauf stipulation contraire, la défaillance d'une Partie à exercer un droit, une sanction ou un recours au titre d'une stipulation du Contrat ne saurait en aucun cas être interprétée comme une renonciation à l'exercice de ce droit, de cette sanction ou de ce recours.

Article 49. Divisibilité

Dans l'hypothèse où une stipulation du Contrat serait ou deviendrait illégale, nulle ou inopposable, une telle illicéité, nullité ou inopposabilité ne porte pas atteinte à la licéité, à la validité ou à l'opposabilité des autres stipulations du Contrat.

Il en va de même en cas de disparition des indices de révision.

Les Parties conviennent néanmoins que dans une telle hypothèse, elles négocient de bonne foi afin de remplacer la stipulation concernée par une nouvelle stipulation conforme à l'intention initiale des Parties.

Article 50. Annexes

- Annexe 1 :** Pouvoirs de la Commune
- Annexe 2 :** Pouvoirs du Titulaire
- Annexe 3 :** Délibération n°[...] du [...]
- Annexe 4 :** Calendrier prévisionnel de l'opération
- Annexe 5 :** Programme général de l'opération

Annexe 6 : Tableau de répartition GER

Annexe 7 : Matrice des risques

Annexe 8 : Plan cadastral

Annexe 9 : *néant*

Annexe 10 : Procès-Verbal contradictoire de l'état du Site [*à annexer en cours d'exécution du contrat*]

Annexe 11 : Diagnostics pour le Site

Annexe 12 : Tableau de limite des prestations

Annexe 13 : Plan de financement

Annexe 14 : Dossier de Diagnostics

Annexe 15 : Bilan Promoteur

Fait à [...], [nombre] exemplaires, le [...]

Pour la SPL ARAC

Pour la Commune

Envoyé en préfecture le 15/04/2024
Reçu en préfecture le 15/04/2024
Publié le 15/04/2024
ID : 081-218101400-20240410-2072_DL37100424-DE

